PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

MOERVEIEN 16

Vedlegg

Norsk takst

Tilstandsrapport

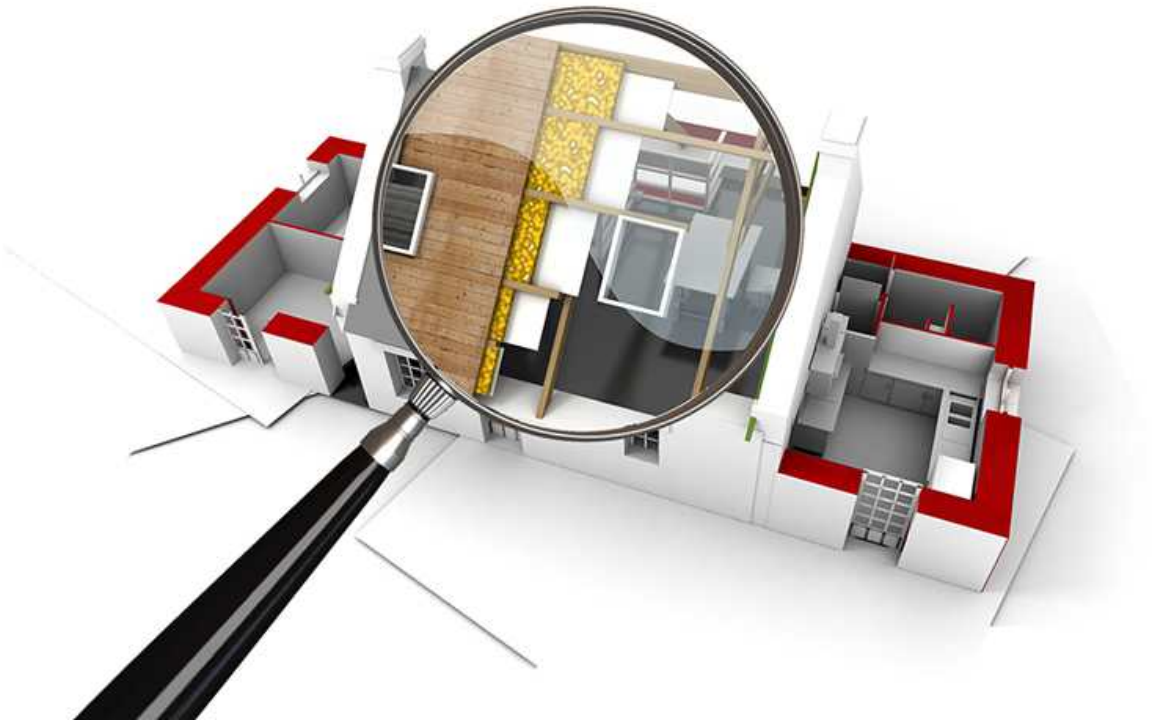
Boligbygg med flere boenheter

Moerveien 16, 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 366, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 15.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1771 **Referansenummer:** KP7173

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

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.

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
Bygningen er en lav blokk over 4 etasjer + kjeller. Oppført på støpte betongkonstruksjoner fundamentert med antatt betongpilarer til fast grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i mur/betong og stålkonstruksjon. Yttervegger i mur og utfyllende bindingsverk. Fasade er forblendet med malt trekledning og teglstein. Varme og lydisolering antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Flatt yttertak antatt tekket med papp eller folie. Betongelementer i etasjeskille. Overbygd inngangsparti.
Leiligheten disponerer bod ved svalegang på 5,4 kvm. Parkeringsplass i felles parkeringskjeller med mulighet for El-bil lader. Samt bod i kjeller på 2,5 kvm. Heisadkomst til alle etasjer fra garasjeanlegget.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe og elektriske panelovner.

KORT OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.
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

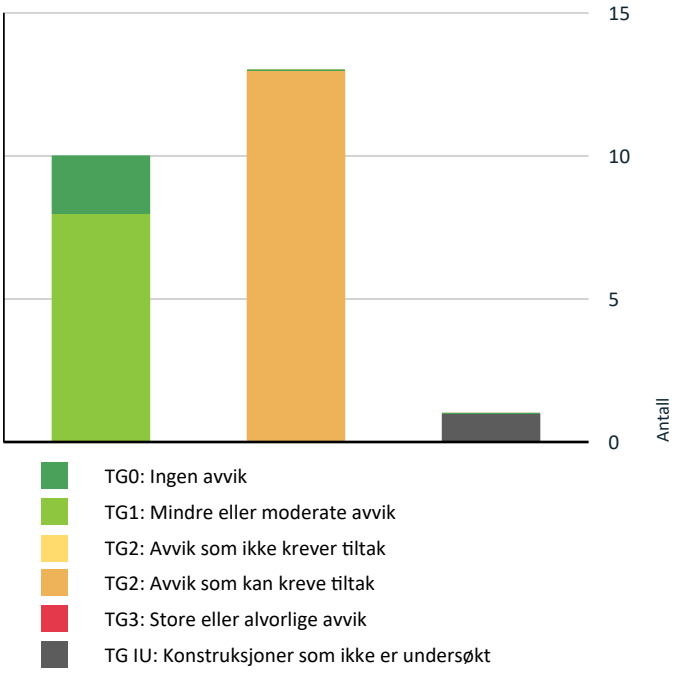
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren subber noe til karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, vil det føre til økt varmetap og kald trekk.



Ser lys mellom dørblad og karm

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren subber noe til karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong på ca 12 kvm.
Oppført i betong med fliser på gulv. Levegg mot nabo i glass byggestein. Rekkverk i stål/aluminium og solmarkise. Del av balkong er overbygd.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere gulvfliser har bom. Sprekt flis og skadet flis. Markiseduk har slitasje og enkelte skader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utbedring kan vurderes. Det bemerkes at vedlikehold av balkonger er sameie/borettslagets felles ansvar og ikke den enkelte seksjonseier.


Skade på flis


Sprekt flis

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert noe generell slitasje og elde. Stedvis noe skader og slitasje utover det som ansees som normalt.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Tilstandsrapport



Gulv ved kjøkken



Gulv ved dør til bad har hatt en tidligere fuktskade



Himling på stue og soverom har synlige plateskjøter

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe i entre og på hovedsoverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet/Vaskerommet er fra byggeår. Dokumentasjon: 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.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



To sprekte slis inne i dusjnisje

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe motfall på gulv mot dørterskel siste meter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres motfall ved dørterskel for å sikre at alt vann ledes til sluk og unngå risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Bom i fliser bør utbedres for å forhindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres ingen oppkant på gulvmembran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres oppkant på gulvmembran ved dørterskel for å hindre at vann kan renne ut av rommet ved eventuell lekkasje.
Manglende oppkant og ukjent membranløsning medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt tettheten i våtsonen. Dokumentasjon på utført membran bør fremskaffes for å redusere risikoen for skjulte fuktskader.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Noe skader på fronter

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved befaring ble det inspisert i tidligere hull i vegg fra bod. Ingen unormale verdier registrert.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.
Nyere hvitevarer opplyser eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





Fuktskader nederst på skapfronter

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 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 støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon (styrt via ventilator på kjøkken). Tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

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 varmepumpe og elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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?
   Ukjent

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.

Tilstandsrapport

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.

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

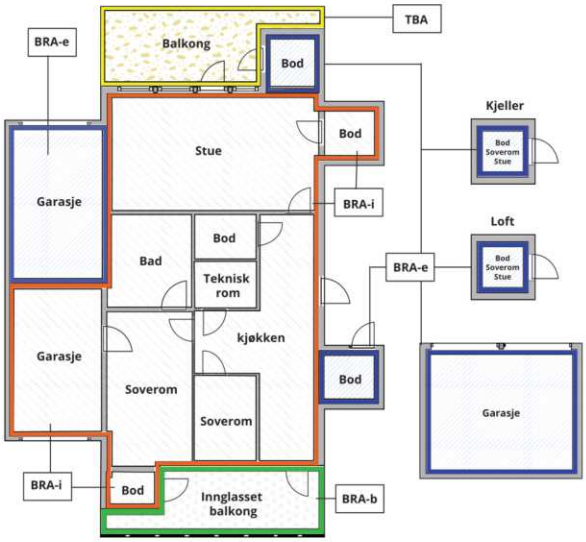
Hva er måleverdig areal?

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)**
2 Etasje	83	5		88	12
Kjeller		3		3	
SUM	**83**	**8**			**12**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

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

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Ida Setare Mehrizadeh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	366		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Moerveien 16

Hjemmelshaver
Mehrizadeh Ida Setare

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

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/KP7173

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.
309251126

Selger 1 navn
Ida Setare Mehrizadeh

Gateadresse
Moerveien 16

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 04

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: 309251126

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

Svar | Nei

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 | Nei

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 | Nei

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

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

Svar | Nei

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

Document reference: 309251126

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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: 309251126

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).

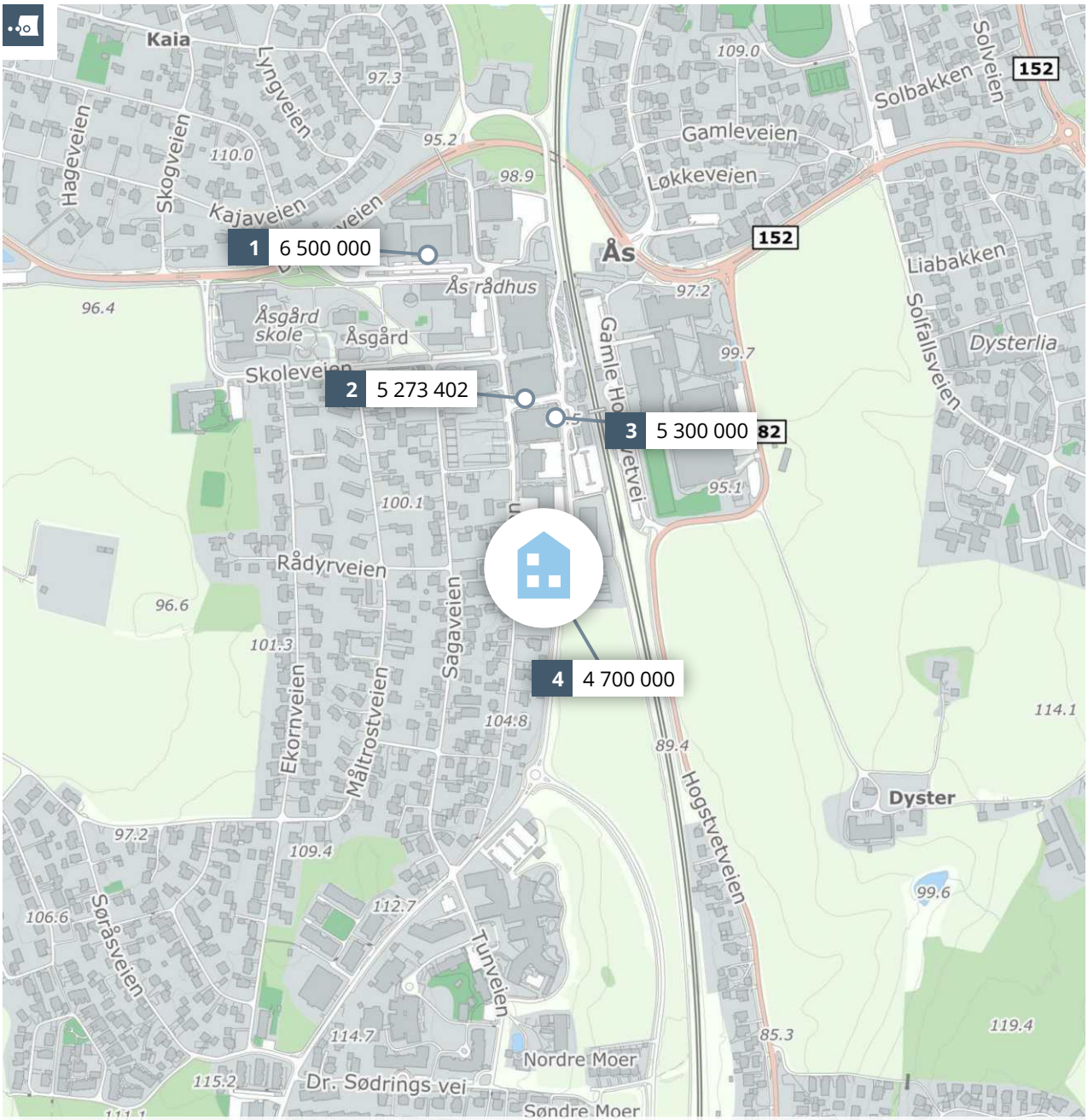
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ 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: 309251126



Meglers verdivurdering

MOERVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Moerveien 16, 1430 ÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 54 BNR 366 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Søråsteigen 1

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	59 524
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 250
Formue	25 000
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rådhusplassen 25				26.05.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**80 247**
	81 m²	2012	4. etg	2 sov						
2	Brekkeveien 5 J				19.02.2024	5 290 000	**5 250 000**	23 402	5 273 402	**72 238**
	73 m²	2014	4. etg	3 sov						
3	Brekkeveien 7 B				05.04.2024	5 300 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**70 667**
	75 m²	2013	6. etg	2 sov						
4	Moerveien 16				16.09.2024	4 900 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**58 750**
	80 m²	2005	2. etg	2 sov						

Pen 3-roms leilighet med god takhøyde og romslige rom. Kjøkken i eget rom, stort bad, 2 stk utvendig bod innvending. Parkering i garasje kjeller med heis eller trapp opp til alle etasjer. Meget populært sameiet blant eldre garde i Ås. Innvending er leiligheten i god stand og eier har fått montert varmepumpe med ac.

Leiligheten har en fin sydvendt endeplassering med masse lysinnslipp. Utgang til balkong fra stue.

Moerveien 16 ligger midt i Ås sentrum med korte avstander til alt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Utskriftsdato: 12.10.2025

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.**	366	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Moerveien 16, 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	5 933,00 kr
Eiendomsskatt	3 724,00 kr
Renovasjon	3 054,00 kr
Vann	5 793,67 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.

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	25.10.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	84/2029	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/366, 54/366/0/1, 54/366/0/2, 54/366/0/3, 54/366/0/4, 54/366/0/5, 54/366/0/6, 54/366/0/7, 54/366/0/8, 54/366/0/9, 54/366/0/10, 54/366/0/11, 54/366/0/12, 54/366/0/13, 54/366/0/14, 54/366/0/15, 54/366/0/16, 54/366/0/17, 54/366/0/18, 54/366/0/19, 54/366/0/20, 54/366/0/21, 54/366/0/22, 54/366/0/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/366, 54/366/0/1, 54/366/0/2, 54/366/0/3, 54/366/0/4, 54/366/0/5, 54/366/0/6, 54/366/0/7, 54/366/0/8, 54/366/0/9, 54/366/0/10, 54/366/0/11, 54/366/0/12, 54/366/0/13, 54/366/0/14, 54/366/0/15, 54/366/0/16, 54/366/0/17, 54/366/0/18, 54/366/0/19, 54/366/0/20, 54/366/0/21, 54/366/0/22, 54/366/0/23
Seksjonering Seksjonering	25.10.2005			54/366, 54/366/0/11

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MEHRIZADEH IDA SETARE F121089*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Moerveien 16 1430 1430 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moerveien 16	H0202	54/366/0/11	84	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Moerveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1430 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	215 Søråsteigen 1	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21896039		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	24.11.2005

1: Bygning 21896039: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 24.11.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3451
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3451
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	23

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.08.2004	22.11.2004
Igangsettingstillatelse	17.09.2004	22.11.2004
Tatt i bruk	24.11.2005	01.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moerveien 16	H0202	54/366/0/11	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	1	102	0	102	0	0	0
H03	4	463	0	463	0	0	0
H02	9	812	0	812	0	0	0
H01	9	812	0	812	0	0	0
K01	0	1262	0	1262	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 54/366

Bruksnavn	ELVERKSHAGEN	Beregnet areal	2491.6
Etablert dato	04.08.2004	Historisk oppgitt areal	2493,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614999.4	601043		Ja	2491.6	

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

Utskriftsdato: 12.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	366	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Moerveien 16, 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
5150318300	731	27.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	93	27.05.2025
53617472	0	27.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	93	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.10.2025

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.**	366	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Moerveien 16, 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 2 492 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 218 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 2 274 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

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	287
Navn	Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6237/287%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2024.02.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 212 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** SKV2
	Delareal 101 m^2 **Formål** Gatetun
	Delareal 26 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF7

Id	224
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Moerveien 14.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/947/224_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 2 111 m^2 **Formål** Bolig/Kontor

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	347
Navn	Detaljregulering for Moerveien 30-34 (B12)

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

Id	343
Navn	Detaljregulering for del av Sagaveien-Moerveien (B11)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	347
Navn	Detaljregulering for Moerveien 30-34 (B12)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	305
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	359
Navn	Detaljregulering for del av fv. 152 - Gateterminal
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

FOR

E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

Det innkalles til Årsmøtet i **E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE** **torsdag 5. juni**.

Årsmøtet avholdes **ute i atriet vårt kl. 18.00.**

Saksliste:

1. Åpning og konstituering
   a. Opptak av navnefortegnelse
   b. Valg av møteleder, sekretær og to til å underskrive protokollen
   c. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Årsmelding 2024 fra styret
3. Regnskap for 2024
   a. Årsregnskap fra sameiet
   b. Revisorberetning
   c. Budsjett for 2025
4. Styrehonorar
5. Honorar for vaktmestertjenester
6. Valg av styre
7. Fullmakt til styret for ladeopplegg av El. biler i garasjen
8. Endring av Husordensreglene
9. Godkjenning av ny revisor

Vedlegg 1: Årsmelding, regnskap og budsjett
Vedlegg 2: Forslag til nye husordensregler
Vedlegg 3: Fullmaktsskjema

Til sak 4. Styrehonorar for 2024.
Styret foreslår videreføring av honorarene fra 2023, dvs at styreleder Knut Bjørnstad får et honorar på kr 25.000,-, styremedlem John Høsteland kr 10.000,- og de øvrige styremedlemmer Thom Thoresen og Georg Børresen kr 5.000,- hver.

Til sak 5. Vaktmesterhonorar for 2024.
Styret foreslår videreføring av honoraret fra 2023, dvs at Knut Bjørnstad får et vaktmesterhonorar på kr 40.000,-.
Til sak 6. Valg av styre.
Styret foreslår gjenvalg av Knut Bjørnstad som leder. Fra Ida Mehrizadeh er kommet forslag på seg selv som ny styreleder. John Høsteland og Thom Thoresen er på valg som

styremedlemmer. Styret foreslår gjenvalg av begge. Fra Ida Mehrizadeh er kommet forslag på seg selv som nytt styremedlem hvis hun ikke velges som styreleder. Styremedlem Georg Børresen er ikke på valg.

Til sak 7. Plan for lading av El-biler
Vi viser her til orienteringsbrev fra styret datert 15.03.2025 sendt alle seksjonseiere. Styret ber om årsmøtets fullmakt til å eventuelt igangsette dette tiltaket.

Til sak 8. Endring av husordensreglene
Styret vedtok på styremøte 07.05.2025 i sak 3 at parkering på gjesteparkerings-plass sammenhengende ut over 14 dager skal koste kr. 500,- pr. måned. På samme styremøte i sak 4 ble vedtatt at ved salg av leilighet skal selger besørge innlevering av nøkler og fjernkontroll til garasjeport til ny eier. Regler for dette foreslås å bli tatt inn i Husordensreglene og bli vedtatt på årsmøtet.

Til sak 9. Valg av ny revisor
Årsmøtet 2024 ga i sak 9 styret fullmakt til å velge ny revisor. Styret har valgt revisorfirmaet LST revisjon AS som ny revisor og ber om årsmøtets formelle godkjenning av dette valget.

VEL MØTT!

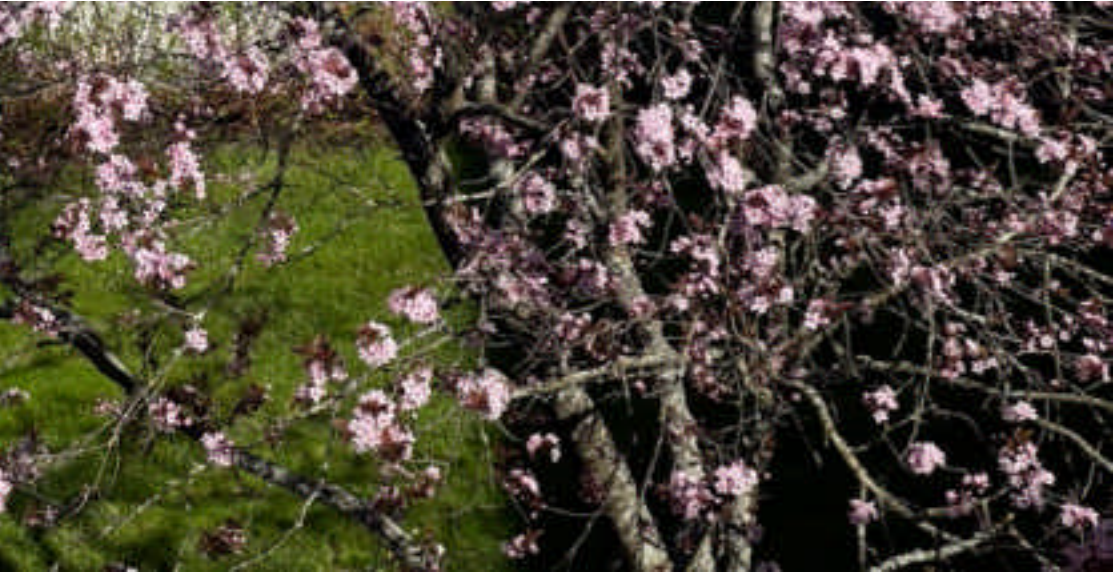
Ås 27.05.2025

Styret v/Knut Bjørnstad (sign.)

Sameier har rett til å møte med fullmektig som skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Etter årsmøtet avholdes et beboermøte hvor dere kan ta opp de saker dere ønsker.

Leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Denne retten gjelder også for eiere av de 3 boligseksjonene i Moerveien 14.



ÅRSMELDING 2024
E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

Årsmelding fra styret for 2024

Styret i sameiet har i 2024 bestått av Knut Bjørnstad (leder), John Høsteland, Georg Børresen og Thom Thoresen.

Festkomiteen har bestått av Anne Ørbeck og Snefrid Gulbjørnrud. Ved sammenkomster vil alle kunne glede seg til kaffe og gode, ofte nybakte kaker/ vafler.

Det har vært et ganske greit år for styret. Men en merker nå mer og mer at bygningsmasse og tekniske installasjoner har passert tjue år og krever ekstra ettersyn og vedlikehold.

Vi har som vanlig hyret inn H. Fjeldstad AS til vintervedlikeholdet (snømåking). Av sommervedlikeholdet har vi kun brukt H. Fjeldstad AS til plenklippingen. Det øvrige sommervedlikeholdet har alt vesentlig blitt utført av styreleder som del av hans vaktmesterfunksjon. Lokaj Renhold AS har som tidligere vært benyttet til vask og div. forefallende arbeid. Regnskapsfører har vært autorisert regnskapsførerselskap Blue Sky Economy (nytt fra 01.01.2024) og fordi vi er flere enn 21 enheter må vi ha revisor som har vært BDO AS.

Økonomi:
I 2023 hadde vi et overskudd i Sameiet på kr. 58 535,-. I 2024 fikk vi et overskudd på Kr178 462,-. Husleien ble økt fra juli 2024, og det var budsjettert med et overskudd for å bygge opp en reserve for fremtidig vedlikehold, så nå har vi noe over kr. 981 793,- i egenkapital.

Det har ikke vært noen store avvik fra budsjettet for 2024. Heisen er dyr i drift, men vi har ikke lagt planer for å skifte den. Vi har skiftet firma for periodisk service og de har også kommet med tilbud om oppgradering. Kabel-tv og internett har økt noe i pris i 2024 og den økes i 2025 også.

Vi måtte skifte regnskapsfører fra 1. januar 2024. Det har gitt noe høyere kostnader. En del er engangskostnader knyttet til oppstart, men vi må nok forvente at kostnader til regnskap og revisor øker. Vi har imidlertid fått et regnskapssystem som gir meget god oversikt kontinuerlig og fanger nå raskt opp hvis noen ikke betaler eller det som kanskje skjer oftere, betaler dobbelt.

Styrets arbeid i 2024.

2 leiligheter har fått nye seksjonseiere i løpet av 2024. Antall leiligheter som leies ut er 6. 2 leiligheter har stått ubebodd i flere år. (1 er nå solgt med overtagelsesdato 03.06.2025). Det har vært avholdt 5 fysiske styremøter. Styret har ellers hatt jevnlig digital/muntlig kontakt. Det har vært mange saker i løpet av året og det er grunn til å trekke fram noen av disse i årsrapporten fra styret.

Heisproblematikken.
Styret har drøftet dette i flere styremøter. Vi er avhengige av å alltid ha en trygg og driftssikker heis. Styret innhentet i 2024 tilbud fra tre heisfirmaer på modernisering/

oppgradering/utskifting/reparasjon. Vi fikk også inn tilbud på ny heis. Modernisering m.v vil ha en kostnad på ca kr 750 000,-. En ny heis vil koste ca kr 1 700 000,-. Arbeidet med modernisering m.v vil ha en varighet på ca 6 uker. Styret valgte å avslutte heisservicen fra firmaet Orona Norway AS ved årsskiftet 2024/25 og inngikk fra da av ny servicekontrakt med firmaet Motum AS. Styret har avtalt med Motum AS om å ha en god og gjensidig kontakt slik at vi skal få best mulig innblikk i og forståelse for heisens tilstand og hvilken trygghet den til en hver tid har. Styret har følgelig foreløpig avventet å bestille en full modernisering av heisen.

Plan for lading av El.biler i garasjen.
Styret har også drøftet denne problematikken i flere styremøter. Styret forespurte i 2024 4 firmaer om plan/tilbud på opplegg for El.bil lading i garasjen, og mottok tilbud fra 2 av disse. El-infrastruktur, dvs kabel rundt garasjen og oppkopling til vårt el. anlegg med nødvendige sikringer og målere vil koste ca kr. 200.000,-. Oppsetting av ladebokser har en pris på ca kr. 20.000,- pr. boks. Styret kartla også høsten 2024 beboernes interesse for et El.bil opplegg og det viste seg da å være svært liten interesse for dette foreløpig. Styret utsatte derfor framdriften med dette arbeidet inntil videre og bestemte at saken skulle tas opp til behandling på årsmøtet i 2025.

Bekjempelse av skjeggkre.
Det ble i 2024 påvist skjeggkre i en leilighet. Styret tok kontakt med eierne av naboleilighetene for å få avklart om det var registrert skjeggkre også der. Heldigvis ble det ikke oppdaget skjeggkre i flere leiligheter så den aktive bekjempelsen ble begrenset til denne ene leiligheten. Bekjempelsen ble utført av profesjonelt skadedyrselskap og gikk ut på utleggelse av forgiftet åte.

Avvikling av årsmøtet 2024.
Årsmøtet med påfølgende beboermøte ble avholdt 6. juni, for fjerde gang ute i atriet vårt. Valg av sted har vist seg vellykket.

<u>Andre saker styret har behandlet/referert:</u>
Her nevnes:
Tilleggsregning for fryseboks/kjøleskap i utebod. Beløpet er nå kr 500,- pr. del pr. år. 9 seksjonseiere har nå fryseboks/kjøleskap i utebod.
Vask av garasje og svalganger. Lokaj Renhold utførte garasjevask og vask av svalganger i mai.

Utskifting av defekt overvåkingskamera i heisinngang 1. etg.

Flere avviksmeldinger på manglende henting av restavfall.

Forebyggende tiltak grunnet varsel om ekstremvær i uke 4.

Bytting av garasjeplasser.

Oppslag vedr. feilaktig bruk av papir/pappcontainere.

Skader i trapp til 4. etg. etter fjerning av stolheis her.

Oppklaringer etter overraskende oppstart på omfattende reparasjon av Trafokiosken mot Moerveien.

Innmelding av E-verkshagen boligsameie i Huseierne (tidl. Huseiernes Landsforbund).

Bygningssjekk med videoopptak av blokka vår i forbindelse med oppstart utbygging på andre siden av Brekkeveien.

Avklaring vedr. gasspeis i en leilighet.

Innbruddsforsøk/hærverk på vindu i en leilighet i 1. etg.

Godkjenning av varmepumpeinstallasjon i en leilighet.

Andre forhold:

Det er ellers utført mange forskjellige vaktmestertjenester. Årlig skiftes 60-70 lyspærer. Oppfølging av snømåking, grasklipping, reingjøring, service på tekniske anlegg (heis, garasjeport, inngangsgrind), kontroll av brannslokkeapparater m.m. Av hagearbeid nevnes beskjæring/klipping av busker/hekk og annen beplantning, bortkjøring av kvist og hageavfall, luking, kalking, gjødsling, kantklipping, raking, innplanting av utgåtte planter, planting sommerblomster i atriet, innkjøp av ulike innsatsfaktorer mv. Vinterstrøing med singel og oppsoping av denne på våren. Rensing av rist ved nedkjøring til garasjen vår og høst og kontroll/rensing av nedløpsrister på tak/verandaer. Informasjon til seksjonseiere/beboere samt følge opp seksjonseiernes/ beboernes henvendelser.

Økonomien er fulgt opp med jevnlig kontakt med regnskapsførerfirma, og vi er to i styret som godkjenner alle utbetalinger.

RESULTATREGNSKAP

E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		930 345	892 752
Sum driftsinntekter		930 345	892 752
Lønn	1	96 985	91 280
Annen driftskostnad		692 658	772 009
Sum driftskostnader		789 643	863 289
Driftsresultat		140 702	29 463
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		27 398	19 445
Annen finansinntekt		10 363	9 627
Resultat av finansposter		37 761	29 072
Resultat før skattekostnad		178 463	58 535
Årsresultat	2	178 463	58 535
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		178 463	58 535
Sum overføringer		178 463	58 535

BALANSE

E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		11 070	2 446
Andre kortsiktige fordringer		86 177	107 942
Sum fordringer		97 248	110 388
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		943 632	711 549
Sum omløpsmidler		1 040 879	821 937
Sum eiendeler		1 040 879	821 937

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i E-Verkshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til E-Verkshagen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Hans Petter Ulkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Regnskap og budsjett Everkshagen Boligsameie

	Regnskap 2024	Budsjett 2025

Avdeling eierbrøkavhegig		
INNTEKTER		
Eierbrøkavgift	kr 227 514	kr 274 992
SUM INNTEKTER	**kr 227 514**	**kr 274 992**
Forsikring	kr 125 216	kr 140 000
Vedlikehold eiendom	kr 26 656	kr 80 000
SUM KOSTNADER	**kr 151 872**	**kr 220 000**
DRIFTSRESULTAT	**kr 75 642**	**kr 54 992**
Avdeling felleskostnader		
Fellesavgift	kr 572 700	kr 643 272
Avgift Moervn 14	kr 83 184	kr 92 568
Andre inntekter	kr 46 947	kr 12 000
SUM INNTEKTER	**kr 702 831**	**kr 747 840**
KOSTNADER		
Vaktmestertjenester	kr 40 000	kr 35 000
Styrehonorar	kr 45 000	kr 45 000
Arbeidsgiveravgift	kr 11 985	kr 11 280
Renovasjon, vann og avløp	kr 5 239	kr 5 500
Elektrisitet	kr 64 458	kr 75 000
Renhold	kr 33 000	kr 50 000
Drift eiendom	kr 19 866	kr 50 000
Velikeh garasje	kr 6 288	kr 20 000
Drift uteomr. Vinter	kr 39 578	kr 50 000
Drift uteomr. Sommer	kr 24 346	kr 25 000
Drift heis	kr 82 009	kr 50 000
Kabel-TV	kr 160 165	kr 170 000
Revisjonskostnad	kr 19 634	kr 25 000
Forretningsfører	kr 67 253	kr 50 000
Diverse kostnader	kr 18 951	kr 5 000

SUM KOSTNADER	**kr 637 772**	**kr 666 780**
Driftsresultat felles	kr 65 059	kr 81 060
DRIFTSRESULTAT	kr 140 701	kr 136 052
Finansnetto	kr 37 761	kr 35 000
ÅRSRESULTAT	**kr 178 462**	**kr 171 052**
Regnskap for Morveien 14b		
Betalt husleie	kr 83 184	kr 92 568
Kostnader felles	kr 71 280	kr 74 167
Andel vedlikehold		
Andel forsikring	kr 9 000	kr 7 500
Resultat	**kr 2 904**	**kr 10 901**

HUSORDENSREGLER FOR E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE.

- **Det skal være ro på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, - på lørdager, søndager og helligdager mellom kl. 24.00 og kl. 11.00. I disse tidsrom må det legges særlig vekt på at naboer ikke forstyrres med unødig støy som boring, hamring og høy musikk. Ved festlige anledninger skal naboene varsles.**
- **Det henstilles til sameierne om å holde orden i fellesgarasjen. Også andre deler av fellesarealet må til enhver tid holdes ryddig. Utstyr som tilhører sameiet skal tilbake til fellesrom i garasjen etter bruk.**
- **Det er ikke anledning til å bruke gjesteparkerings-plassene til fast parkeringsplass. Disse er kun beregnet til korttids-plasser for gjester i huset. En gjest som blir boende over tid må enten parkere ute eller leie/låne en ledig privat plass. Styret kan, etter søknad, godkjenne bruk av gjesteparkeringsplass sammenhengende ut over 14 dager, men det skal da betales et beløp pr. måned for denne parkeringen. Beløpets størrelse fastsettes av styret. Utleie/utlån av egen garasjeplass er tillatt under forutsetning av at styret informeres om leierens/lånerens navn og adresse. Utleier er til enhver tid ansvarlig for leietakerens/ lånerens bruk av parkeringsplassen. Eventuell utleie/utlån av en leilighets bod(er) kan kun skje til annen beboer i sameiet.**
- **All søppel skal anbringes i avfallsbeholdere i eget søppel-rom. Papir/papp skal legges i merkede beholdere i garasjen. Husk å brette/trampe pappesker best mulig sammen. Brukte møbler og annet løsøre samt spesialavfall må besørges bortkjørt av den enkelte sameier. Det er ikke anledning til å lagre avfall i søppel-rommet utenfor avfallsbeholderne. Glass/metall skal legges i egne containere for dette nede ved jernbanelinja.**

- **Alle endringer som gjelder utvendig fasade og fellesarealer skal behandles i styret. Dette kan gjelde antenner, varmepumper, markiser m.v.**
- **Vis hensyn til naboene ved risting av tepper, børsting av gulv, tørking av tøy o.l. på verandaene. Rusk må fjernes og ikke børstes utenfor verandaen. Blomsterkasser på verandaene skal henge slik at kassene vender innover.**
- **Ved salg av leilighet skal selger overlever alle nøkler til leilighet og boder og fjernkontroll til garasjeport til ny eier.**
- **Endring av husordensreglene foretas på årsmøtet.**

05.06.2025

E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

FULLMAKT

Seksjonseier: .....

Gir herved .....

fullmakt til å representere undertegnede på årsmøte i

E-verkshagen Boligsameie 5. juni 2025.

Dato.....

Fullmaktgivers underskrift.....

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
Torsdag 5. juni kl. 18.00 ute i atriet i Moerveien 16.

Styreleder ønsket alle velkommen.

1. ÅPNING OG KONSTITUERING

a. Det møtte stemmeberettigede seksjonseiere fra følgende 11 seksjoner:
   Nr. 3 Eva Frønæs
   Nr. 4 Kirsti Marie Østby og Georg Østby
   Nr. 8 Gerd Berntsen
   Nr. 10 Snefrid K. Gulbjørnrud
   Nr. 11 Ida Mehrizadeh
   Nr. 14 Eva Steneng
   Nr. 15 Kjell Tore Moe
   Nr. 16 Marit Stadheim
   Nr. 20 Guri-Lise Høsteland og John Høsteland
   Nr. 22 Kati Batta og Knut Bjørnstad
   Nr. 23 Anne E. Ørbeck
   I tillegg hadde 2 seksjonseiere, Stine Telneset fra seksjon nr. 6, og Åse Hafstad fra seksjon nr. 13, gitt skriftlig fullmakt, til hhv Kati Batta og Helene S. Hafstad, til å representere dem på årsmøtet. Følgelig var 13 seksjoner stemmerettslig representert.
   Av ikke stemmeberettigede møtte Georg Børresen og Solveig Gundersen fra leiligheter i Moerveien 14.

b. Knut Bjørnstad ble valgt til møteleder og sekretær. Anne E. Ørbeck og Snefrid K. Gulbjørnrud ble valgt til å underskrive protokollen.
c. Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING 2024 FRA STYRET

Årsmeldingen var utsendt på forhånd.
Vedtak: Styrets årsmelding for 2024 ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP FOR 2024

a. Årsregnskap fra sameiet.
   Regnskapet var utsendt på forhånd. John Høsteland gjennomgikk regnskapet og besvarte/kommenterte enkelte spørsmål.
   Vedtak: Sameiets årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.

b. Revisorberetning.
   Revisorberetningen var utsendt på forhånd og ble enstemmig tatt til etterretning.

c. Budsjett for 2025.
John Høsteland gjennomgikk budsjettforslaget, opplyste om en mindre feil vedr. vaktmestertjenester og besvarte/kommenterte enkelte spørsmål.
Vedtak: Budsjettet for 2025 ble enstemmig tatt til etterretning.

4. STYREHONORAR FOR 2024

Styrets forslag, som også var utsendt på forhånd: Styret foreslår videreføring av honorarene for 2023, dvs at styreleder Knut Bjørnstad får et honorar på kr. 25.000, styremedlem John Høsteland kr. 10.000,- og de øvrige styremedlemmer Thom Thoresen og Georg Børresen kr. 5.000,- hver.
Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

5. HONORAR FOR VAKTMESTERTJENESTER 2024

Styrets forslag, som også var utsendt på forhånd: Styret foreslår videreføring av honoraret for 2023, dvs at Knut Bjørnstad får et vaktmesterhonorar på kr. 40.000,-.
Vedtak: Årsmøtets forslag ble enstemmig vedtatt.

6. VALG AV STYRE

Valg av styreleder for 1 år.
Styrets forslag var gjenvalg av Knut Bjørnstad. Fra Ida Mehrizadeh var kommet forslag på seg selv som styreleder.
Avstemningsresultat: Knut Bjørnstad ble enstemmig gjenvalgt som styreleder

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
Styremedlemmene John Høsteland og Thom Thoresen var på valg. Styrets forslag var gjenvalg på begge. Fra Ida Mehrizadeh var kommet forslag på seg selv som nytt styrtemedlem (hvis hun ikke ble valgt som styreleder.)
Avstemmingsresultat: John Høsteland fikk 13 stemmer. Ida Mehrizadeh fikk 7 stemmer. Thom Thoresen fikk 6 stemmer.
John Høsteland ble følgelig gjenvalgt som styremedlem for 2 år, og Ida Mehrizadeh valgt som nytt styremedlem for 2 år.

(Styremedlem Georg Børresen var ikke på valg)

7. FULLMAKT TIL STYRET FOR LADEOPPLEGG AV EL.BILER I GARASJEN

Styret har tidligere utsendt orienteringsbrev vedr. plan for lading av el.biler.
Georg Børresen orienterte ytteligere på årsmøtet og besvarte/kommenterte enkelte spørsmål.
Vedtak: Årsmøtet gir enstemmig styret fullmakt til å kunne igangsette dette tiltaket.

8. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

Styrets forslag til 2 endringer av husordensreglene (sist endret 2024) var utsendt på forhånd. På årsmøtet ble styrets forslag gjennomgått og sammenliknet med de gamle reglene. Vedr. bruk av gjesteparkeringsplassene kom forslag på årsmøtet om forkorting av fri, sammenhengende bruk av gjesteparkeringsplass fra 14 til 7 dager.
Vedtak: Styrets forslag til endringer av husordensreglene, med årsmøtets endringsforslag, ble enstemmig vedtatt.

9. GODKJENNING AV NY REVISOR.

Årsmøtet 2024 ga i sak 9 styret fullmakt til å velge ny revisor. Styret har valgt revisorfirmaet LST revisjon AS som ny revisor for E-verkshagen boligsameie og ber om årsmøtets formelle godkjenning av dette valget.
Vedtak: Årsmøtet godkjenner enstemmig styrets valg av LTS revisjon AS som ny revisor.

Knut Bjørnstad (sign.)
Referent

Anne E. Ørbeck (sign.) Snefrid K. Gulbjørnrud (sign.)

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET E-VERKSHAGEN

Vedtatt i årsmøte
Den 20. mars 2019
i medhold av lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er E-verkshagen boligsameie, og har gårdsnummer 54 og bruksnummer 366 i Ås kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.10.2005.

Sameiet består av 23 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

I nabobygg, gnr. 54 bnr. 112 er det bygget tre eierseksjoner som har sin adkomst via en gangbro over til E-verkshagen. Disse leilighetene har stedsvarig bruksrett til hver sin anviste parkeringsplass og bod i E-verkshagens underetasje samt heis, gang- og kjørearealer. De tre boligseksjonene har likeledes tilsvarende bruksrett til E-verkshagens utomhus fellesarealer som seksjoner i E-verkshagens Boligsameie. Disse rettighetene vil bli tinglyst som en heftelse på samtlige seksjoner i E-verkshagens Boligsameie. De tre boligseksjonene i Moerveien 14 skal betale en andel av E-verkshagens felleskostnader etter nærmere avtale. Ansvar for gangbroen tilligger leiligheter i Moerveien 14. Plikten til å betale andel av felleskostnadene skal tinglyses som heftelse på de tre boligseksjonene.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Styret har ansvar for informasjon, godkjenning og oppfølging av ethvert arbeid som foretas i fellesareal.

Seksjonseier som anlegger ladepunkt må dekke alle kostnader knyttet til ladepunktet. Hvis anlegg av ladepunkter vil kreve forsterkning av det elektriske anlegget i blokka skal slike kostnader fordeles på alle som har anlagt ladepunkt.

Kun autoriserte installatører kan foreta oppkobling av ladepunkter, og styret skal ha kopi av og vil oppbevare «Samsvarserklæring» for hvert godkjent ladepunkt. Oppkobling som ikke er forskriftsmessig vil bli nedkoblet og belastet seksjonseier av tiltaket. Seksjonseier betaler alle kostnader ved bruken, og er ansvarlig for å påse ansvarlig stand og bruk. Bruker av El-uttak/ladepunkt plikter å følge og bekoste pålegg/utbedringer som påpekes av autorisert installatør eller det lokale El-tilsyn.

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dog skal kostnader til: Felles TV-anlegg, revisjon, styrehonorarer, forretningsførerhonorar,

vaktmestertjeneste, drift- og vedlikehold av garasje og strøm til fellesarealer fordeles likt mellom sameierne.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for

eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Hvis årsmøtet beslutter å ansette forretningsfører, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR E-VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE.

- **Det skal være ro på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, - på lørdager, søndager og helligdager mellom kl. 24.00 og kl. 11.00. I disse tidsrom må det legges særlig vekt på at naboer ikke forstyrres med unødig støy som boring, hamring og høy musikk. Ved festlige anledninger skal naboene varsles.**
- **Det henstilles til sameierne om å holde orden i fellesgarasjen. Også andre deler av fellesarealet må til enhver tid holdes ryddig. Utstyr som tilhører sameiet skal tilbake til fellesrom i garasjen etter bruk.**
- **Det er ikke anledning til å bruke gjesteparkerings-plassene til fast parkeringsplass. Disse er kun beregnet til korttids-plasser for gjester i huset. En gjest som blir boende over tid må enten parkere ute eller leie/låne en ledig privat plass. Styret kan, etter søknad, godkjenne bruk av gjesteparkeringsplass sammenhengende ut over 7 dager, men det skal da betales et beløp pr. måned for denne parkeringen. Beløpets størrelse fastsettes av styret . Utleie/utlån av egen garasjeplass er tillatt under forutsetning av at styret informeres om leierens/lånerens navn og adresse. Utleier er til en hver tid ansvarlig for leietakerens/ lånerens bruk av parkeringsplassen. Eventuell utleie/utlån av en leilighets bod(er) kan kun skje til annen beboer i sameiet.**
- **All søppel skal anbringes i avfallsbeholdere i eget søppel-rom. Papir/papp skal legges i merkede beholdere i garasjen. Husk å brette/trampe pappesker best mulig sammen. Brukte møbler og annet løsøre samt spesialavfall må besørges bortkjørt av den enkelte sameier. Det er ikke anledning til å lagre avfall i søppel-rommet utenfor avfallsbeholderne. Glass/metall skal legges i egne containere for dette nede ved jernbanelinja.**
- **Alle endringer som gjelder utvendig fasade og fellesarealer skal behandles i styret. Dette kan gjelde antenner, varmepumper, markiser m.v.**
- **Vis hensyn til naboene ved risting av tepper, børsting av gulv, tørking av tøy o.l. på verandaene. Rusk må fjernes og ikke børstes utenfor verandaen. Blomsterkasser på verandaene skal henge slik at kassene vender innover.**
- **Ved salg av leilighet skal selger overlevere alle nøkler til leilighet og boder og fjernkontroll til garasjeport til ny eier.**
- **Endring av husordensreglene foretas på årsmøtet.**

05.06.2025

Utskriftsdato: 12.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/366//11



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	2 491,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614999,4	**Øst**	601043	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615036,93	601057,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,35	
2	6615040,48	601089,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,51	
3	6615031,27	601088,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,28	
4	6614998,83	601083,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,82	
5	6614998,02	601076,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	
6	6614993,06	601028,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,89	
7	6615021,85	601024,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,06	
8	6615033,18	601023,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,41	

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/366/0/11
Adresse: Moerveien 16
Dato: 12.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

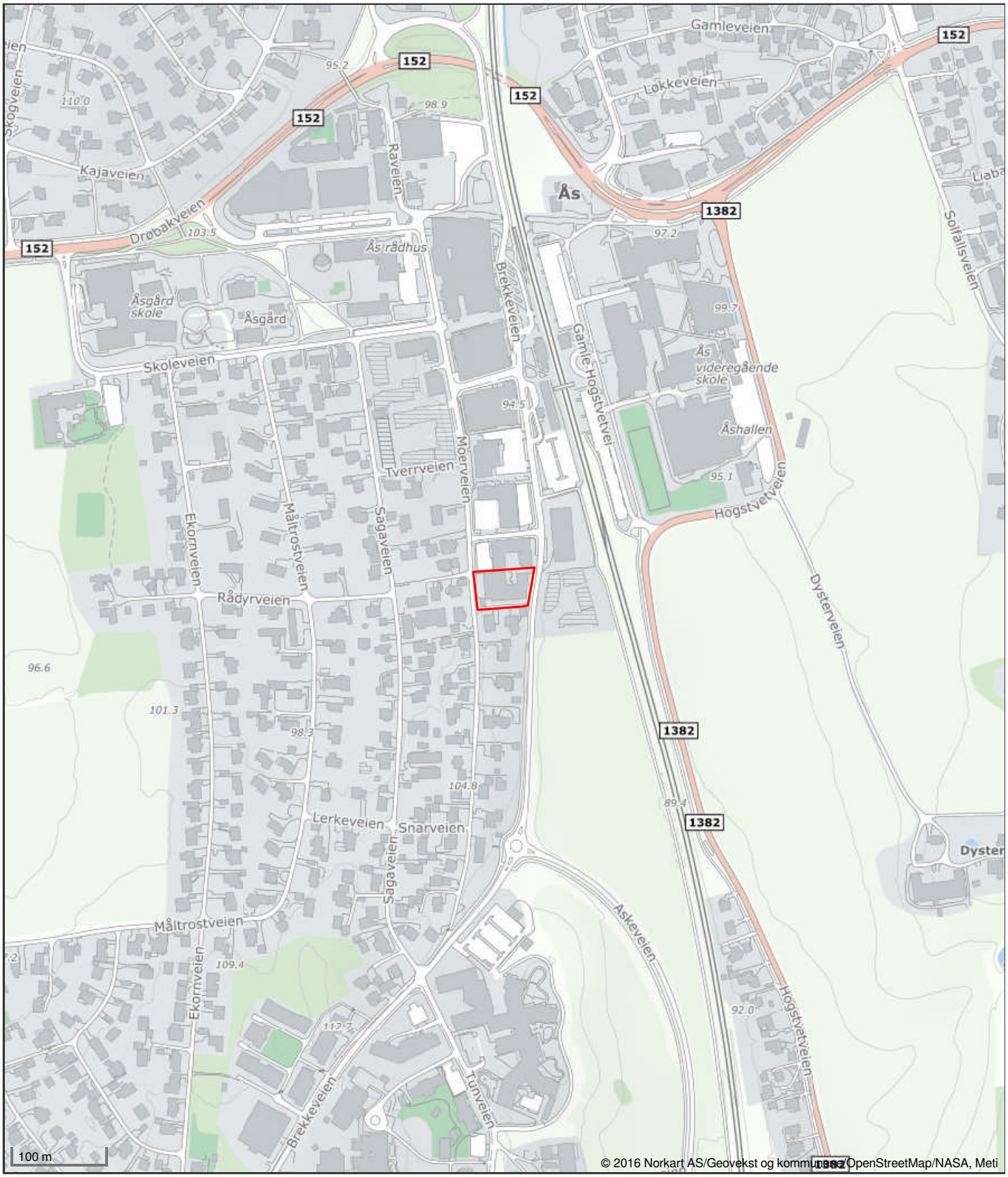
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 12.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 54/366//



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.

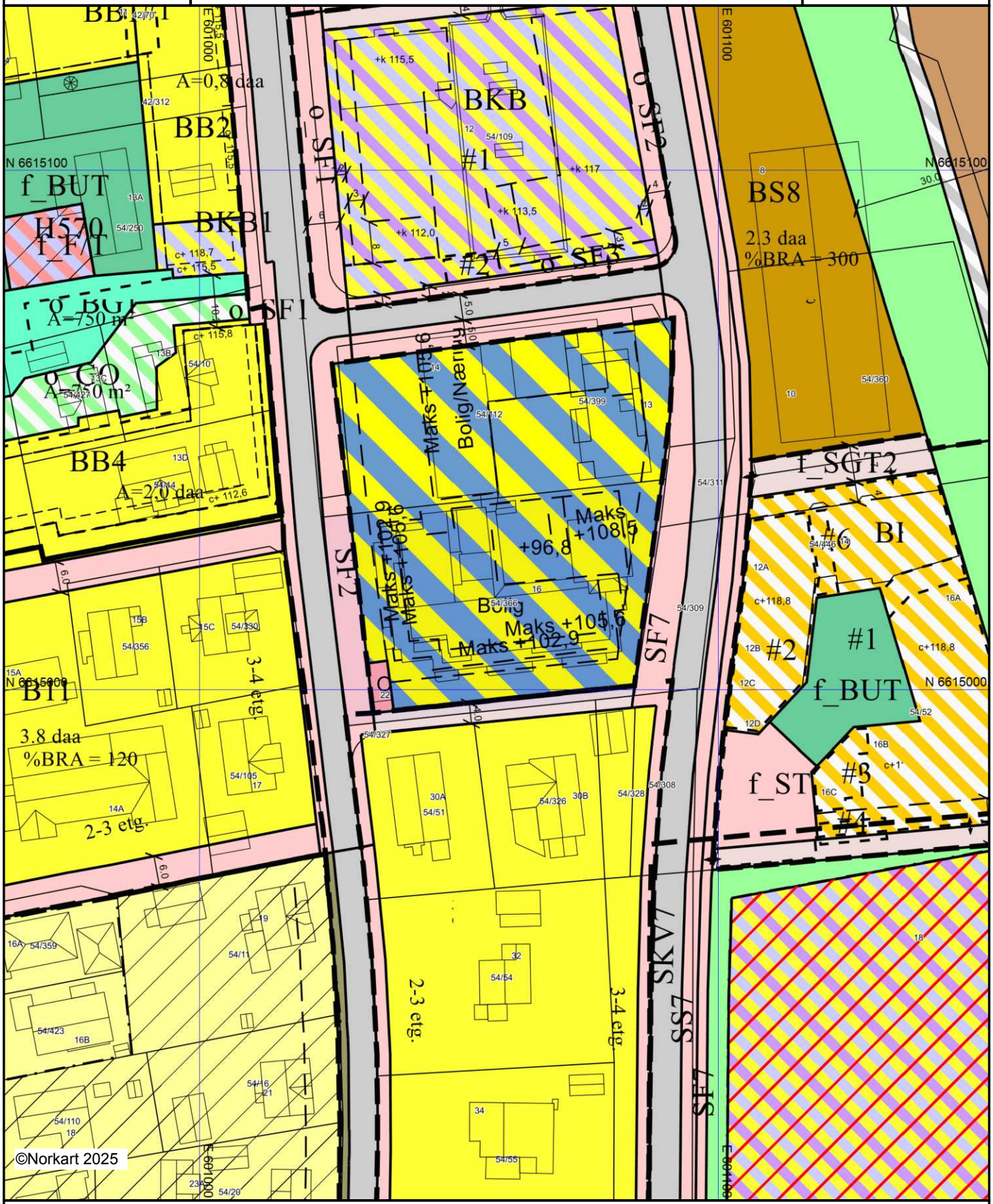
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/366/0/11
Adresse: Moerveien 16
Dato: 12.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Bolig/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

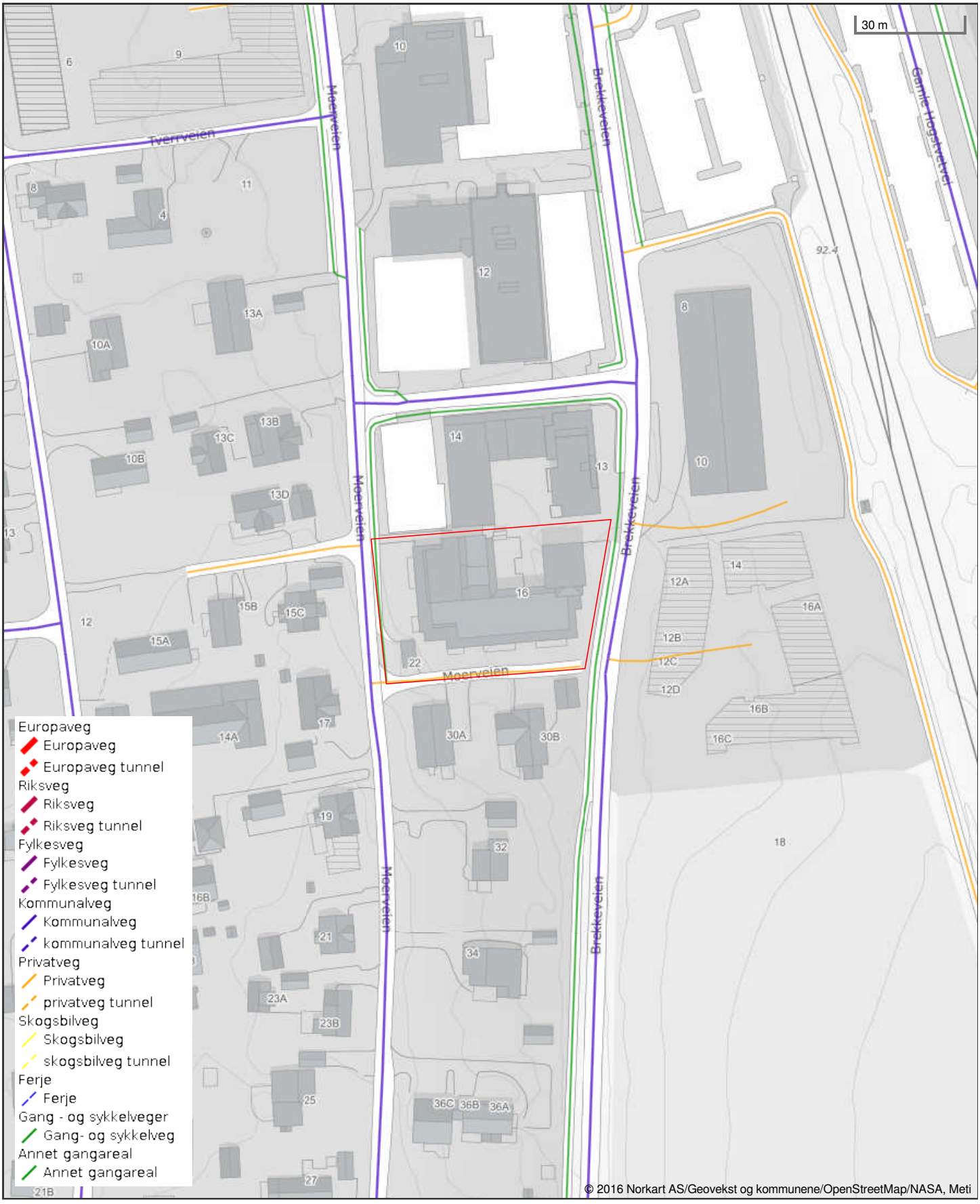
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekn
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 12.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/366//



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

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker/samordner:
Riseng & Kiehl AS, arkitekter mnal
Øvre Slottsgate 17

0157 OSLO

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om ferdigattest innlevert: **05.11.2007**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 54/50 - Moerveien 14**	Bygningsnummer (GAB): **21896039**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg, Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**	Behandling/vedtak: **04.10.2005**	Saksnr.: **261/05**
Tiltakets bebygde areal: **1755 m²**		
Tiltakets bruksareal : **3568 m²**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.04/1269/GB 54/366 Løpenr. 16896/07	Erik Martinsen	19.02.2008

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra <foretak>, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Ski Entreprenør AS	Bygningsteknikk
Larmerud Rørservice AS	Innvendig sanitæranlegg
Aas og Haukanes	Ventilasjonsanlegg

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

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

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele bygget.**

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

Eventuelle merknader:
Samsvarssertifikat fra Heiskontrollen er innlevert.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
Riseng & Kiehl AS Arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17

0157 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om tillatelse innlevert: **10.06.2004**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 54/50 - Moerveien 14**	Bygningsnummer (GAB): **21896039**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg, Boligblokk på 4 etasjer**	Behandling/vedtak: **04.10.2005**	Saksnr.: **0261/05**
Tiltakets bebygde areal:**1755 m²**	Totalt bebygd areal: **1755 m²**	
Tiltakets bruksareal : **3568m²**	Totalt bruksareal : **3568 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.04/01269/GB 54/366 Løpenr. 016399/05	Erik Martinsen	24.11.2005

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Riseng & Kiehl AS Arkitekter MNAL, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Ski Entreprenør AS	Bygninger og installasjoner
Betong og Tre AS	Betongarbeider
Solli & Hoff Oppmåling AS	Plassering av tiltak
Arne Lyshaugen	Grunn- og terrengarbeider
Kynningsrud Fundamentering AS	Pelearbeider
Larmerud Rørservive AS	Innvendige sanitærinstallasjoner
Larmerud Rørservive AS	Utvendige rørleggerarbeider
Ski Elektriske Installasjon AS	Nødlys- og ledesystemer
Heis-Tek Oslo AS	Løfteinnretninger
Aas og Haukanes AS (ikke søkt om ansvarsrett)	Ventilasjonsanlegg

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

- Tak over trapperom
- Svalgangshimling
- Rekkverk støttemur
- Noe utvendig panel
- Terrengarbeider
- Tilbakemelding fra Norsk Heiskontroll (sertifikatet)
- Innregulering av ventilasjonsanlegg i kjeller

Befaring ble foretatt den 11.11.2005. Det ble ikke registrert spesielle kritiske områder som tilsier at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis. Det gjensto en del mindre bygningstekniske arbeider.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.2006

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

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.**

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

Eventuelle merknader:

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker/samordner:
Riseng & Kiehl AS, arkitekter mnal
Øvre Slottsgate 17

0157 OSLO

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om ferdigattest innlevert: **05.11.2007**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 54/50 - Moerveien 14**	Bygningsnummer (GAB): **21896039**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg, Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**	Behandling/vedtak: **04.10.2005**	Saksnr.: **261/05**
Tiltakets bebygde areal: **1755 m²**		
Tiltakets bruksareal : **3568 m²**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.04/1269/GB 54/366 Løpenr. 16896/07	Erik Martinsen	03.12.2007

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra <foretak>, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Ski Entreprenør AS	Bygningsteknikk
Larmerud Rørservice AS	Innvendig sanitæranlegg

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

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

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele bygget.**

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 1 1430 Ås	Telefax: 64 96 20 09	1654.07.99605	0808.5344502

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

Eventuelle merknader:

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
Riseng & Kiehl AS Arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17

0157 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om tillatelse innlevert: **10.06.2004**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 54/50 - Moerveien 14**	Bygningsnummer (GAB): **21896039**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg, Boligblokk på 4 etasjer**	Behandling/vedtak: **04.10.2005**	Saksnr.: **0261/05**
Tiltakets bebygde areal:**1755 m²**	Totalt bebygd areal: **1755 m²**	
Tiltakets bruksareal : **3568m²**	Totalt bruksareal : **3568 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.04/01269/GB 54/366 Løpenr. 016399/05	Erik Martinsen	24.11.2005

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Riseng & Kiehl AS Arkitekter MNAL, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Ski Entreprenør AS	Bygninger og installasjoner
Betong og Tre AS	Betongarbeider
Solli & Hoff Oppmåling AS	Plassering av tiltak
Arne Lyshaugen	Grunn- og terrengarbeider
Kynningsrud Fundamentering AS	Pelearbeider
Larmerud Rørservive AS	Innvendige sanitærinstallasjoner
Larmerud Rørservive AS	Utvendige rørleggerarbeider
Ski Elektriske Installasjon AS	Nødlys- og ledesystemer
Heis-Tek Oslo AS	Løfteinnretninger
Aas og Haukanes AS (ikke søkt om ansvarsrett)	Ventilasjonsanlegg

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

- Tak over trapperom
- Svalgangshimling
- Rekkverk støttemur
- Noe utvendig panel
- Terrengarbeider
- Tilbakemelding fra Norsk Heiskontroll (sertifikatet)
- Innregulering av ventilasjonsanlegg i kjeller

Befaring ble foretatt den 11.11.2005. Det ble ikke registrert spesielle kritiske områder som tilsier at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis. Det gjensto en del mindre bygningstekniske arbeider.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.2006

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

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.**

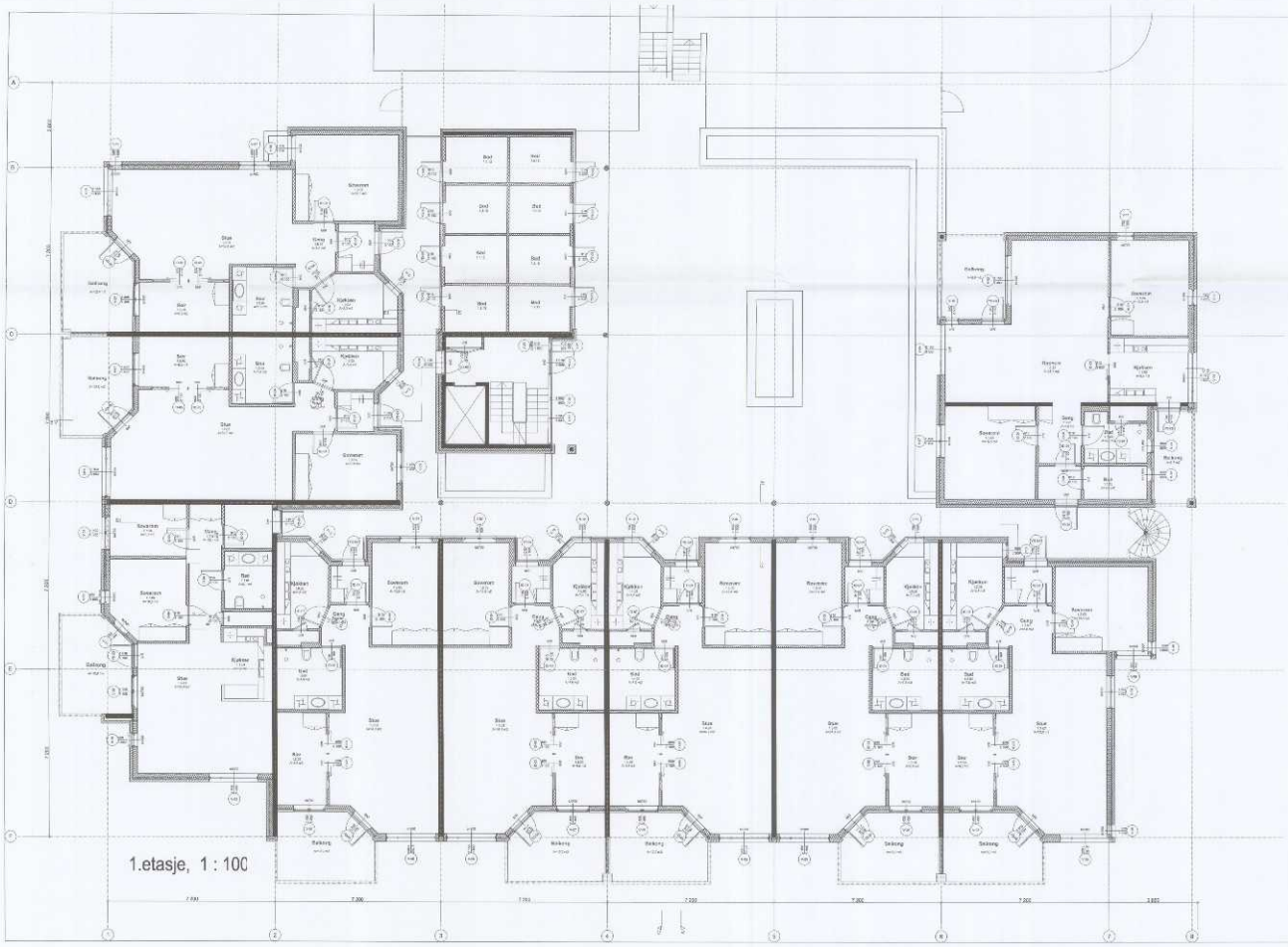
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Eventuelle merknader:

FOR Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet



GODKJENT
17 SEPT. 2004
Ås kommune

A Arbeidsutgave

Oppdragsgiver: Eikåsveien eiendom AS

Prosjekt: Everkshagen, Ås

Prosjektnr: 2301

Tegning: 1.etasje

Fag: RIB	Prosjekterende: Johnsen, Lødstad & Steen Venusveien 123, 1815 Frodriksted tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, ja.ragnar@c2.net	
Fag: RIV	Prosjekterende: Andersen & Johnson AS Jon p. Eriksens vei 14 tlf 22 95 19 16, fax 22 95 11 23, anjovs@c2i.net	
Fag: RIE	Prosjekterende: Ing. Per Øldernark AS Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no	
Fag: RIBr	Prosjekterende: Arne Ølby Torndervelen 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 96, mob 90 58 97 05	
Prosjekterende: Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no		

Tegnet av	Dato	Tegnestatus	Rev.
LKR	17.08.04	ANBUDSTEGNING	PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: A100-20	Rev: A



tt A-A (Model), 1

GODKJENT
17 SEPT. 2004
Ås kommune

Nr.	Endringen gjelder:	Dato
A	Anbudstegningen	LKR

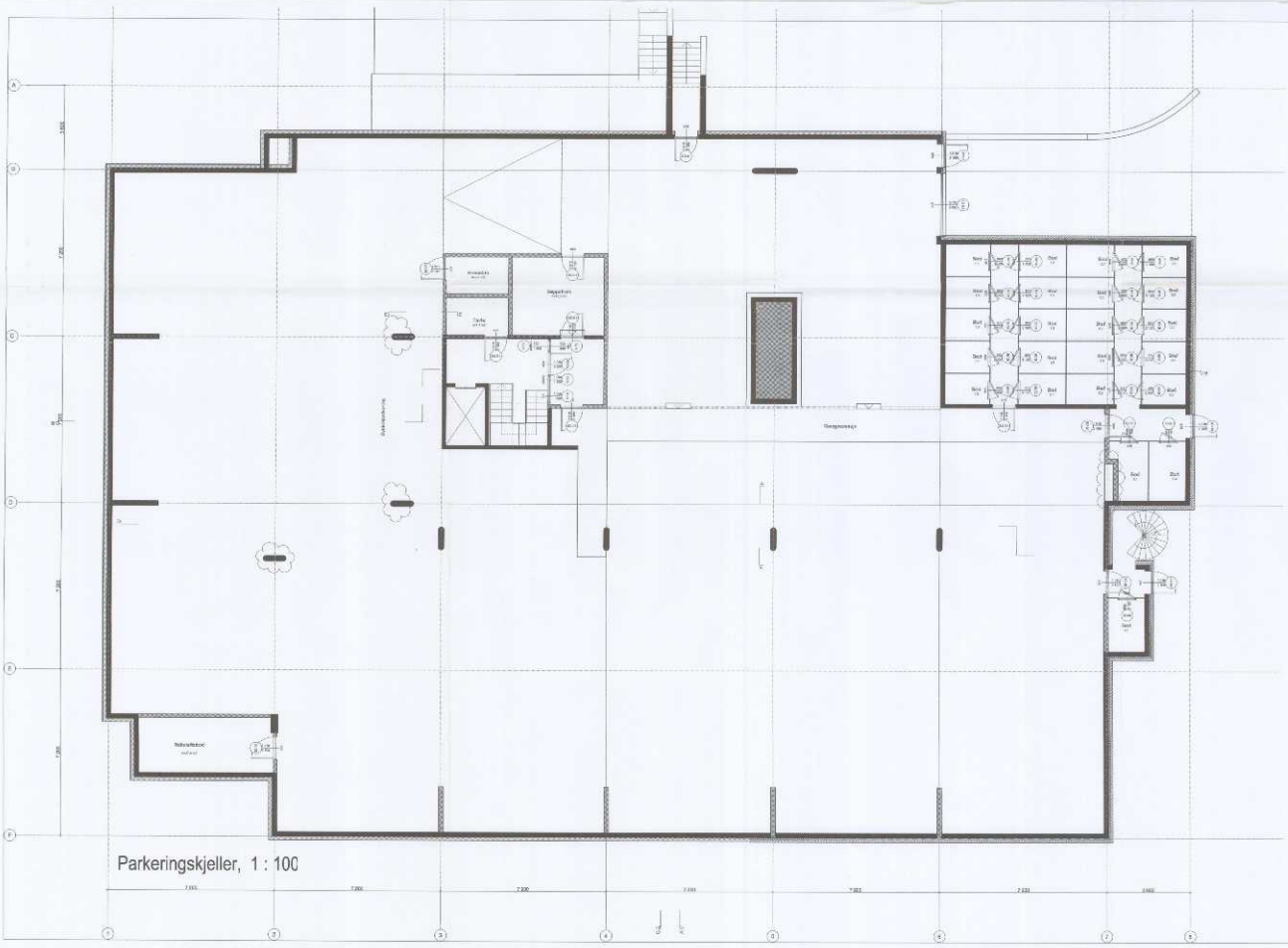
Oppdragsgiver
Eikåsveien eiendom AS

Prosjekt: Everkshagen, Ås
Prosjektnr: 2301

Tegning:
A Snitt A-A (Model)

Fag: RIB	Prosjekterende: Johnsen, Lådstad & Steen Venusveien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
Fag: RIV	Prosjekterende: Andersen & Johnson AS Jon p. Erlensvei 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, anjovvs@c2i.net
Fag: RIE	Prosjekterende: Ing. Per Ødemark AS Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
Fag: RIBr	Prosjekterende: Arne Østby Tomterveien 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05
Prosjekterende:	Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr.:
LKR	17.08.04	ANBUDSTEGNING	PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: A200-10	Rev: A



Parkeringskjeller, 1 : 100

GODKJENT
17 SEPT. 2004
Ås kommune

Byggherre: Elkåsveien eiendom AS

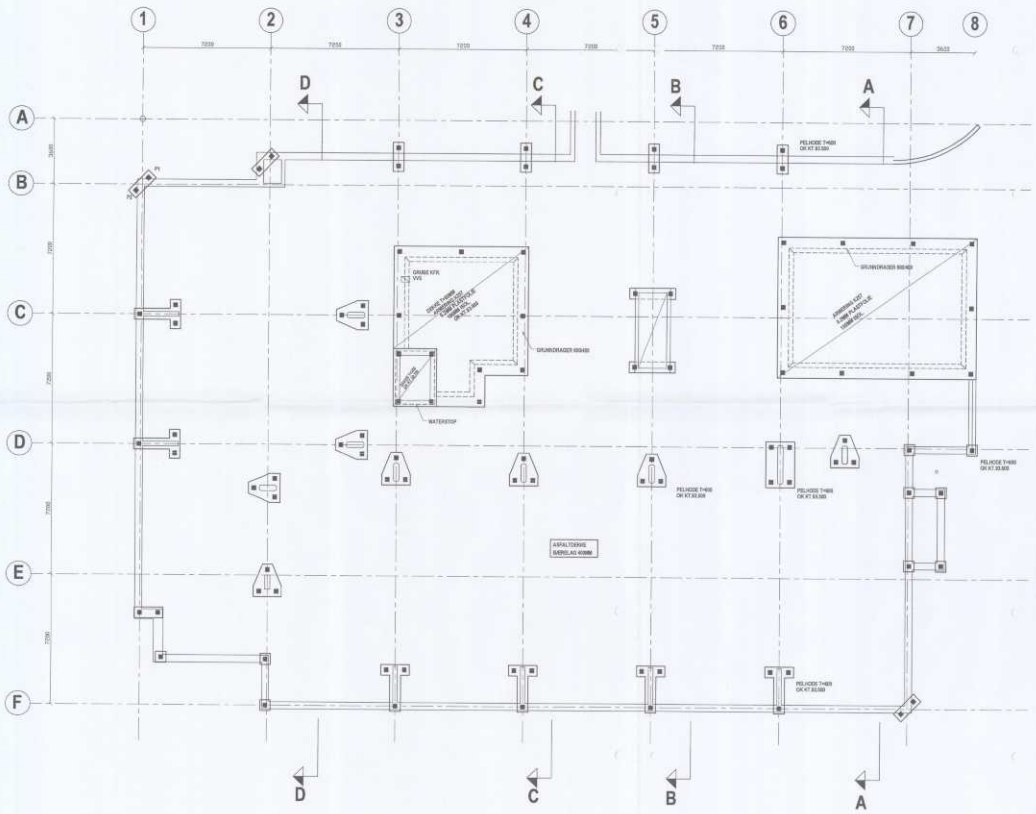
Prosjekt: Everkshagen, Ås — Prosjekt nr: 2301

Tegning: Parkeringskjeller

Fag: RIB	Prosjekterende: Johnsen, Lådstad & Sisen	Venusveien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
Fag: RIV	Prosjekterende: Andersen & Johnsen AS	Jon p. Erlienveg 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, arjovvs@c2i.net
Fag: RIE	Prosjekterende: Ing. Per Ødemark AS	Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
Fag: RIBr	Prosjekterende: Arne Østby	Tomtevelen 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05
Prosjekterende: Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL		Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 /fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn.ut: LKR	Dato: 17.08.04	Tegn.status: ANBUDSTEGNING	Arkiv: PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: A100-10	Rev: A

1304-02



ANBUDSTEGNING

ANMERKNINGER

STÅLKONSTRUKSJONER ST52
EKSEKUSJONSGRAD B
MIDDELS KONTROLL

BETONGKONSTRUKSJONER
BETONGKVALITET C35/A
EKSPONERINGSKLASSE XC2
EKSEKUSJONSGRAD 2
MIDDELS KONTROLL
ARMERINGSOVERDEKNING: OVERFELT 20MM
BOT GRUNN 50MM

PELTYPE P270NA

C			
B			
A	-	-	-

RETTELSER

Grontent
17 SEPT. 2004
As kommune

EIKÅSEN EIENDOM AS

PROSJEKT
MOERVEIEN 14 BOLIGBLOKK

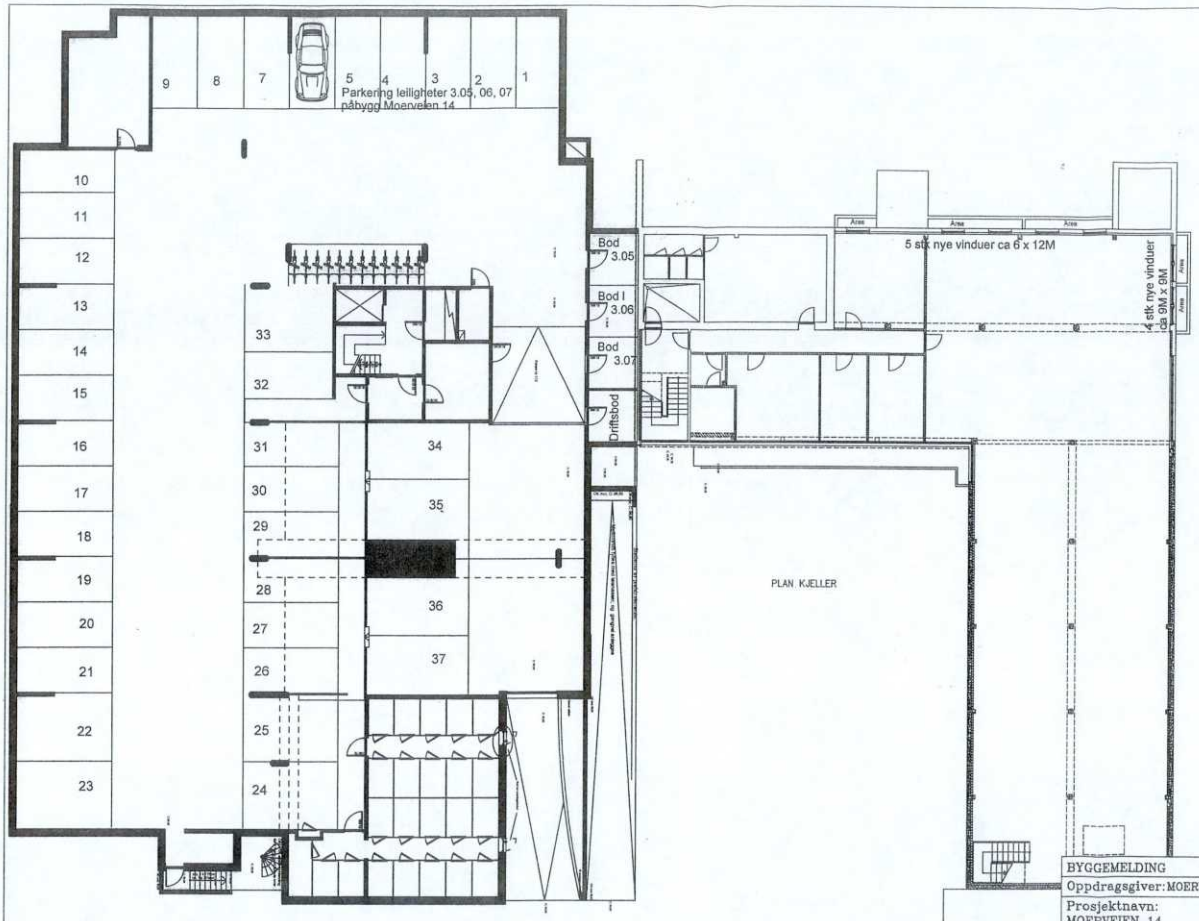
PELPLAN
FUNDAMENTPLAN

	DATO	SIGN.
TEGN.	JULI 04	RJ
KONTR.		-
MÅLESTOKK	1:100	

JOHNSEN, LÅGSTAD & STEEN
ARCON AS RADMAR JOHNSEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK
VOLUMVN. 12D - 1615 FREDRIKSTAD TEL 69 30 07 00

PROSJ.NR.	1304
TEGN.NR.	02
REV.:	-

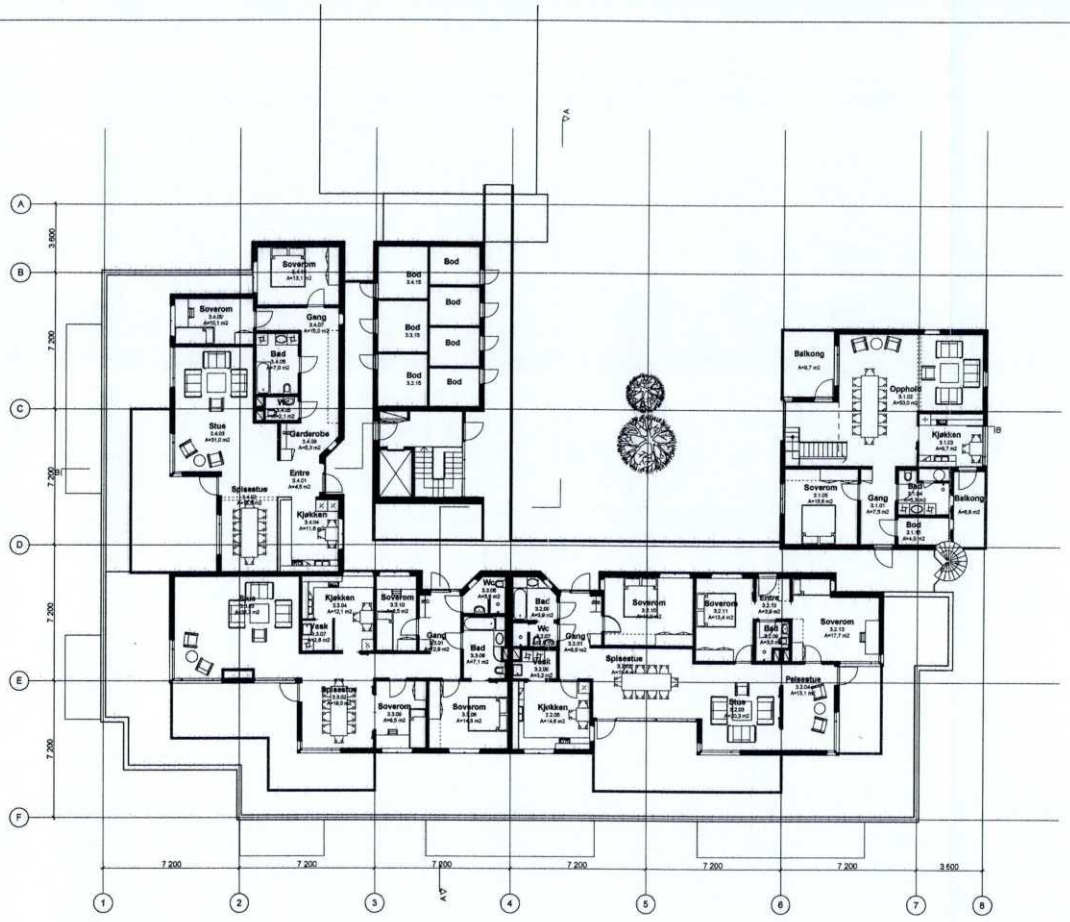
E



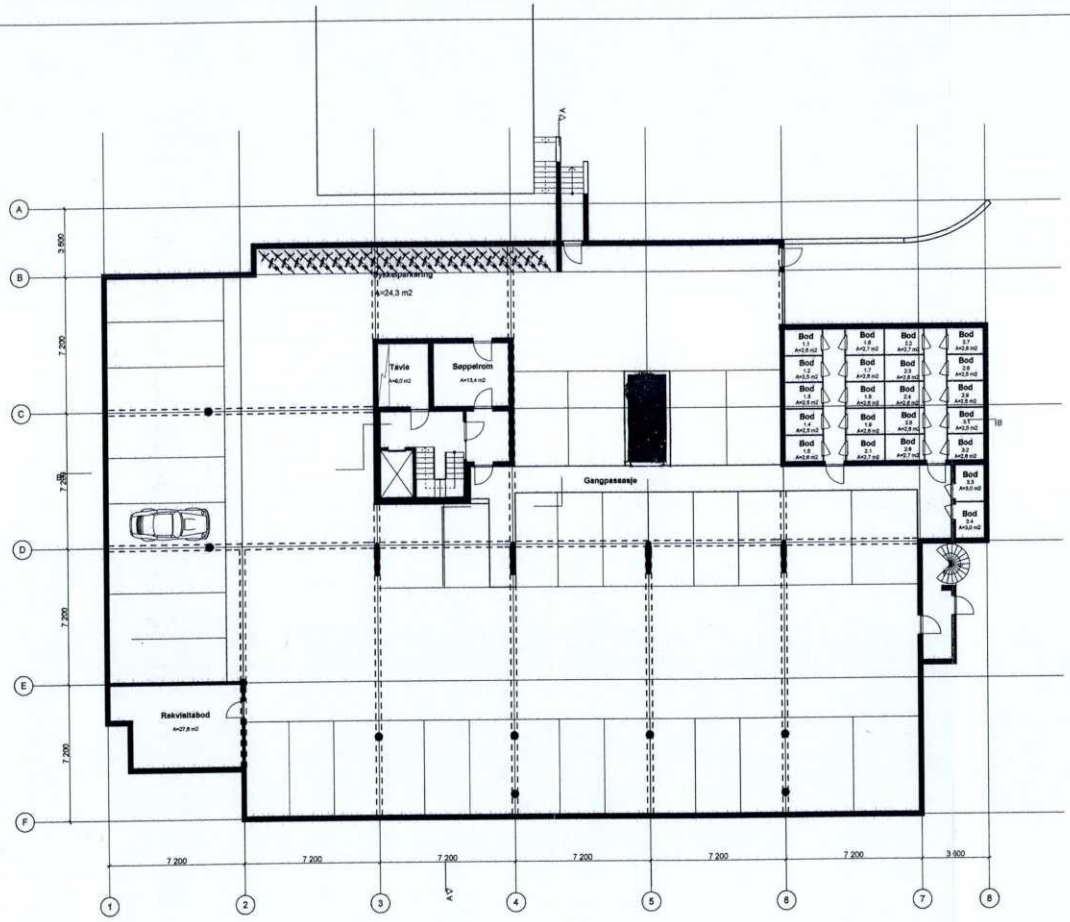
MOTTATT
18 AUG. 2005
ÅS kommune

BYGGEMELDING	Dato:	13.07.05
Oppdragsgiver: MOERVEIEN 14B A/S	Pnr.	
Prosjektnavn: MOERVEIEN 14 Eksisterende + nybygg Eksist KJELLER, ny area/vinduer	Sign:	SM
	Kontr:	PAR
	Oppdr.nr:	2301
Tegnet etter tegn.nr.13 av Bjart Mohr Arkitekt MNAL	Mål:	1:200
Riseng & Kiehl Arkitekter A/S Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf. 22 47 66 70 fax. 22 47 66 71 E-post :firmapost@riseng-kiehl.no	Tegn.nr:	A200–01

E6


A
B
C
D
E
F
1
2
3
4
5
6
7
8
7 200
7 200
7 200
7 200
7 200
7 200
3 600
3 600
7 200
7 200
7 200
7 200
Soverom
Gang
Bad
Stue
Garderobe
Entre
Spisestue
Kjøkken
Bod
Wc
Vask
Tvaak
Balkong
Opphold
Soverom
Soverom
Soverom

E 3



GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune

C	Rammesøknad	LKR	PAR	06.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04

Index: Revisjonen gjelder: | Sign: | Kontr: | Dato:

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

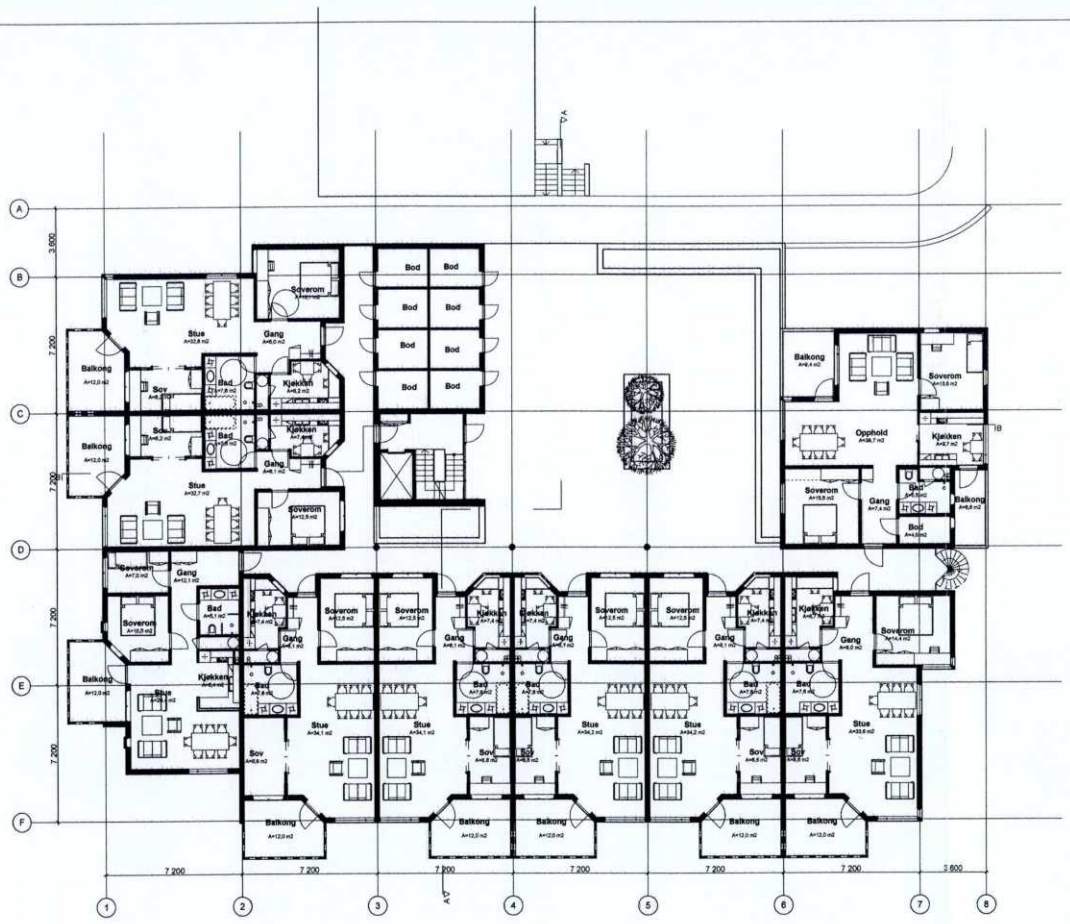
Prosjekt: Moerveien 14, boliger
Prosjektnr: 2301

Tegning:
Parkeringskjeller

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR
Fag:	**Målestokk:**	**Tegn.nr:**	**Rev:**
ARK	1:200	A100-10	C

E4



GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune

C	Rammesøknad	LKR	PAR	08.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04
Index:	Revisjonen gjelder:	Sign:	Kontr:	Dato:

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

Prosjekt:
Moerveien 14, boliger

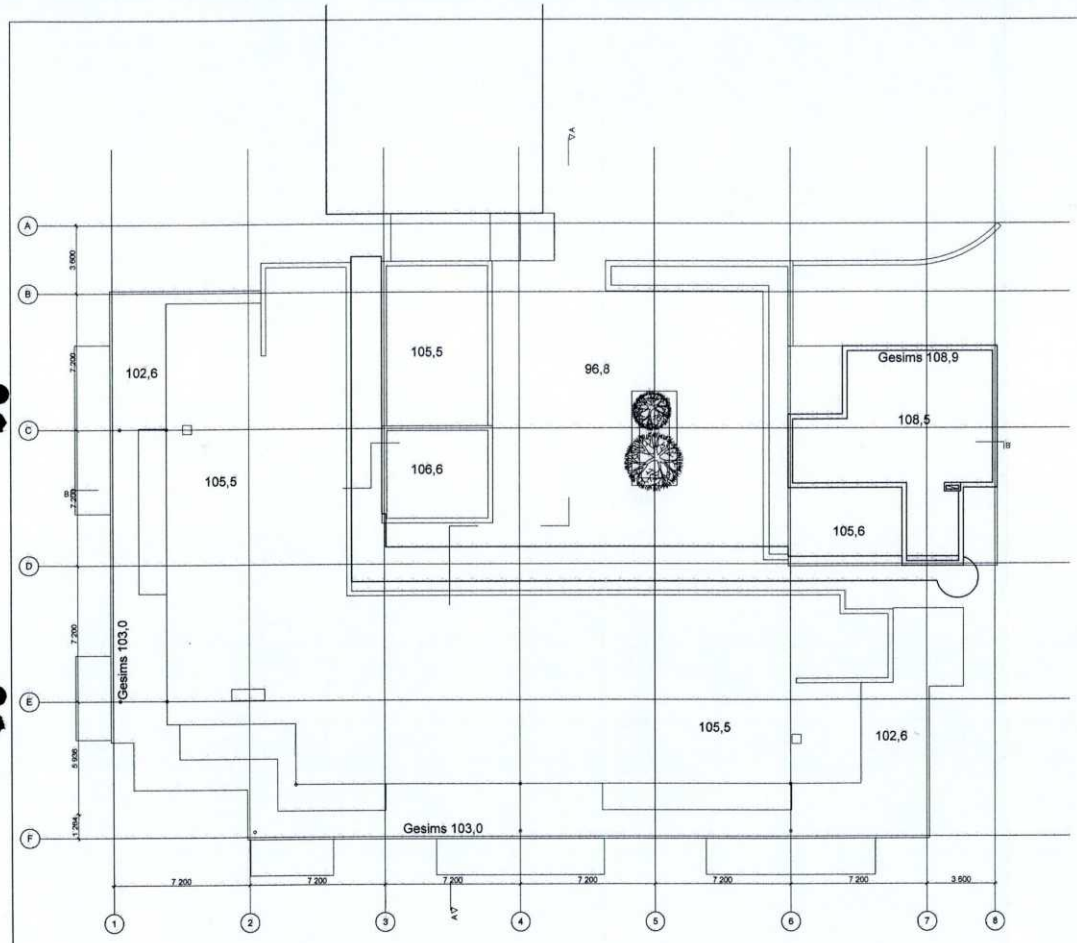
Prosjektnr:
2301

Tegning:
1.etasje

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no
Org.nr: 980 630 666 MVA

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR
Fag:	**Målestokk:**	**Tegn.nr:**	**Rev:**
ARK	1:200	A100-20	C

E8



GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune

Index	Revisjonen gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato:
C	Rammesøknad	LKR	PAR	08.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

Prosjekt:
Moerveien 14, boliger

Prosjektnr:
2301

Tegning:
Takplan

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR

Fag:	Målestokk:	Tegn.nr:	Rev:
ARK	1:200	A100-60	C

E13



GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune

Index	Revisjonen gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato:
C	Rammesøknad	LKR	PAR	08.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

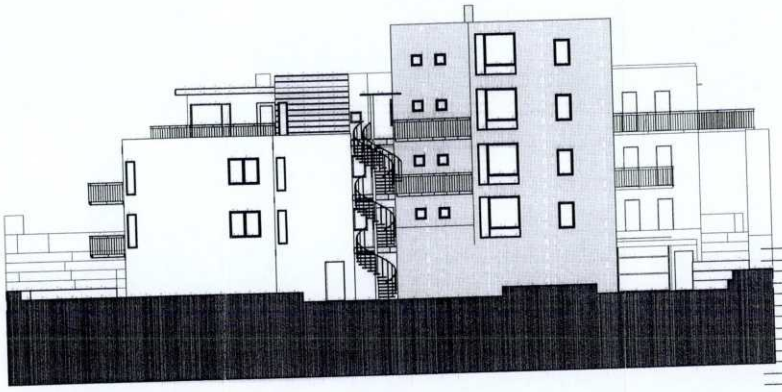
Prosjekt: Moerveien 14, boliger
Prosjektnr: 2301

Tegning:
Fasade mot Sør

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no
Org.nr: 980 699 666 MVA

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR
Fag:	**Målestokk:**	**Tegn.nr:**	**Rev:**
ARK	1:200	A300-30	C

E12



GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune

Index:	Revisjonen gjelder:	Sign:	Kontr:	Dato:
C	Rammesøknad	LKR	PAR	08.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

Prosjekt: Moerveien 14, boliger
Prosjektnr: 2301

Tegning:
Fasade mot Øst

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR
Fag:	**Målestokk:**	**Tegn.nr:**	**Rev:**
ARK	1:200	A300-20	C

E 11



GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune

C	Rammesøknad	LKR	PAR	08.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04

Index: Revisjonen gjelder: Sign.: Kontr.: Dato:

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

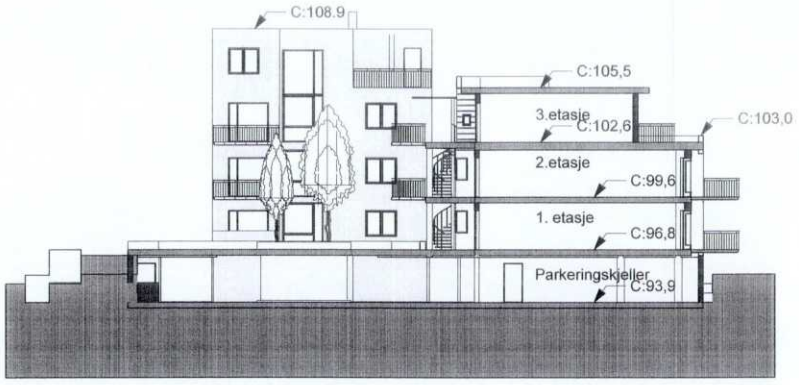
Prosjekt: Moerveien 14, boliger
Prosjektnr: 2301

Tegning:
Fasade mot Nord

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no
Org.nr. 980 033 806 MVA

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR
Fag:	**Målestokk:**	**Tegn.nr:**	**Rev:**
ARK	1:200	A300-10	C

E9



GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune

C	Rammesøknad	LKR	PAR	06.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04
Index	Revisjonen gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato:

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

Prosjekt: Moerveien 14, boliger
Prosjektnr: 2301

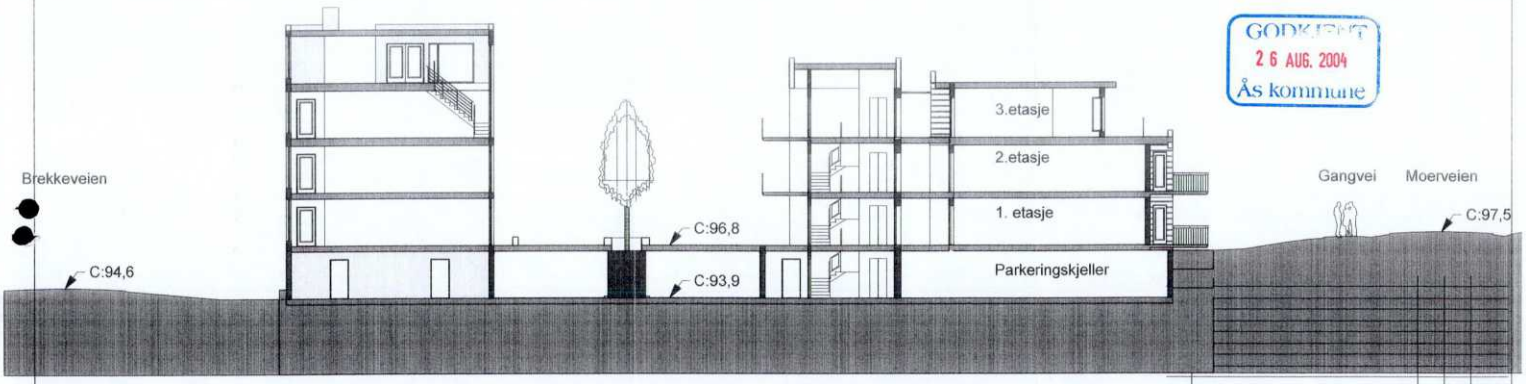
Tegning:
Snitt A-A

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no
Org.nr 980 855 666 MVA

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR

Fag:	Målestokk:	Tegn.nr:	Rev:
ARK	1:200	A200-10	C

E10



GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune

Index	Revisjonen gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato:
C	Rammesøknad	LKR	PAR	08.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

Prosjekt: Moerveien 14, boliger
Prosjektnr: 2301

Tegning:
Snitt B-B

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR

Fag:	Målestokk:	Tegn.nr:	Rev:
ARK	1:200	A200-20	C

E 14

GODKJENT
26 AUG. 2004
Ås kommune



Indrs.	Revisjonen gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato:
C	Rammesøknad	LKR	PAR	08.06.04
B	Byggemeldingstegninger	LKR	PAR	03.06.04
A	Endringer etter prosjekteringsmøte 02	LKR	PAR	27.05.04

Oppdragsgiver:
Eikåsveien Eiendom AS

Prosjekt: Moerveien 14, boliger
Prosjektnr: 2301

Tegning:
Fasade mot Vest

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no
Org.nr. 980 033 506 MVA

Tegn.av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	13.05.04	SKISSEPROSJEKT	PAR

Fag:	Målestokk:	Tegn.nr:	Rev:
ARK	1:200	A300-40	C



GODKJENT
25 JAN. 2005
Ås kommune

B	Igangsettingtillatelse	LKR	PAR	22.12.04
A	Arbeidstegninger	LKR	PAR	17.06.04
Index	Revisjonen gjelder:	Sign	Kontr	Dato

Oppdragsgiver:
Moerveien 14 B

Prosjekt:
Everkshagen, Ås

Prosjektnr.
2301

Tegningstype:
A Snitt A-A

Fag: RIB
Prosjekterende: Johnsen, Lådstad & Steen
Venusveien 123, 1615 Fredrikstad
tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net

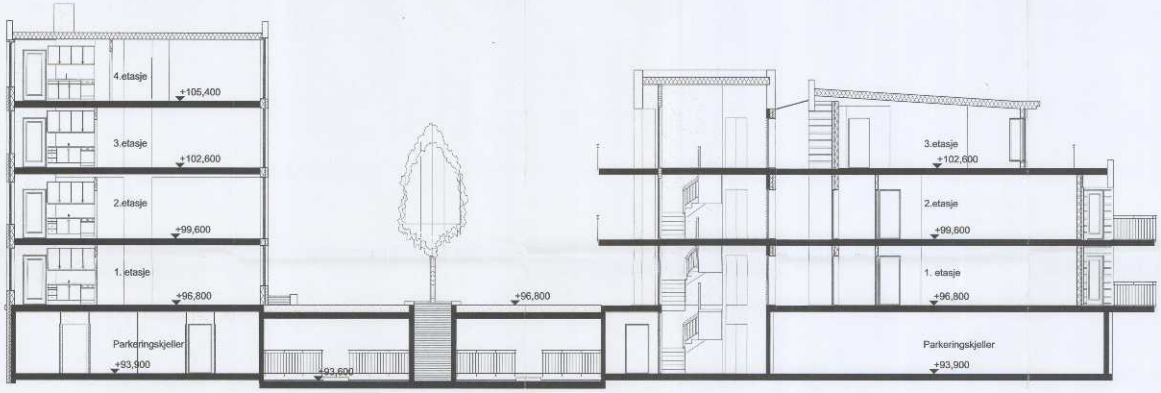
Fag: RIV
Prosjekterende: Andersen & Johnson AS
Jon p. Erlensvei 14
tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, anjovvs@c2i.net

Fag: RIE
Prosjekterende: Ing. Per Ødemark AS
Pb.374, 1402Ski
tlf 64 86 77 30, fax 64 85 51 77, tpoas@online.no

Fag: RIBr
Prosjekterende: Arne Bøtby
Tomtervelen 60, 1408 Kråkstad
tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05

Prosjekterende:
Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn ant.	Dato	Tegn.status	Kontr
LKR	22.12.04	IGANGSETTING	PAR
Fag	**Målestokk**	**Tegn.nr**	**Rev**
ARK	1:100	A200-10	B



GODKJENT
25 JAN. 2005
Ås kommune

B	Igangsettingstillatelse	LKR	PAR 22.12.04
A	Arbeidsmøtegrunnlag	LKR	PAR 17.08.04
Hittil:	Revisjoner gjelder:	Rigg:	Tomt: Mktr:

Oppdragsgiver:

Moerveien 14 B

Prosjekt: Everkshagen, Ås — Prosjektnr: 2301

Tegning:

B Snitt B-B

Fag: RIB	Prosjekterende:	Johnsen, Lådslad & Steen Venusveien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
Fag: RIV	Prosjekterende:	Andersen & Johnson AS Jon p. Erlensvei 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, arjovve@c2i.net
Fag: RIE	Prosjekterende:	Ing. Per Ødemark AS Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
Fag: RIBr	Prosjekterende:	Arne Østby Tomterveien 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05
Prosjekterende:		Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn av:	Dato:	Tegn status:	Rev:
LKR	22.12.04	IGANGSETTING	PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: A200-20	Rev: B



GODKJENT
25 JAN. 2005
Ås kommune

Index	Revisjonen gjelder:	Sign	Kontr	Dato
B	Igangsettingstillatelse	LKR	PAR	22.12.04
A	Avfallsplanlegging	LKR	PAR	17.06.04

Oppdragsjobb:
Moerveien 14 B

Prosjekt: Everkshagen, Ås
Prosjektnr: 2301

Tegning:
C Snitt C-C

Fag	Prosjekterende	
RIB	Prosjekterende: Johnsen, Lådstad & Stoen	Venusveien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
RIV	Prosjekterende: Andersen & Johnson AS	Jon p. Erlensvei 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, anjovvs@c2i.net
RIE	Prosjekterende: Ing. Per Ødemark AS	Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
RIBr	Prosjekterende: Arne Østby	Tomtarveien 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05

Prosjekterende: Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo
tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71
e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegnet av:	Dato:	Tegn.status:	Kontr:
LKR	22.12.04	IGANGSETTING	PAR

Fag:	Målestokk:	Tegn.nr:	Rev:
ARK	1:100	A200-30	B



ide mot Vest, 1 :

GODKJENT
25 JAN. 2005
Ås kommune

B	Igangsettingsøknaden	LKR	FAR 22.12.04
A	Arbeidsmøtegrunnlag	LKR	FAR 17.06.04
Innsc.	Endringen gjelder:	Sign.	Kontr. Dato:

Oppdragsgiver: Moerveien 14 B

Prosjekt: Everkshagen, Ås — Prosjektnr.: 2301

Tegning: Fasade mot Vest

Fag: RIB	Prosjekterende:	Johnsen, Lådstad & Steen Venusveien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
Fag: RIV	Prosjekterende:	Andersen & Johnson AS Jon p. Erlensvei 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, anjovvs@c2i.net
Fag: RIE	Prosjekterende:	Ing. Per Ødemark AS Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
Fag: RIBr	Prosjekterende:	Arne Ølstby Tomterveien 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05
Prosjekterende:		Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn av:	Dato:	Fagkontroll:	Rev.:
LKR	22.12.04	IGANGSETTING	PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: A300-40	Rev.: B



GODKJENT
25 JAN. 2005
Ås kommune

de mot Sør, 1 :

B	Igangsettingsøknad	LKR	22.12.04
A	Rammesøknad	LKR	17.08.04
Index	Endringen gjelder:	Sign.	Dato

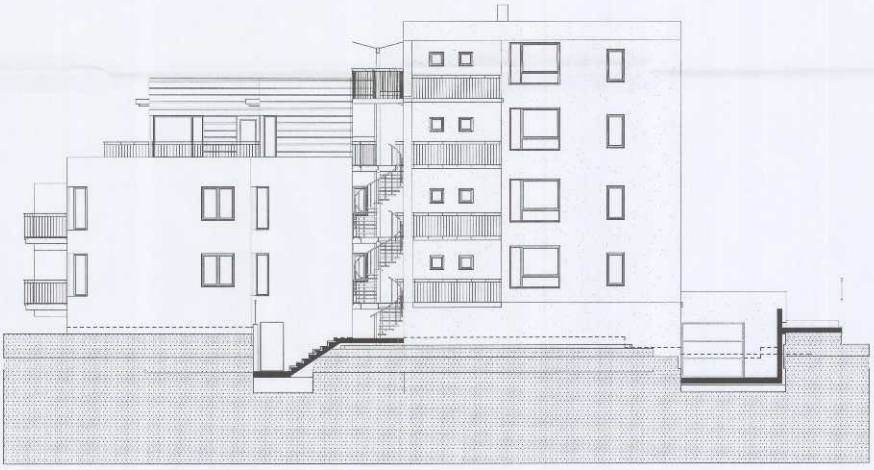
Oppdragsgiver:
Moerveien 14 B

Prosjekt: Everkshagen, Ås
Prosjektnr: 2301

Tegning:
Fasade mot Sør

Fag: RIB	Prosjekterende: Johnsen, Lådstad & Sleen Venusveien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
Fag: RIV	Prosjekterende: Andersen & Johnson AS Jon p. Erlienveien 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, anjovvs@c2i.net
Fag: RIE	Prosjekterende: Ing. Per Ødemark AS Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
Fag: RIBr	Prosjekterende: Arne Østby Tomterveien 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 53 98, mob 90 58 97 95
Prosjekterende:	Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 /fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn.nr: LKR	Dato: 22.12.04	Tegn.status: IGANGSETTING	Kontr.: PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: A300-30	Rev.: B



de mot Øst, 1 :

GODKJENT
25 JAN. 2005
Ås kommune

B	Igangsettingsøknad	LKR	PAR	22.12.04
A	Arbeidsutgave	LKR	PAR	17.09.04
Indeks	Revisjonen gjelder	Sign.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver:
Moerveien 14 B

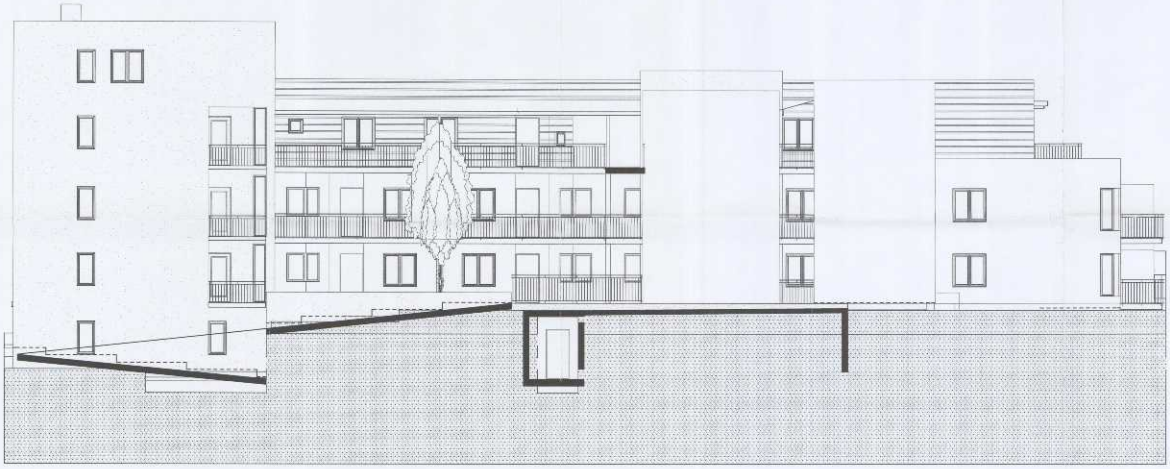
Prosjekt:
Everkshagen, Ås

Prosjekt nr.
2301

Tegning:
Fasade mot Øst

Fag: RIB	Prosjekterende: Johnsen, Lådstad & Sloen Venusveien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
Fag: RIV	Prosjekterende: Andersen & Johnson AS Jon p. Erlienveii 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, anjovvs@c2i.net
Fag: RIE	Prosjekterende: Ing. Per Ødemark AS Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
Fag: RIBr	Prosjekterende: Arne Østby Tomterveien 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05
Prosjekterende:	Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn.nr:	Dato:	Type endring:	Kontr.:
LKR	22.12.04	IGANGSETTING	PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: A300-20	Rev.: B



Je mot Nord, 1

GODKJENT
25 JAN. 2005
Ås kommune

B	Igangsettingstillatelse	LKR	22.12.04
A	Arbeidsutgave	LKR	17.08.04
Index	Revisjoner gjelder:	Sign	Dato

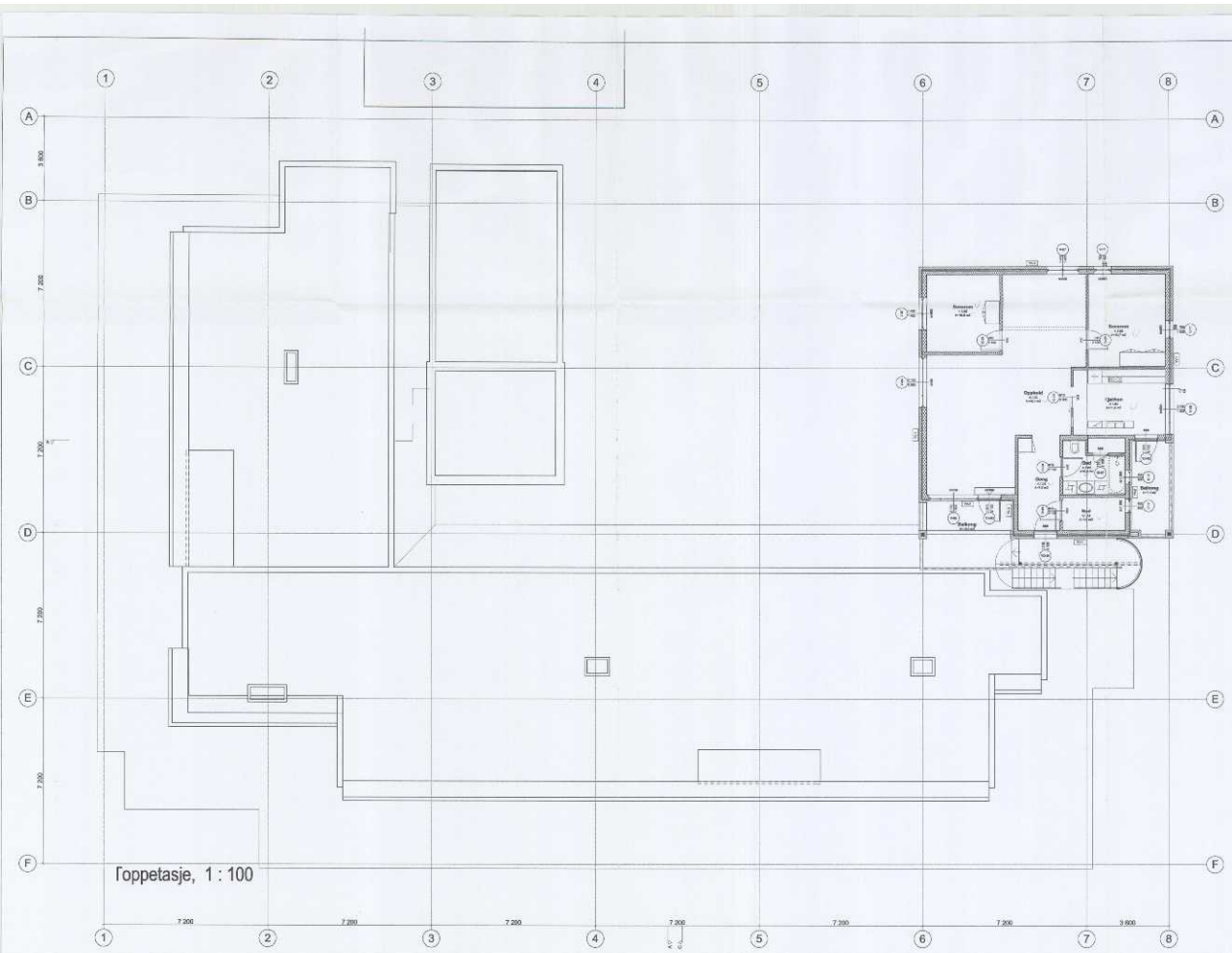
Oppdragsgiver:
Moerveien 14 B

Prosjekt: Everkshagen, Ås
Prosjektnr: 2301

Tegning:
Fasade mot Nord

Fag: RIB	Prosjekterende: Johnsen, Lådstad & Steen Venuevoien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
Fag: RIV	Prosjekterende: Andersen & Johnson AS Jon p. Erlensvei 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 28, anjovvs@c2i.net
Fag: RIE	Prosjekterende: Ing. Per Ødemark AS Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
Fag: RIBr	Prosjekterende: Arne Østby Tomterveien 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05
Prosjekterende:	Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn av: LKR	Dato: 22.12.04	Tegn.status: IGANGSETTING	Status: PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: A300-10	Rev: B



Toppetasje, 1 : 100

GODKJENT
2 5 JAN. 2005
Ås kommune

B	Igangsettingstillatelse	LKR	PAR	22.12.04
A	Arbeidstilgjenger	LKR	PAR	17.08.04
Index	Revisjonen gjelder:	Byrå	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver:

Moerveien 14 B

Prosjekt: Everkshagen, Ås

Prosjektnr: 2301

Tegning: Toppetasje

Fag: RIB	Prosjekterende:	Johnsen, Lådstad & Sloen Venusveien 123, 1615 Fredrikstad tlf 69 39 07 00,fax 69 39 07 20, jls.ragnar@c2i.net
Fag: RIV	Prosjekterende:	Andersen & Johnson AS Jon p. Erlensvei 14 tlf 22 95 19 19, fax 22 95 11 29, anjovvs@c2i.net
Fag: RIE	Prosjekterende:	Ing. Per Ødemark AS Pb.374, 1402Ski tlf 64 85 77 30, fax 64 85 51 77, ipoas@online.no
Fag: RIBr	Prosjekterende:	Arne Østby Tomterveien 60, 1408 Kråkstad tlf 64 86 31 04, fax 64 86 33 98, mob 90 58 97 05
Prosjekterende:		Riseng & Kiehl A/S arkitekter MNAL Øvre Slottsgate 17, 0157 Oslo tlf: 22 47 66 70 fax: 22 47 66 71 e-post: firmapost@riseng-kiehl.no

Tegn av:	Dato:	Tegn etter:	Skala:
LKR	22.12.04	IGANGSETTING	PAR
Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Tegn nr: A100-50	Rev: B

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:
Moerveien 16, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 366, Snr. 11, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251126

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

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

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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