NORDVIK

Almveien 16

3 soverom | 115 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Almveien 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktivt enderekkehus m/solrik hage | Garasje m/lader + p-plass | Kjøkken fra 2018 | Gangavst til bhg, skole & sentrum

Prisantydning	**6 150 000,-**
Omkostninger	**155 300,-**
Totalpris	**6 313 283,-**
Fellesgjeld	**7 983,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 102,-**
BRA-i	**115 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Almveien - et lyst og innbydende enderekkehus over to plan, med en ettertraktet beliggenhet og familievennlig planløsning.

Boligen ligger skjermet til, og har en flott opparbeidet hage med god plass for både lek og hageglede.

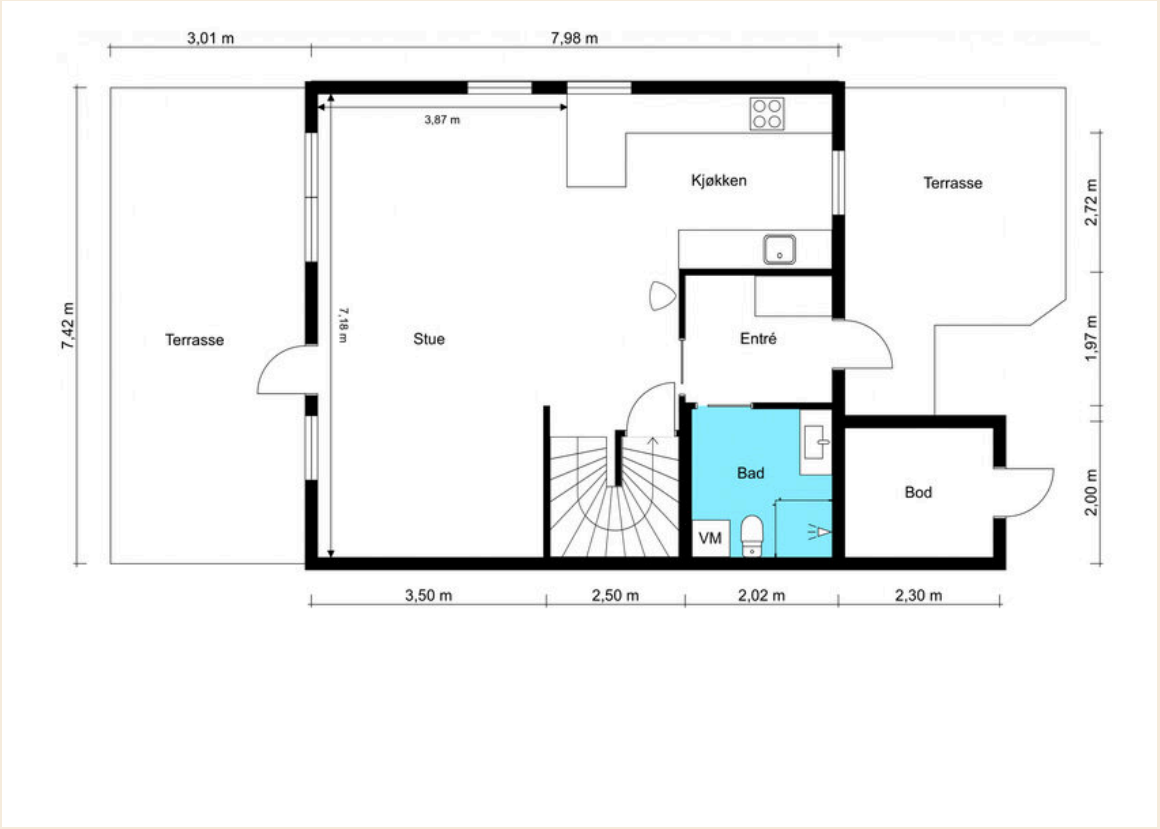
Innvendig har boligen et gjennomført og moderne preg, med sosial sone med kjøkken/stue/spisestue samt bad/vaskerom i 1. etasje - og 3 romslige soverom og et ekstra bad i 2. etasje.

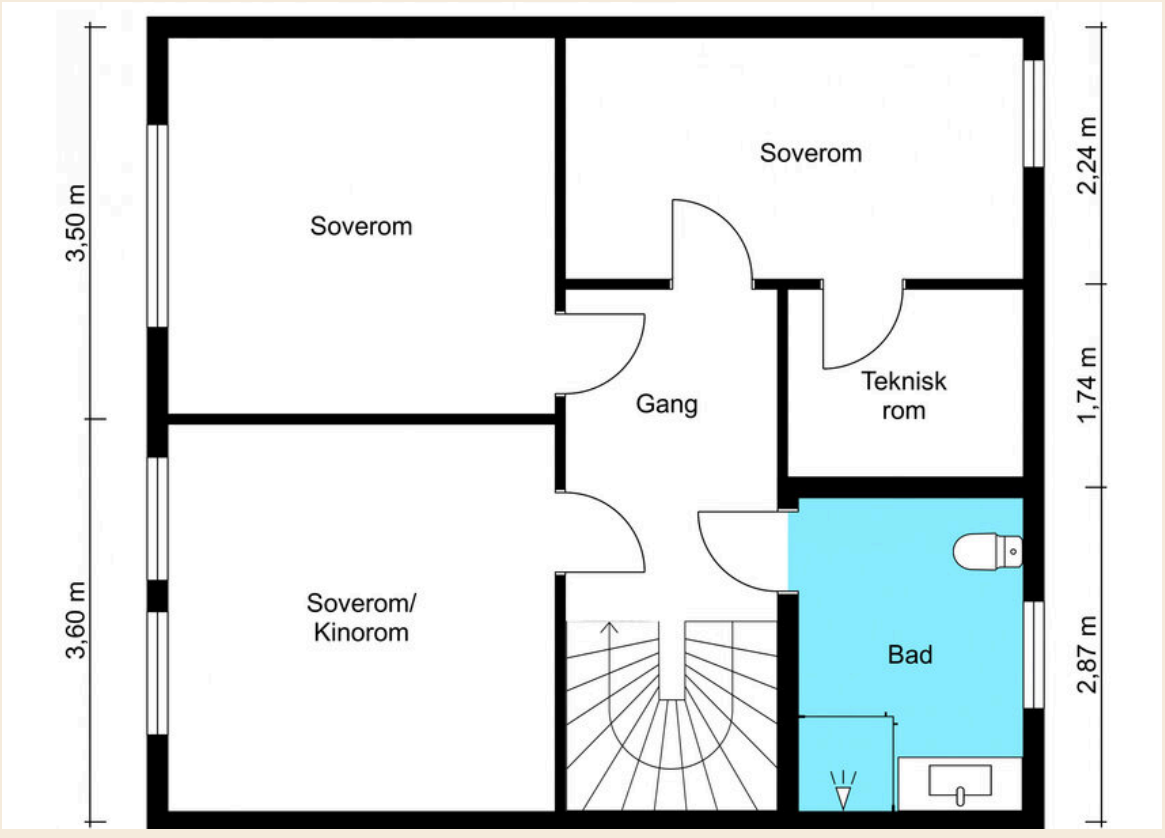
Til boligen følger garasjeplass med elbillader, samt utvendig bod og gode lagringsmuligheter inne.

Høydepunkter:
Enderekkehus med hage og gode solforhold
3 soverom og 2 bad
Nytt Kvik-kjøkken(2018)
Garasje med lader og el-port
To boder inne + utvendig bod og i garasje
Elektrisk solskjerming inne og ute
Kort vei til b.hager, skoler og sentrum
17 min til Oslo S med Follobanen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 63 kvm





2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm






LOUIS VUITTON
THE FLORA PHOTOGRAPHICA


FLORA PHOTOGRAPHICA






BOSCH















Soverom 2 benyttes i dag som TV-stue. Luftig himlingshøyde.





Det tredje soverommet har god plass for seng, garderobeskap og skrivebord. Her er det også adkomst til innvendig bod.





Pent flislagt bad med dusj, toalett, servant og innredning.





Det er varme i gulv.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0029/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Almveien 16, 1430 ÅS
Gnr 54, bnr 416, snr 4 i Ås kommune

Selgere
Elena Amurao Wage
Paula Camilla Teh Samson

Kjøpesum og omkostninger
6 150 000,- (Prisantydning)
7 983,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 157 983,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
153 920,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
155 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 313 283,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 326 283,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2011

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Bad, entré, bod, stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod 2
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, teknisk rom
Total BRA: 57 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 15 kvm.

Innhold
Velkommen inn:
Entréen gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det flislagt gulv med varmekabler, noe som gir en behagelig hverdag, spesielt i vinterhalvåret. Fra gangen er det enkel adkomst til et praktisk bad/vaskerom i første etasje. Inngangsdøren er utstyrt med kodelås.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og har en moderne utforming fra Kvik og benkeplate i laminat. Her er det godt med både skapplass og arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har en åpen løsning mot stue og spiseplass, noe som gir en sosial og praktisk planløsning. Av integrerte hvitevarer finnes det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og mikro. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Stue:
Stuen fremstår som lys og innbydende med gode møbleringsmuligheter og en praktisk planløsning som gir

naturlige soner for både spiseplass og sofagruppe. I første etasje er det lagt en flott 1-stavs parkett fra 2018, som gir et moderne og helhetlig uttrykk i oppholdsrommet.

Overflatene på stue/kjøkken ble malt i forbindelse med oppgraderingen, noe som gir et lyst og tidsriktig preg. Downlights bidrar til et behagelig og jevnt lys, mens vedovn skaper lun stemning vinterhalvåret.

Det er montert elektriske rullgardiner i stue og kjøkken som gir effektiv solskjerming. Varmepumpe sørger for en god varme i huset til alle årstider.

Fra stuen er det direkte utgang til det private og flotte uteområdet, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet på varme dager. I tilknytning til stue/kjøkken finner du også en praktisk bod i første etasje med gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom:
Boligen har tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter. To av soverommene i andre etasje har vestvendt beliggenhet og ekstra god takhøyde, noe som gir en luftig romfølelse. Hovedsoverommet er utstyrt med egen varmepumpe med kjølefunksjon, som gir god komfort på varme sommerdager. Flere rom har oppgraderte garderobeløsninger og solskjerming.

Tidligere eier hadde et fjerde soverom i boligens 1.etg. Nåværende eier fjernet dette soverommet for å få en luftigere stue.

Bad:
Boligen har to pene og funksjonelle bad, fordelt med ett i hver etasje.
Badet i første etasje er innredet med dusjløsning på gulv, servant med innredning, speilskap og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Badet i andre etasje har dusj, servant med innredning og toalett.
Begge badene har flislagte overflater og varmekabler i gulv. Det er mekanisk avtrekk i begge rom.

Hage og uteområde:
Boligen har et pent opparbeidet uteområde med gode solforhold gjennom dagen. Det er terrasse både foran og bak boligen (ca. 13 m² og 22 m²), som gir fine soner for både morgen- og ettermiddagssol.

Hagen ble opparbeidet i 2019 med beplantning og hekk som gir økt privatliv. Elektriske markiser gir skjerming på varme dager, og uteområdet egner seg godt til både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Bod og lagring:
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med totalt tre boder. Det er en utvendig bod på ca. 5 m², en innvendig bod under trapp i første etasje samt en bod i andre etasje i tilknytning til soverom.

I tillegg disponerer boligen garasjeplass med mulighet for lagring. Garasjen har et areal på ca. 15 m².

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Boligen disponerer én parkeringsplass merket nr. 16, plassert foran garasjen. I tillegg medfølger garasje med elektrisk portåpner og installert easy el-billader.

Det er også gjesteparkering tilgjengelig i området ved søppelkassene.

Modernisering og påkostninger
2018:
Oppgradert kjøkken fra Kvik. Lagt 1-stavs parkett i første etasje. Tidligere soverom i første etasje fjernet for å åpne opp planløsningen. Overflater i første etasje malt. Montert 5 downlights i stue.

2019:
Opparbeidet hage og plantet tujahekk. Montert to elektriske markiser. Utskifting av vannmåler.

2020:
Installert varmepumper i begge etasjer. Montert elektriske zebra-persienner i stue og kjøkken. Alle soverom malt. Installert Yale Doorman kodelås. Montert elektrisk portåpner i garasje.

2021:
Installert el-billader(Easy).

2022:
Delvis utskifting av kledning, utført gjennom sameiet.

2023:
Montert lystette persienner på hovedsoverom og gjesterom. Rullegardin på soverom (nå benyttet som TV-rom). Byttet garderobeskapsdører på soverom. Utvendig maling av bolig, bod og garasje.

2025:
Terrassebord foran og bak beiset (utført jevnlig annet hvert år).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn dusjdører, vask og servant skap i 2013 på bad 1.etg. Utført 2013 ved
rørlegger som vennetjeneste i følge dokument fra tidligere eier. Har ellers ikke hatt problemet på bad i ettertid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke hatt problemet i de årene vi har bodd/bor her. Sluket ble renset jevnlig.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Bolig er bygget i 2011. Har dessverre ikke dokumentasjon på hvordan det er bygget opp.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Pipe ble kontrollert og feid i juni 2025 via Follo Brannvesen. Laget en ekstra hull i garasjen som
naturlig ventilasjon for å minske svartsopp som ble oppdaget før vi flyttet inn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro As, Dawid Glowacz Legger ved Samsvarserklæringen for arbeidsbeskrivelse. Pusset opp kjøkkenet i oktober 2018, rett etter vi tok over boligen. Faglært snekker fra Kvik, elektriker fra
Rett Elektro AS og rørlegger fra Ski Rørleggerbedrift AS som har utført oppussing på kjøkkenet. Montert ekstra kontakt i garasjen
via Solid Entrepenør. Dette er dokumentasjon (egenerklæringsskjema) fra tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Kun redigert på Elsikkerdokumentasjon ved sikringskap etter utført arbeid på kjøkkenet. Regner med at
faglært elektriker har gjort jobben ordentlig. I følge dokumentasjon (egenerklæringsskjema) fra tidligere eier, var strømmåler
byttet i 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Infrastrukturen utført av Bravida Ski Laderbokser bestilt fra Drøbak Elektriske, (Easee
ladebokser) Arbeidet er gjennomført i samarbeid med Sameiet i Sommer 2021, begynte fra juni.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Wislan Rør AS. Utskifting av vannmåler, ny vannmåler nr. 57414058. Plassering bod. Utført 11.02.19.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Renset alle kanaler og ventilasjonsanlegget i Januar 2020 via Din Ventilasjon AS og i September 2025 via Serwent
ventilasjonsrens. Bytter filtere 2 ganger i året. Montert 2 varmepumper i 2020 og det ble service på pumpene i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimal Kjøling AS: Monterte Mitsubishi duo 6400 med to Kaiteki innedeler
varmepumpe, samt varmepumpehus XL. Utført Juli 2020. Villa Markisen AS: Monterte 2 elektriske utemarkiser. Utført Mars
/April 2019. Kjells Markiser: Monterte elektriske zebra rullegardin i 1.etg. Utført Mai/Juni 2020. Portspesialisten AS: Monterte
elektrisk portåpner og nødåpner (Liftmaster) i garasje. Utført Sept/Okt 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er noe krakelering i overflaten på servanten på bad i 2.etg. Skyvedør i dusjkabinettet på bad i 2.etg. er litt løst, men
har fungert/fungerer fint. Ingen forverring av tilstand.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Svartsopp i garasje pga dårlig ventilasjon. Utbedret av utbygger i 2018. Dette er dokumentasjon fra tidligere eier.
Fortsatt svartsopp før vi flyttet inn. Dette er ikke til skade. Sameiet har laget hull som naturlig ventilasjon for å minske sopp. Ingen
forverring i ettertid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet noe kledningsbord utvendig, huset og garasje Høst 2023. Og malt hele huset og bod utvendig Vår
2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i gulv utebod/sportsbod før vi har flyttet

inn, ingen forverring siden 2018. Diverse sprekker i betonggulv i kott
under trapp 1. etg før vi flyttet inn. Malt sponplater av tidligere eier.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Det har vært problem med motoren på den ene utemarkisen i 2021, utbedret av Villa Markisen AS. Har ikke hatt
problemet i ettertid. 2 elektriske utemarkiser ble montert i Vår 2019.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ikke akkurat skaderapport men tilstandsrapport fra taktsmann 13.04.2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dokument fra tilstandsrapport av taktsmann. Målingen er tatt den 13.04.2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har ikke nevnt om mer økningen. Husleien ble økt fra sept. 2024 pga vedlikehold i garasjen og
byttet noe kledningsbord på alle boligene i Sameiet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Undergulv i 2.etg er skiftet og lagt på nytt pga knirk. Er utbedret av utbygger. Motor i ventilasjonsanlegget er byttet pga
reklamasjon. Dette er dokument(egenerklæringsskjema) fra tidligere eier. Knirk og noe normal slittskade i trappa før vi har flyttet
inn. Ingen forverring siden 2018. Noe normal slittskade på parketgulv i 2. etg. og litt i 1. etg. Et lite hakk på kjøkkenbenk.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med papp/folie.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp og beslag: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved

stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Ytterdør i tre.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon, foran boligen, målt til ca. 13 m².
Terrasse i trekonstruksjon, bak boligen, målt til ca. 22 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Pipe og ildsted er imidlertid kontrollert og feid i juni 2025.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering: Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter: Plate på mark i betong.
Fundamentering er ikke synlig.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

GARASJE
Garasjerekke med fire båser.

Frittstående bygning med støpt dekke, bindingsverksvegger kledd med panel og tretak tekket med papp/folie.
Det er elektrisk port, og elbillader er montert på plassen.

TG2
Innvendige trapper
- Trappen har knirk ved normal gange, som kan kreve tiltak på sikt.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

Vannledninger
- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

Varmtvannstank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

TGIU
Overflater
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. Etasje.
Ca. 2,42 meter, målt i gang i 2. Etasje (skråhimling i overetasjen).

En-stavs parkettgulv i 1. Etasje fra oktober 2018, ifølge eier.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Fuktsikring og drenering
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter
Plate på mark i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Fastmontert TV. Kan forøvrig kjøpes dersom kjøper og selger kommer til enighet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Alle integrerte hvitevarer medfølger.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming kombinert med vedfyring i peisovn. Det er varmekabler i entré og begge bad, som bidrar til jevn og behagelig varme i disse rommene. I tillegg er det påkostet 2 stk varmepumper, én i hver etasje.

Informasjon om strømforbruk
Siste års strømforbruk av nåværende eier: 14 669 kWh.
Strømkostnad forrige år: 20 098 kr

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris i boligen, men det er inngått Norgespris på garasjen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 102,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/Internett, Felles bygningsforsikringer, Div honorarer ifm forretningsførsel, revisjon og styreverv, Driftskostnader, Kapitalkost, m.m.

Kommunale avgifter
Kr 22 423,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og feiing.

Eiendomsskatt
Kr 2 319,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 231 316,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 925 264,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale for TV/internett fra Telia. Sameiet har valgt en avtale som heter Flex Start og har Telia Box / trådløst modem.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Søndre Moer B7, orgnr. 997478045

Om sameiet
Sameiet Søndre Moer B7:

Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. I tillegg har hver enkelt seksjon bod, garasje og platting og hage som

tilleggsdel.

Forretningsførsel:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Styret:
Styret kan kontaktes på e-post: sondre-moer-b7@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Dyrehold: Tillatt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 7 983,-pr. 21.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208065459
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 127 758,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208065459
Restsaldo: 7 983,55
Kapitalkostnader: 428,99
Administrasjonsavtale: Nei

Det er ikke inngått avtale om sikringsordning.

Fellesformue
Kr 18 501,- pr. 31.12.2025

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

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

Driftsinntektene for 2025 endte på kr 595?584,- som er tilnærmet likt budsjettet på kr 596?000,- og viser ingen vesentlige avvik.

Driftskostnadene ble kr 456?835,- som er kr 57?165,- lavere enn budsjettert. Dette skyldes lavere kostnader til drift og vedlikehold, samt moderate avvik innen enkelte andre kostnadsgrupper.

Finanskostnader endte samlet med et lite positivt resultat.

Budsjett 2026:
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader:
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 86090651

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 115 kvm (Eiertomt)
Tomten er eiet og måler 115,5 kvm.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Almveien ligger på et nyere boligfelt som er blitt svært attraktivt for både nyetablerte, småbarnsfamilier og andre. Boligfeltet ligger som forlengelse av Ås sentrum, og her har du gangavstand til alt du skulle trenge i hverdagen, som skoler, flere barnehager, togstasjon og butikker i sentrum. Det er også herlig nærhet til marka, og flere lekeplasser og fotballbaner i nærheten.

I Ås finnes de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser, samt et godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet finnes også i Ås. Universitetet har et storslagent parkområde på ca. 600 dekar som er

åpent for alle. Parken har en imponerende samling av busker og trær med hele 835 slag, mange hundre forskjellige stauder, sommerblomster og andre vekster, samt en idyllisk andedam.

For den aktivitetslystne har Ås mye å by på. Blant annet er det flere lekeplasser, fotballstadion med innendørs fotballhall, skøytebane, idrettshall, treningssenter, svømmehall, sandvolleyballbane, tennisanlegg og ridesenter i og rundt Ås sentrum. Fornøyelsesparken Tusenfryd ligger en liten kjøretur unna, ca. 15 min.

Det er flott turterreng i Ås med stier og urørte områder til alle årstider! Området rundt Årungen byr på flotte turstier, og skiløyper blir årlig kjørt opp på jordene rundt sentrum, samt lysløype og speiderhytte som selger vafler hver søndag ved Eldorskogen.

Servicetilbud:
Boligen ligger ca 1,3 km fra stasjonen i Ås, og her er det togavgang til Ski, Oslo og Moss, hver halvtime, og som med Follobanen kun tar 17 minutter fra Oslo S. Med bil tar det ca. 15 min til Ski Storsenter, 20 min til Vinterbro senter, 20 min til Drøbak og 35 min til Oslo S.

Sentrum av Ås har et godt utvalg dagligvareforretninger og det meste du trenger til det daglige. På kjøpesenteret Ås Kvartal finner du blant annet apotek, frisør, blomsterforretning samt restaurant og café, og et av Vinmonopolets utsalg. Større shoppingmuligheter venter på Ski Storsenter som inneholder hele 145 forretninger og spisesteder. I første etasje ligger også kinosenteret med åtte saler. Hit kjører du på kun gode ti minutter. Vestby, som også er ti minutters kjøretur unna, byr på Norges enste merkevareby "Oslo Fashion Outlet" med 55 internasjonale merkevarebutikker, Vestby Storsenter med 40 butikker og stadig i vekst, og byggevarebutikker som BAUHAUS, Maxbo og mer.

Skolekrets og b.hage:
Moerlia barnehage ligger knappe 350 meter fra boligen, og ellers i området finnes blant annet Tunveien barnehage (650 meter) og Sagalund barnehage (900 meter gange). Området tilhører Åsgård skolekrets med Åsgård skole som stod ny høsten 2023, samt Ås ungdomsskole. Åsgård skole ligger ca. 2 km. fra boligen, og til Ås ungdomsskole er det ca. 2,5 km.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest for Nybygg-rekkehus fra Ås kommune, datert 11.12.2013

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Kommunal vei til Almveien (privat). Det er de som har rett til vei som må bekoste den.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger og anlegg for lek ihht reguleringsplan; Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Moer Gård. Ikrafttredelse: 19.11.2003. ID 199.

Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse og friområde med delareal til prioritert utbyggingsområde Ås ihht kommuneplanenes arealdel; kommuneplanens arealdel 2022-2034. Ikrafttredelse 15.06.2022. ID KPL_22-34.

Eiendommen er omfattet av følgende hensynssoner i kommuneplanen: Ras og skredfare. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Boligen står på kvikkleiregrunn. Området har blitt utredet av Norconsult med en sluttrapport. Iht. Ås kommune sine sider; "Den nye rapporten fra Norconsult avdekker ikke endret risiko eller faregrad i forhold til det som er kjent fra tidligere. Området er stabilt, og godt innenfor de anbefalte grenseverdiene."

Videre opplyser Ås kommune på sine sider: "Beboere i området trenger ikke å bekymre seg for fare på grunn av mye nedbør. Det må fysiske inngrep til for å endre situasjonen i grunnen. Derfor opprettholdes pålegget om at alle terrengendringer, grave- og fyllingsarbeider i risikosonen skal meldes kommunen."

Kommuneplaner under arbeid:
Id: KPL_22-34
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Id: 346
Navn: Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
- Ingen heftelser registrert på eiendommen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum - estimert til kr. 36 947,-
Grunnpakke rekkehus kr. 7 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 725,-
Innhenting av informasjon fra forretningsfører kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 98 997,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2026

Megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Almveien 16

Nabolaget Moer/Brekke - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Rustad skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	7 min 3.2 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	6 min 3.1 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	19 min 1.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 9.9 km

Ladepunkt for el-bil

Moer Sykehjem Hovedinngang - Å...	10 min

Offentlig transport

Hogstvetveien Linje 536	7 min 0.6 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	15 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

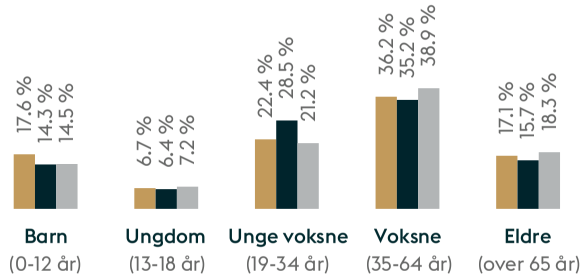
Barnehager

Moerlia Kanvas-barnehage (1-5 ... 52 barn	6 min 0.5 km
Tunveien barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 0.6 km
Sagalund barnehage (1-5 år) 36 barn	12 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Ås	16 min
Coop Extra Raveien	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moer/Brekke	1 512	676
Ås	11 106	6 590
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Søndre Moer friområde balløkke	6 min
Blåfjellet balløkke	12 min
Fresh Fitness Ås	15 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	6 min

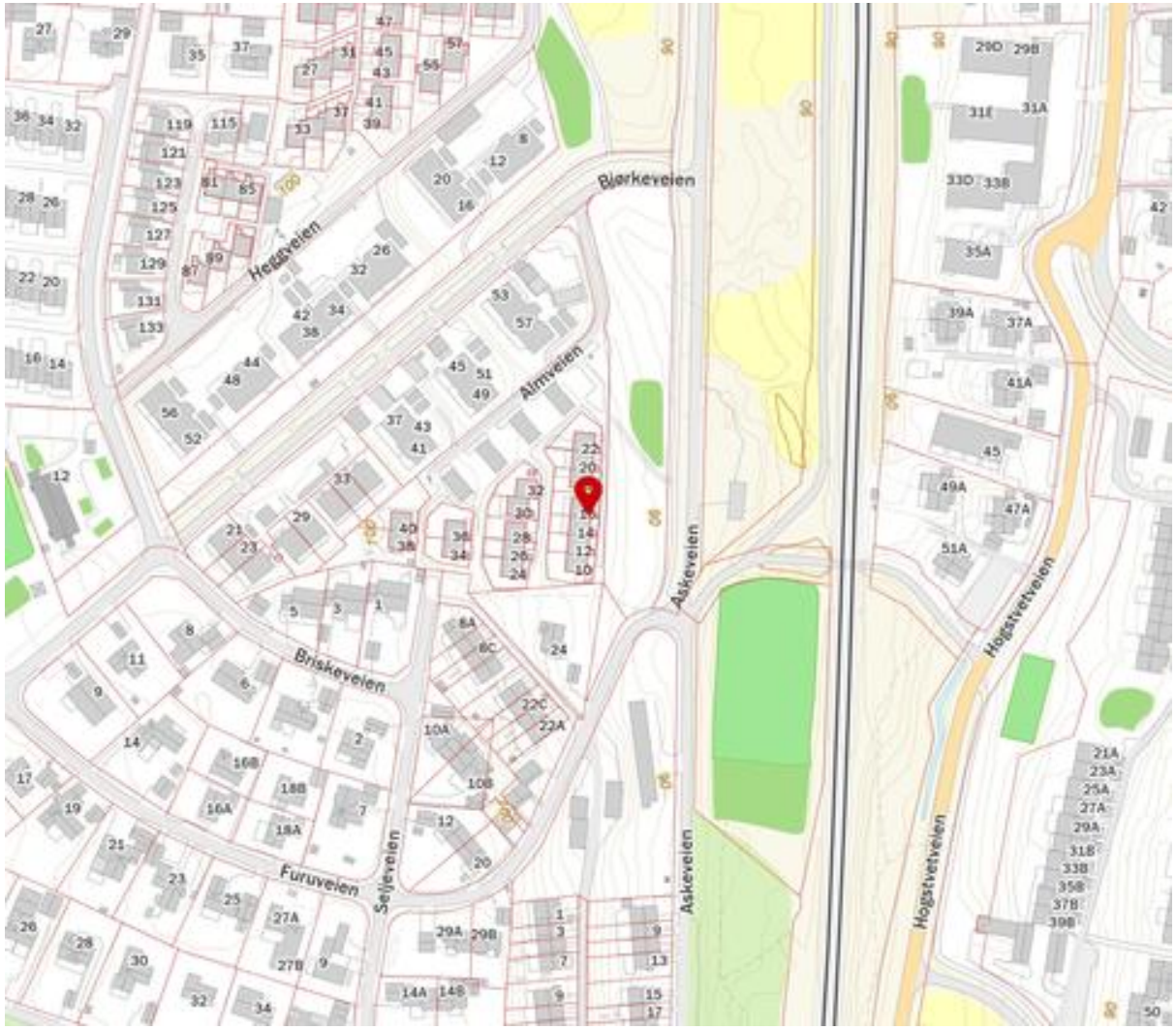
«Det er et åpent og idyllisk,landlig nabolag med kjempefint turterreng i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

Almveien 16 , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 416, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1501 **Referansenummer:** KL4434

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med støpt plate på mark i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp/folie.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i to bad og entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

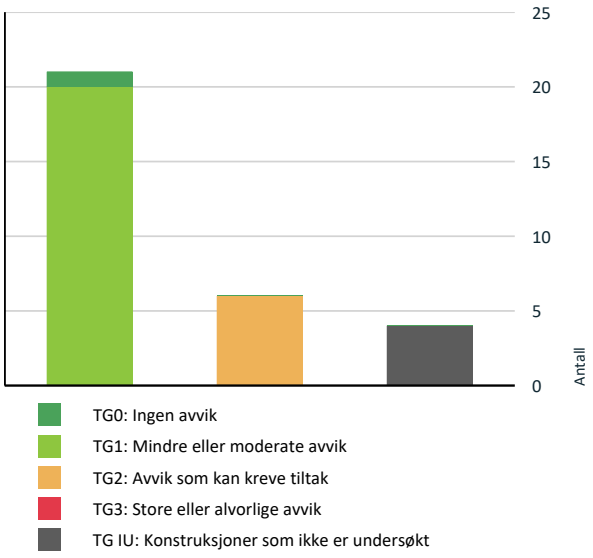
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

Kommentar
Gangset.till i 2010, men Midl.brukstill. er gitt i 2011. Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med papp/folie.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, foran boligen, målt til ca. 13 m².
Terrasse i trekonstruksjon, bak boligen, målt til ca. 22 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. Etasje.
Ca. 2,42 meter, målt i gang i 2. Etasje (skråhimling i overetasjen).

En-stavs parkettgulv i 1. Etasje fra oktober 2018, ifølge eier.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG IU Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Pipe og ildsted er imidlertid kontrollert og feid i juni 2025

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trappen har knirk ved normal gange, som kan kreve tiltak på sikt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To sluk er i plast. Synlig membran i begge slukene.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med belysning og speilfront over servanten.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger for dusjen er mot nabseksjon og yttervegg, som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To sluk er i plast. Synlig membran i begge slukene.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap og speil over servanten.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger har betydelig tykkelse og et antatt hulrom. Det er benyttet fuktsøk med overflateindikator som punktvis kontrollmetode, da dette erfaringsmessig anses som hensiktsmessig i slike tilfeller. Undersøkelsen har ikke avdekket indikasjoner på fukt utover normale nivåer.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018.
Kjøkkeninnredning fra kvik med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikro.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i bod under trapp.
Lekkasjesikring: Drenering fra skapet og til badet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i to våtrom, bod under trapp, teknisk rom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Kanaler og ventilasjonsanlegget ble renset i Januar 2020 via Din Ventilasjon AS, og i September 2025 via Serwent Firma. Vi bytter filteret to ganger i året, neste mai 2026.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumper (luft-til-luft) er montert.

Når var anlegget nytt? Montert i 2020, og produsert i 2019.
Når det sist var service på anlegget? Service i 2025.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2011.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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.
   Byggeår.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring fra byggeåret, og det faktum at det ikke har vært tilsyn ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

   Eier opplyser om følgende: Sikringen ble kontrollert og undersøkt når kjøkkenet ble pusset opp av faglig folk (elektriker). Og vi har ikke hatt problem med elektrisitet (støtfare/brann) i de årene vi har bodd/bor her.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plate på mark i betong. Fundamentering er ikke synlig.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjerekke med fire båser.

Frittstående bygning med støpt dekke, bindingsverksvegger kledd med panel og tretak tekket med papp/folie.

Det er elektrisk port, og elbillader er montert på plassen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

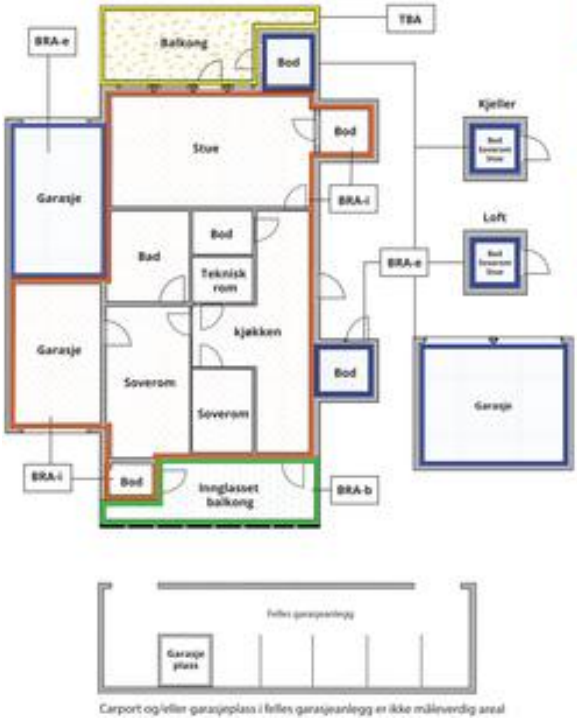
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	58	5		63	35
2. Etasje	57			57	
SUM	**115**	**5**			**35**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, bod, stue/kjøkken	Bod 2	
2. Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, teknisk rom		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Se eier sin egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Elena Amurao Wage	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	416		4	115.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Almveien 16

Hjemmelshaver
Wage Elena Amurao, Samson Paula Camilla Teh

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elena Amurao Wage	9578-5998-4-2376401	2026-04-15 10:09:31
Paula Camilla Teh Samson	9578-5999-4-2613567	2026-04-15 10:07:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
46-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Almveien 16, 1430 ÅS

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Elena Amurao Wage, Paula Camilla Teh Samson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86090651
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn dusjdører, vask og servant skap i 2013 på bad 1.etg. Utført 2013 ved rørlegger som vennetjeneste i følge dokument fra tidligere eier. Har ellers ikke hatt problemet på bad i ettertid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke hatt problemet i de årene vi har bodd/bor her. Sluket ble renset jevnlig.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Bolig er bygget i 2010. Har dessverre ikke dokumentasjon på hvordan det er bygget opp.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Pipe ble kontrollert og feid i juni 2025 via Follo Brannvesen. Laget en ekstra hull i garasjen som naturventilasjon for å minske svartsopp som ble oppdaget før vi flyttet inn.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro As, Dawid Glowacz Legger ved Samsvarserklæringen for arbeidsbeskrivelse. Pusset opp kjøkkenet i oktober 2018, rett etter vi tok over boligen. Faglært snekker fra Kvik, elektriker fra Rett Elektro AS og rørlegger fra Ski Rørleggerbedrift AS som har utført oppussing på kjøkkenet. Montert ekstra kontakt i garasjen via Solid Entrepenør. Dette er dokumentasjon (egenerklæringsskjema) fra tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kun redigert på Elsikkerdokumentasjon ved sikringskap etter utflørt arbeid på kjøkkenet. Regner med at faglært elektriker har gjort jobben ordentlig. I følge dokumentasjon (egenerklæringsskjema) fra tidligere eier, var strømmåler byttet i 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Infrastrukturen utført av Bravida Ski Laderbokser bestilt fra Drøbak Elektriske, (Easee ladebokser) Arbeidet er gjennomført i samarbeid med Sameiet i Sommer 2021, begynte fra juni.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Wislan Rør AS. Utskifting av vannmåler, ny vannmåler nr. 57414058. Plassering bod. Utført 11.02.19.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Renset alle kanaler og ventilasjonsanlegget i Januar 2020 via Din Ventilasjon AS og i September 2025 via Serwent ventilasjonsrens. Bytter filtere 2 ganger i året. Montert 2 varmepumper i 2020 og det ble service på pumpene i 2025.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimal Kjøling AS: Monterte Mitsubishi duo 6400 med to Kaiteki innedeler varmepumpe, samt varmepumpehus XL. Utført Juli 2020. Villa Markisen AS: Monterte 2 elektriske utemarkiser. Utført Mars /April 2019. Kjells Markiser: Monterte elektriske zebra rullegardin i 1.etg. Utført Mai/Juni 2020. Portspesialisten AS: Monterte elektrisk portåpner og nødåpner (Liftmaster) i garasje. Utført Sept/Okt 2020.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er noe krakelering i overflaten på servanten på bad i 2.etg. Skyvedør i dusjkabinettet på bad i 2.etg. er litt løst, men har fungert/fungerer fint. Ingen forverring av tilstand.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Svartsopp i garasje pga dårlig ventilasjon. Utbedret av utbygger i 2018. Dette er dokumentasjon fra tidligere eier. Fortsatt svartsopp før vi flyttet inn. Dette er ikke til skade. Sameiet har laget hull som naturventilasjon for å minske sopp. Ingen forverring i ettertid.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Byttet noe kledningsbord utvendig, huset og garasje Høst 2023. Og malt hele huset og bod utvendig Vår 2024.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekk i gulv utebod/sportsbod før vi har flyttet inn, ingen forverring siden 2018. Diverse sprekker i betonggulv i kott under trapp 1. etg før vi flyttet inn. Malt sponplater av tidligere eier.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Det har vært problem med motoren på den ene utemarkisen i 2021, utbedret av Villa Markisen AS. Har ikke hatt problemet i ettertid. 2 elektriske utemarkiser ble montert i Vår 2019.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ikke akkurat skaderapport men tilstandsrapport fra taktsmann 13.04.2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dokument fra tilstandsrapport av taktsmann. Målingen er tatt den 13.04.2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har ikke nevnt om mer økningen. Husleien ble økt fra sept. 2024 pga vedlikehold i garasjen og byttet noe kledningsbord på alle boligene i Sameiet.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Undergulv i 2.etg er skiftet og lagt på nytt pga knirk. Er utbedret av utbygger. Motor i ventilasjonsanlegget er byttet pga reklamasjon. Dette er dokument(egenerklæringsskjema) fra tidligere eier. Knirk og noe normal slittskade i trappa før vi har flyttet inn. Ingen forverring siden 2018. Noe normal slittskade på parketgulv i 2. etg. og litt i 1. etg. Et lite hakk på kjøkkenbenk.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 46-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Paula Camilla Teh Samson	**2026-04-15**	**Elena Amurao Wage**	**2026-04-15**

Identifikasjon

Paula Camilla Teh Samson

Identifikasjon

Elena Amurao Wage

Signicat

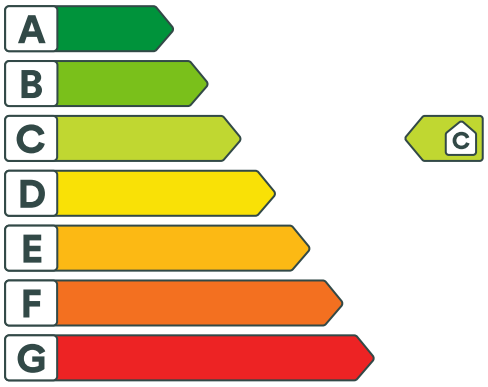
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Almveien 16, 1430 ÅS	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277216**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300233273**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **416**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
122,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,08 kWh/m²	**14 851 kWh**

SAMEIET SØNDRE MOER B7
ORG.NR. 997478045, KLIENTNR. 2803

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	595 584	521 136	596 000	596 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**595 584**	**521 136**	**596 000**	**596 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-74 743	-71 328	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar		-10 775	-8 070	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-44 564	-8 507	-100 000	-100 000
Forsikringer		-109 552	-83 065	-107 000	-122 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 418	-101 293	-104 000	-97 000
Andre driftskostnader	6	-87 259	-97 566	-84 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-456 835**	**-398 354**	**-514 000**	**-530 000**
DRIFTSRESULTAT		**138 749**	**122 782**	**82 000**	**66 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	13 386	9 796	0	0
Finanskostnader	8	-14 841	-20 402	-15 000	-8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 455**	**-10 606**	**-15 000**	**-8 000**
ÅRSRESULTAT		**137 294**	**112 176**	**67 000**	**58 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-99 148		
Til opptjent egenkapital:		137 294	13 028		

BESKYTTET

SAMEIET SØNDRE MOER B7
ORG.NR. 997478045, KLIENTNR. 2803

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 907	3 172
Forskuddsbetalte kostnader		66 986	68 631
Driftskonto OBOS-banken		175 924	130 286
Sparekonto OBOS-banken		52 862	40 750
SUM OMLØPSMIDLER		**302 678**	**242 839**
SUM EIENDELER		**302 678**	**242 839**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		150 322	13 028
SUM EGENKAPITAL		**150 322**	**13 028**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	9	145 636	213 424
SUM LANGSIKTIG GJELD		**145 636**	**213 424**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 001	12 408
Leverandørgjeld		662	3 886
Påløpte renter		58	93
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 721**	**16 387**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**302 678**	**242 839**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 13. februar 2026
Styret i Sameiet Søndre Moer B7

Gina Husborn/s/ Mikkel Blytt/s/ Lidya Belayneh Bassore/s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	595 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**595 584**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	**-25 000**

BESKYTTET

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-44 564**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-54 572
Gressklipping	-30 000
Andre driftskostnader	-502
Bankgebyr	-2 186
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 259**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	472
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	177
Kundeutbytte Gjensidige	10 500
Andre renteinntekter	625
SUM FINANSINNTEKTER	**13 386**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-14 841
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 841**

NOTE 9
GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-340 000	
Nedbetalt tidligere	126 576	
Nedbetalt i år	67 788	
		-145 636
SUM GJELDSBREVLÅN		**-145 636**

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØNDRE MOER B7

Organisasjonsnummer: 997478045
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karen Ane Skjennum er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Garpestad Kommedal (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Garpestad Kommedal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mikkel Blytt (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikkel Blytt

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Karen Ane Skjennum/s/

MEGLERHUSET SKI AS
Nordvik Ski v/Håkon Sumstad Andresen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: hs.andresen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 46-0029/26 . Vår ref.: 2803-1-04 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Søndre Moer B7
Organisasjonsnr:	997478045
Seksjonseier:	Wage, Elena Amurao
Medeier:	Samson, Paula Camilla Teh
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Almveien 16, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	54
Bnr.	416

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86090651.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet består av 16 seksjoner. Hver enkelt seksjon har bod, garasje, platting og hage som tilleggsdel. Det er ikke opprettet husordensregler

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208065459
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	127 758,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 102,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 102,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	837,-
Fradragsberettigede kostnader:	927,-
Annen formue:	18 501,-
Gjeld:	9 101,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208065459
Restsaldo:	7 983,55
Kapitalkostnader:	428,99
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 983,55,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gina Husborn, e-post: sondre-moer-b7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

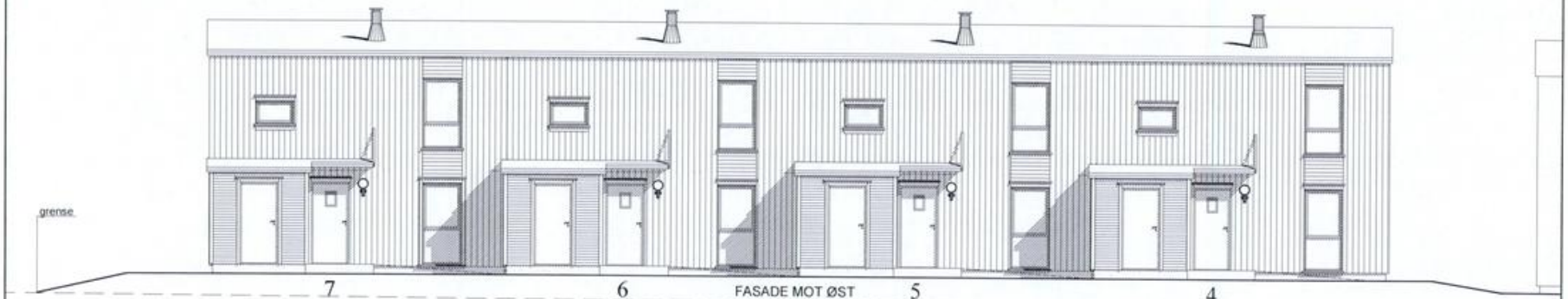
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

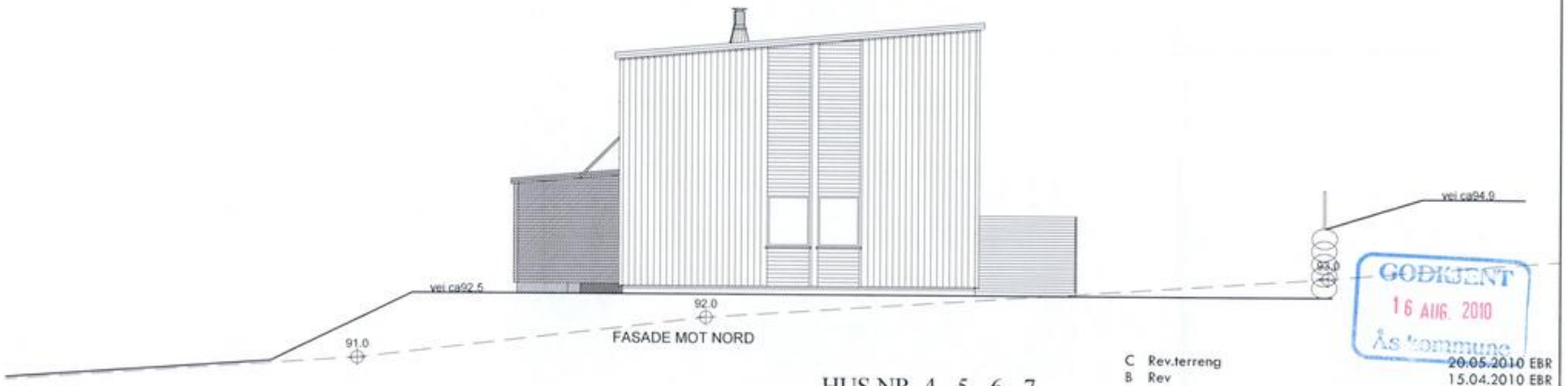
Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg E3





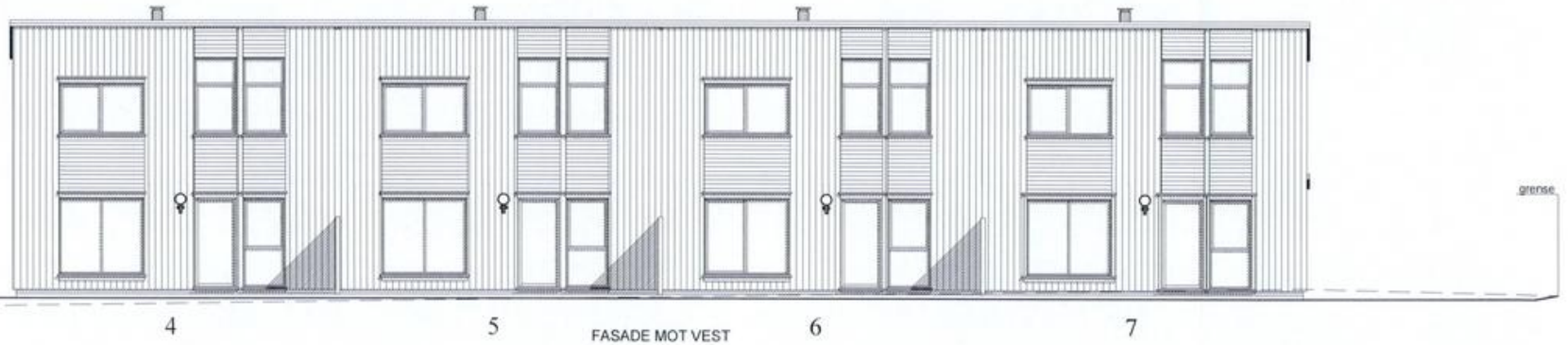
GODKJENT
16 AUG. 2010
Ås kommune

HUS NR. 4 - 5 - 6 - 7

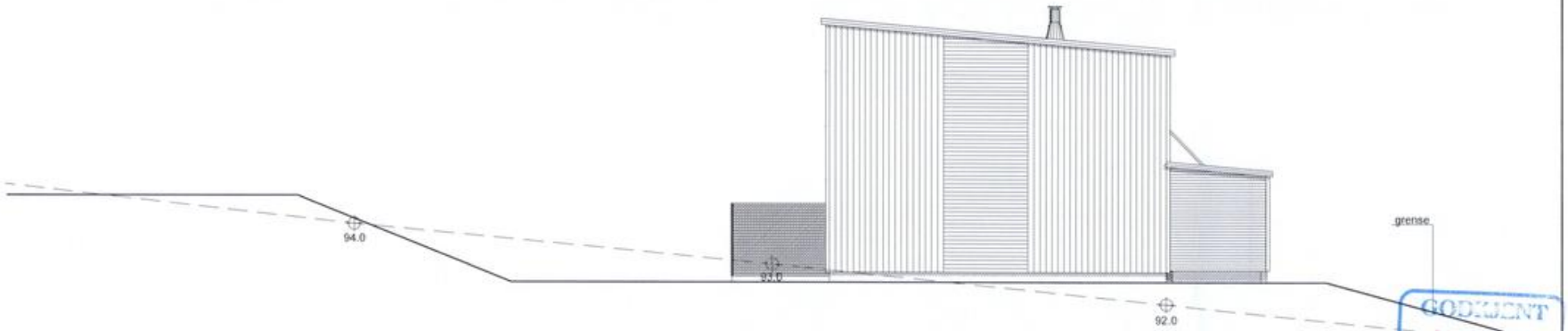
C	Rev.terreng	20.05.2010 EBR
B	Rev	15.04.2010 EBR
A	BM	18.01.2010 EBR

Tiltakshaver:	Myrvoll Bolig as		Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass :	Søndre Moer Felt B7		1:100	Trac	Dato
Kommune :	Ås	Gnr 54 Bnr 1		Disk storsteiner	Sak 4 5 6 7
Utbygger		Plantegger	KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr	stor1503
				Prosj nr	

Vedlegg E4



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

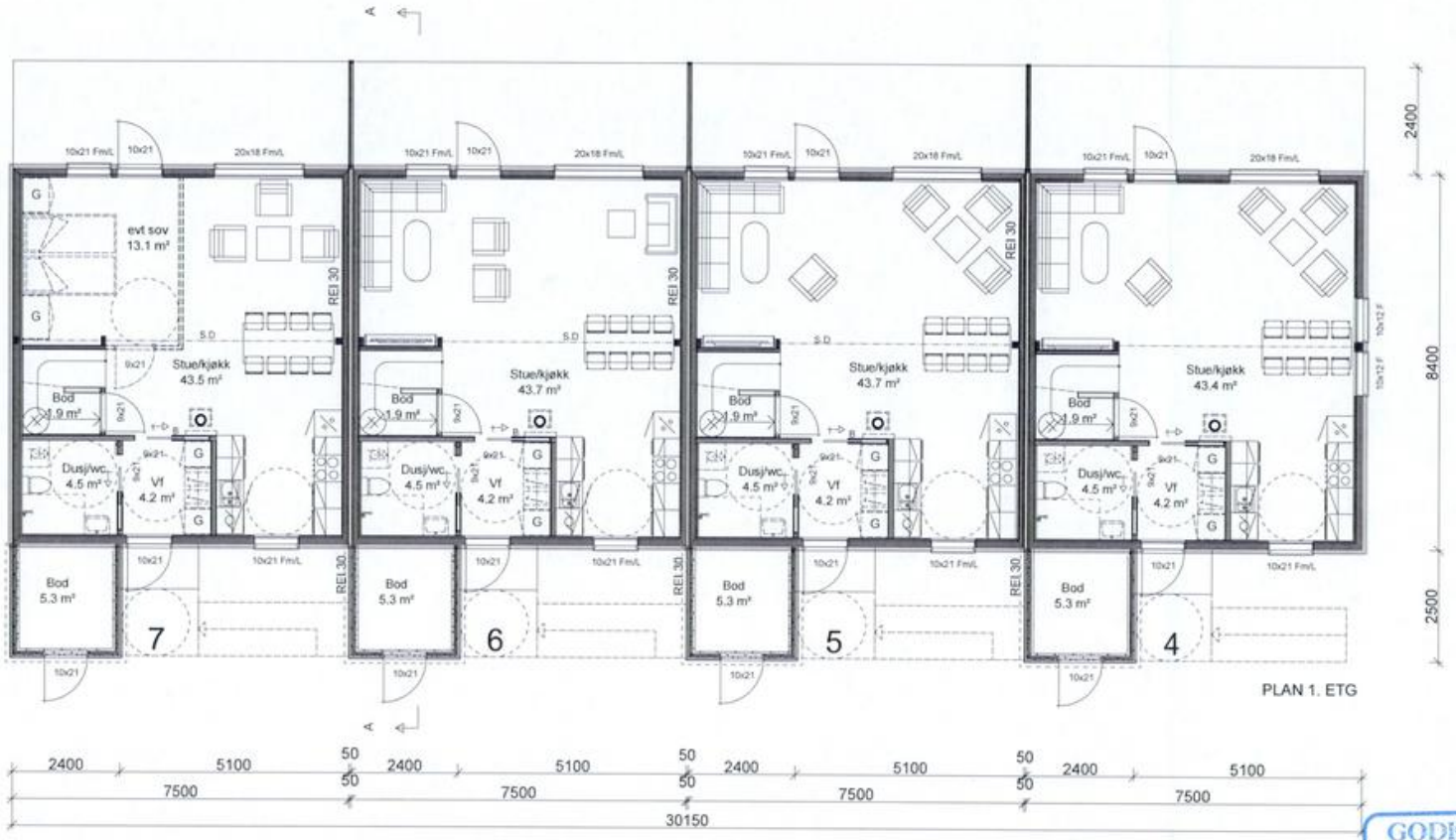
GODKJENT
16 AUG. 2010
Ås kommune

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

HUS NR. 4 - 5 - 6 - 7

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as		Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7		1:100	Trac	Dato
Kommune : Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk	Sak 4 5 6 7	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr stor1504	
			Prosj nr	

Vedlegg E1



PLAN 1. ETG

GODKJENT
16 AUG. 2010

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

HUS NR. 4 - 5 - 6 - 7

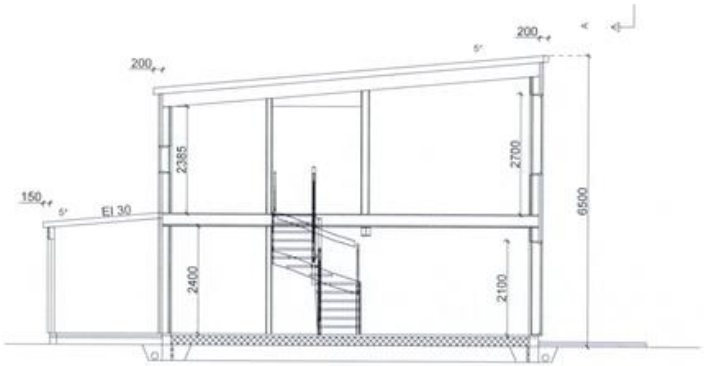
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as		Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7		1:100	Trac	Dato
Kommune: Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk storarkiven	Sak 4 5 6 7	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr stor1501	
			Prosj nr	

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
SD = Synlig drager

Vedlegg E 2



PLAN 2. ETG



SNITT A-A

GODKJENT
16 AUG. 2010
Ås kommune

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

HUS NR. 4 - 5 - 6 - 7

BYA totalt	277.30
Pr. leilighet	BRA
Hovedplan	56.50
Etg.plan	56.50
Utv. bod 1. etg.	5.30
Sum i m²	118.30

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås Gnr 54 Bnr 1
Utbygger

Målestokk 1:100
Disk
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Sak 4 5 6 7
Tegn nr stor1502
Prosj nr

Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
SD = Synlig drager

Ås kommune **Plan nr. R-199**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE MOER

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

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

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

1.0 Planområdet er regulert til:

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

2.0 Byggeområder for boliger - Felt B1 og B2 - eneboliger

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

2.1 Uthus, garasje/carport

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

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

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

3.0 Byggeområder for boliger - Felt B3 - firemannsboliger
Innenfor området tillates oppført firemannsboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Bebyggelsen skal enten ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader eller saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Alle firemannsboligene skal ha samme type tak. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter hvis det velges saltak.

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

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

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

3.2 Tomtestørrelser, utearealer

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

4.0 Byggeområder for boliger - Felt B4 og B7 - rekkehus

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

4.1 Uthus, garasje/carport

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

4.2 Utearealer

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

5.0 Byggeområder for boliger - Felt B5 og B6 - boligblokker
Innenfor området tillates oppført boligblokker innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 9,5 meter. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Bebyggelsen skal ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader.

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

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

6.0 Byggeområder for boliger - Felt B8 – flermannsbolig
Innenfor området tillates oppført flermannsboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Bebyggelsen skal ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader.

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

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

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

6.2 Utearealer

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

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

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

8.0 Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, A1)

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

9.0 Friområde

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

10.0 Miljøstasjon/sykkelparkering

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

11.0 Utomhusplan/Situasjonsplan/Bebyggelsesplan

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

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

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

12.0 Støy

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

13.0 Rekkefølgebestemmelser

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

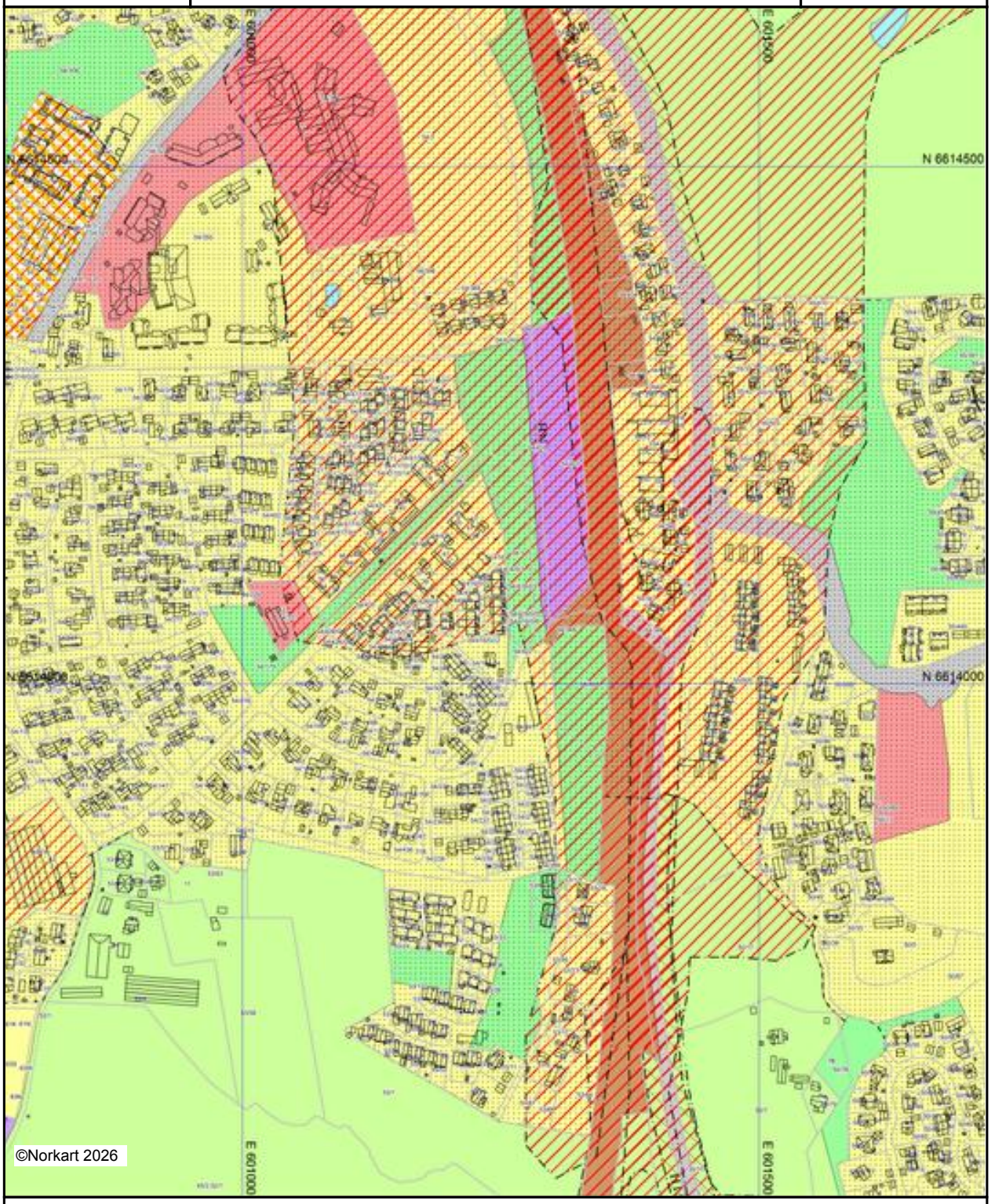
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/416/0/4
Adresse: Almveien 16
Dato: 29.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 29.03.2026

Ås kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Almveien 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 916 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 6 685 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 761 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal 230 m^2 **Arealbruk** Friområde,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	199
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Moer Gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/634/199_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 401 m^2 **Formål** Anlegg for lek **Feltnavn** F3
	Delareal 6 337 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B7
	Delareal 177 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	322
Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	346
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	349

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


51
49
22
20
18
32
16
30
14
28
12
26
10
24
19184
19106
19104
19105
19103
SP160
OV200
VL100
30764
8A
8B
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pumpeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Ledningsnett og info med forbehold.
Dato: 2026.03.30
Tegn: EGA
54/416 Almveien 16, Ås kommune.
N
1:500

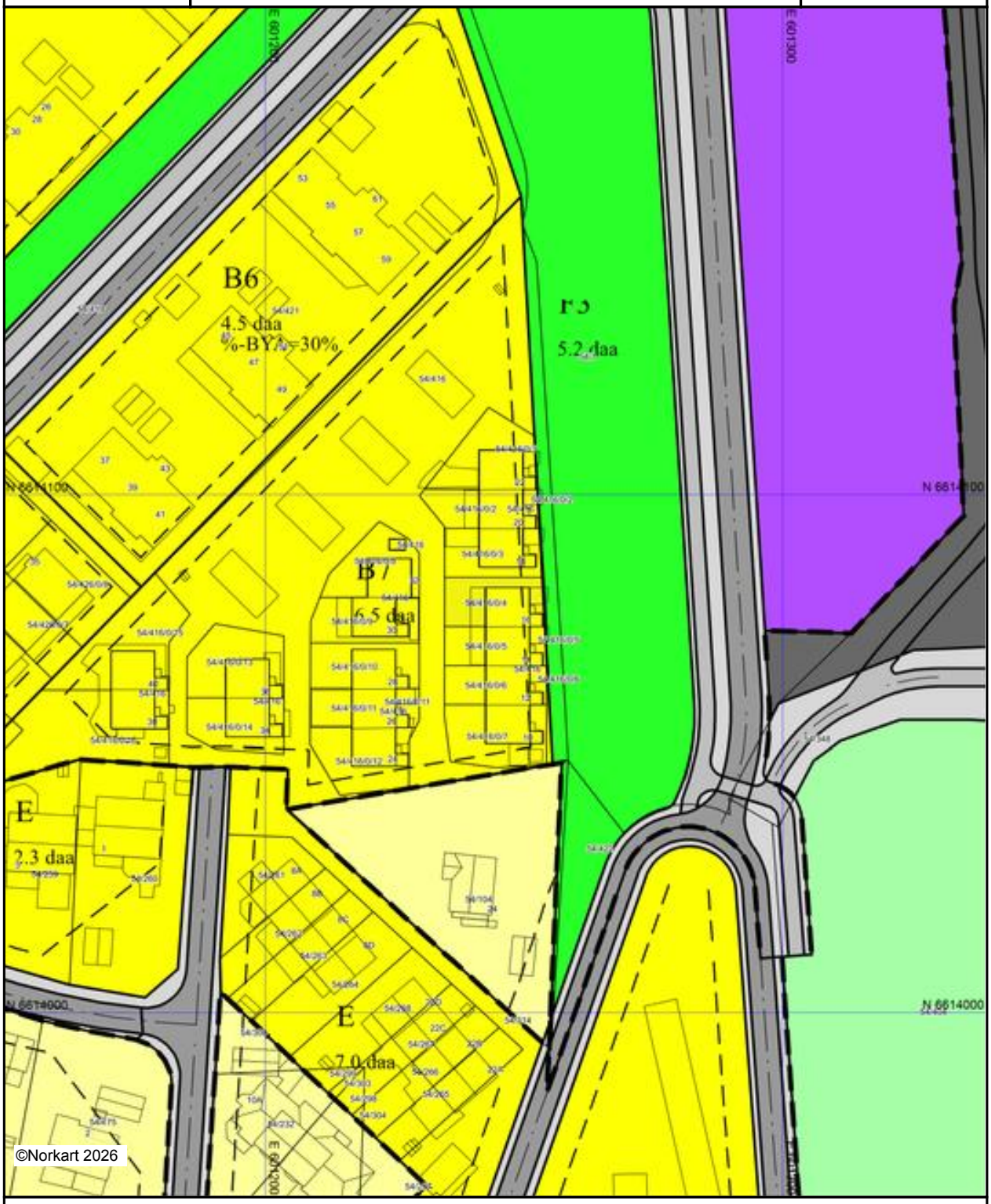
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/416/0/4
Adresse: Almveien 16
Dato: 29.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/416/0/4
Adresse: Almveien 16
Dato: 29.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

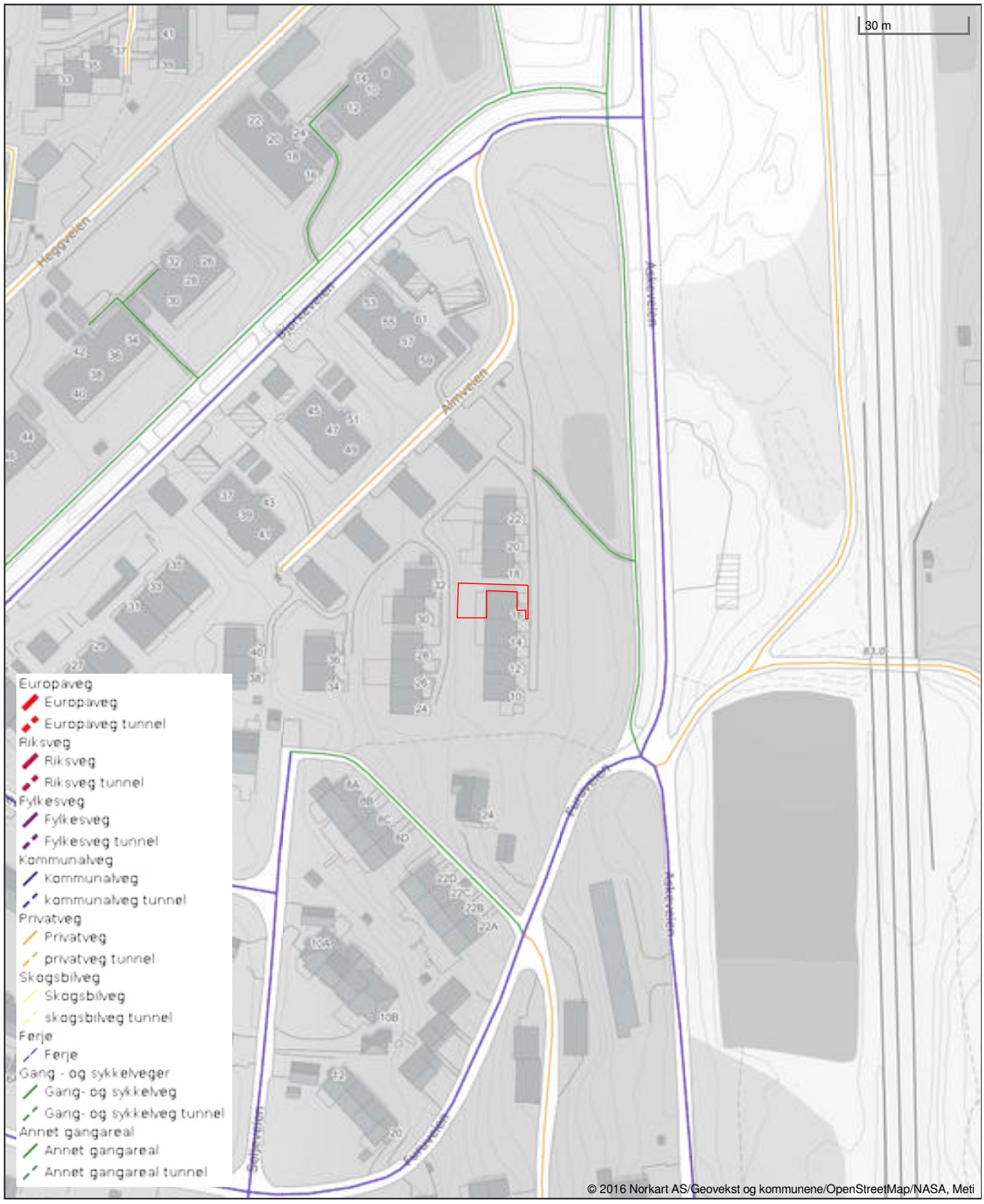
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 29.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/416//4



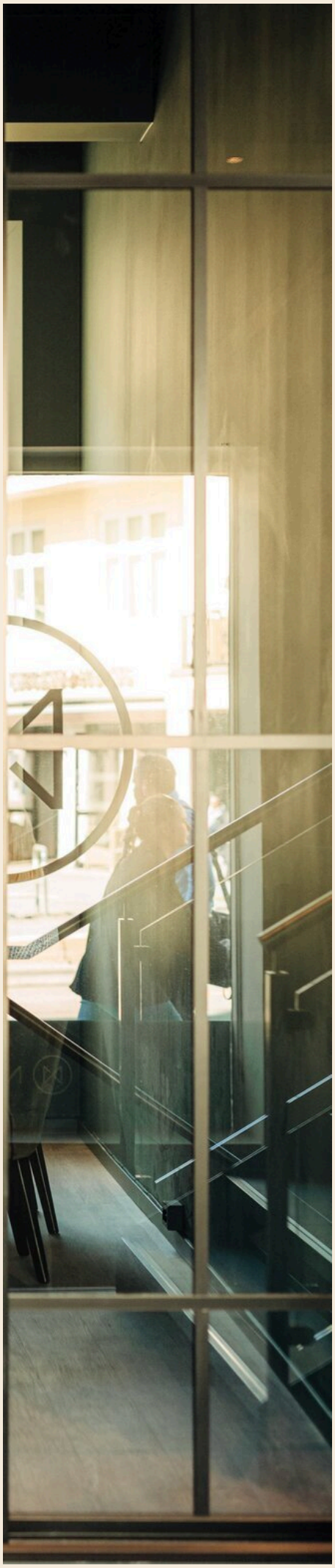
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt. Vi vet hva boligkjøperne i Follo er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Almveien 16 1430 ÅS
Matrikkel: Gnr 54, bnr 416, snr 4 i Ås kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589



Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: