NORDVIK

Hagen Johansens vei 4

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hagen Johansens vei 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Kontaktinfo
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Vedlegg
74	Andre vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og lys 3-roms selveier | Solrik, sydvestvendt balkong | Garasjeplass m/elbillader og heis | Vannbåren gulvvarme

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**135 130,-**
Totalpris	**5 485 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 809,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

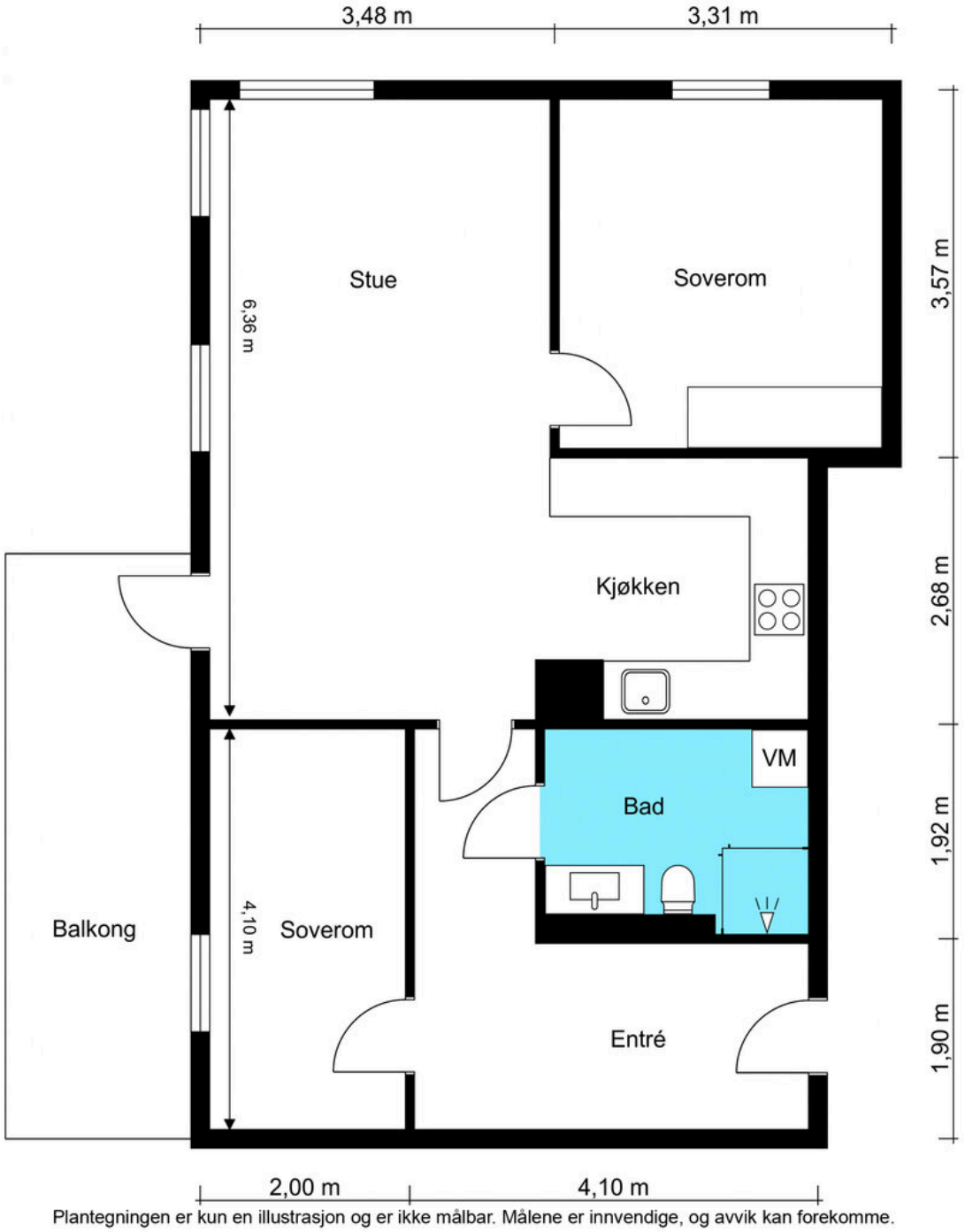
Kort fortalt

Velkommen til Hagen Johansens vei 4!

- Lys og god planløsning med store vindusflater.
- Generøs takhøyde på opptil 2,62 meter.
- Flott kjøkken fra HTH med tilvalg.
- Tilvalg med solskjerming på vinduer.
- Fin intern beliggenhet med utsikt over takhage.
- Solrik, sydvestvendt balkong på 12 kvm.
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
- Parkering med elbillader i garasje og heis.
- Intimt og oversiktlig bomiljø!
- Kort vei til skog, friareal og aktivitetsmuligheter.
- 2 min. gange til buss og kort vei til Ski stasjon.
- Barnehager, skole, idrettsanlegg og padelsenter i 10 min. gange.
- Nybyggaranti frem til desember 2026.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Stuen innbyr til sosiale sammenkomster, med lys og god planløsning.





Lys og god planløsning gir et allrom med møbleringsfrihet og mulighet for definerte soner.

Kjøkkenet ligger åpent mot stuen men likevel noe adskilt fra sofahjørnet.






















AEG
AEG
HAND SOAP




AALBORG





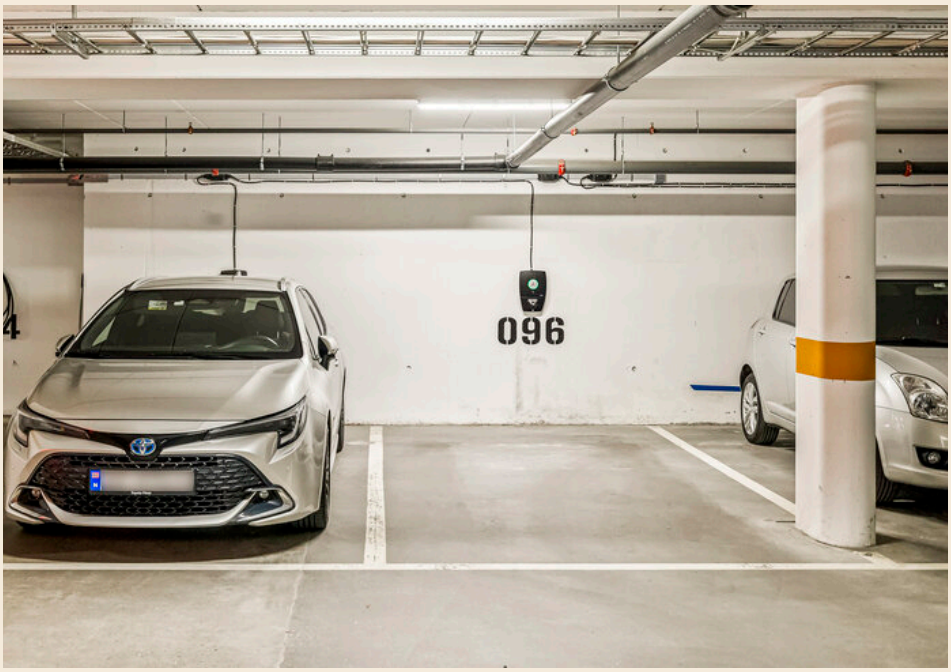
Vel inne er en romslig gang med knaggrekke og god plass til garderobe.





Boligen holder gjennomført og moderne standard fra 2022. Stue/kjøkken og gang ble profesjonelt malt i 2025.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

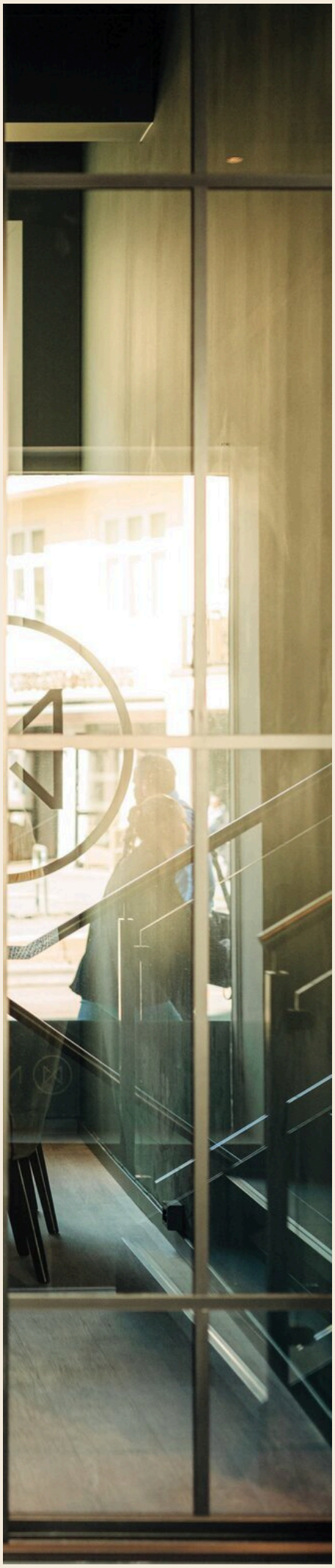


Velkommen til

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


SAND






EXTRA
7-23

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0035/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hagen Johansens vei 4, 1406 SKI
Gnr 102, bnr 430, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 439, snr 2 (ideell andel 1/108) i Ås kommune

Selgere
Margrethe Lund
Espen Forbord

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 498 130,- (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.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at sportsbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde: Ca. 2,62 meter målt i stue.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
3. etasje: Entré/gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Øvrige arealer:
- Balkong.
- Sportsbod i fellesareal.
- Privat takhage for Tamburløkka 2 og 4.
- Felles smørebod og sykkelverksted i 1. etasje.

Standard
Boligen holder gjennomført og moderne standard fra 2021, med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og generøs takhøyde på opptil 2,62 meter. Overflatene har stilren eikeparkett og slette, listfrie overganger, med downlights i tak og store vindusflater på flere vegger.

Det er enkel adkomst fra garasjeanlegg eller bakkeplan med heis til 3. etasje. Vel inne er en romslig gang med knaggrekke og god plass til garderobe. Callinganlegg

med kamera gjør det enkelt å slippe inn besøkende.

Stuen innbyr til sosiale sammenkomster, med lys og god planløsning som gir et allrom med møbleringsfrihet og mulighet for definerte soner. Beliggenheten i 3. etasje gir luftig og fin utsikt, og fra stuen fører glassdør ut til sydvestvendt balkong på 12 kvm.

Balkongen er overbygd med lunt tregulv og stilig utelys for bruk utover kvelden. Ta med måltidene ut og nyt alenetid eller selskapet i hyggelige omgivelser med flott utsikt over nærliggende omgivelser. Det er også hyggelig utsikt over takhagen der leiligheten har eksklusiv bruksrett sammen med naboer. Takhagen er opparbeidet med plenareal, lekekreasjoner for de små og en hyggelig pergola.

Kjøkkenet ligger åpent mot stuen men likevel noe adskilt fra sofahjørnet. Her er det tilvalg for ca. kr. 100 000 og innredningen fra HTH har moderne, men samtidig tidløs innredning med glatte fronter og benkeplate i stein.

Et delikat bad ligger tilknyttet gangen, med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Innredningen består av dusjhjørne med glassdører, toalett, skuffeseksjon med bred, heldekkende servant og speil med integrert lys. Det er røropplegg for vaskemaskin med plass til vaskesøyle og avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

De to soverommene har begge eikeparkett og overflater nymalte i 2025. Hovedsoverommet ligger ved stuen, med god plass til dobbeltseng og innredet med skyvedørsgarderobe. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys. Soverom 2 utgjør et ypperlig barnerom, kontor eller gjesterom, med plass til garderobe.

For lagring er det sportsbod i fellesareal i underetasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med sparklet/pussede og malte overflater, fliser.
- Gulv med parkett og fliser.
- Sparklet/pussede og malte overflater i himling.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Det ble gjort tilvalg i boligen ved kjøp:
- Oppgradert kjøkken.
- Installert elbillader ved parkeringsplass i garasjeanlegg.
- Solskjerming på alle vinduer med unntak av hovedsoverom.

Selger opplyser videre om:
- Malt kjøkken/stue og gang i 2025, utført av maler.
- Malt begge soverom i 2025.
- Sirkulasjonspumpe byttet i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i etterkant av overtakelse observert fliser med avskalling og enkelte hull i fugemasse. Forholdene ble vurdert av takstmann og var av kosmetisk karakter. Utbedring ble utført av utbygger Realbygg og/eller deres underleverandør i februar 2022. Termostat på bad ble skiftet i 4. kvartal 2025 av rørleggerfirma i forbindelse med reklamasjonssak.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er levert av Badeelement Norge AS, og er et prefabrikert baderomskabin som ble installert i forbindelse med oppføringen av leiligheten i 2021.

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Så langt selger er kjent med, er det utført vedlikeholdsarbeid på taket av hus nr. 2 i 2024 (nabobygget), herunder oppgradering av vifter tilknyttet ventilasjonssystemet. Det ble installert nytt ventilasjonsanlegg i garasjekjelleren som en reklamasjonssak mot utbygger. Arbeidene ble utført av utbygger og/eller deres underleverandører våren/sommeren 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Innregulering av ventilasjonen i alle leiligheter ble utført våren 2023. Det er planlagt service på varme- og ventilasjonsanlegget, med mål om å fullføre arbeidet i samtlige leiligheter før sommeren 2026. Det er også gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sirkulasjonspumpen ble byttet i 2024. Arbeidet ble utført av Realbygg og/eller deres underleverandør.

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) Svar: Ja. Beskriv: Sameiet har en pågående reklamasjonssak mot utbygger omhandlende overvann og vanninntrenging/fukt i felles garasjeanlegg. Dette gjelder særlig i forbindelse med nedbør og snøsmelting. I tilknytning til dette har det forekommet vann- og fuktinntrenging i tilhørende bod, men forholdene er meldt inn og utbedret fortløpende. Forholdet er fulgt opp over tid av sameiet, og det er gjennomført enkelte utbedringstiltak. Saken er fortsatt under oppfølging av sameiet, og de har en pågående

prosess mot utbygger.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Det er ikke kjent feil eller utettheter knyttet til selve boenheten. I sameiets felles garasjeanlegg er det registrert forhold knyttet til vanninntrenging/fukt, herunder gjennom veggkonstruksjoner. Det er også opplyst om tilfeller av vanninntrenging fra enkelte terrasser med beplantning, uten at det foreligger nærmere kjennskap til hvilke områder dette gjelder. Det er gjennomført flere tiltak, herunder tetting og utbedringer, også i undertegnedes disponerte bod. Saken følges fortsatt opp av sameiet og inngår i en allerede pågående prosess.

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. Svar: Ja. Beskriv: Det er ikke kjent forekomst av insekter eller skadedyr i boenheten eller tilhørende bod. Det har vært ett kjent tilfelle av skjeggkre i ett annet bygg. Dette ble håndtert av sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Se pkt 2.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger rapport fra takstmann datert februar 2022, som omhandler vurdering av skader i overflater på badet ifbm overtakelse. Alle påpekte forhold ble utbedret. I forbindelse med salg av leiligheten er det gjennomført tilstandsvurdering av takstmann i april 2026. Det pågår oppfølging av sprinkleranlegget i dialog med utbygger. Anlegget er operativt, men det gjenstår enkelte avklaringer og utbedringer som ikke vurderes som kritiske.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealer er oppgitt i tilstandsrapport fra takstmann utarbeidet i forbindelse med salget, datert april 2026.

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? Svar: Ja. Beskriv: Det er mottatt nabovarsel om planlagt utbygging av Tamburparken (tomten mellom Tamburløkka og Skifrabrikken). Utbyggingen er planlagt slik at den ikke påvirker leilighetens utsikt.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Sameiet er involvert i pågående sak med utbygger knyttet til forhold ved felles garasjeanlegg og sprinkelanlegg. Saken følges opp av sameiet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Svar: Ja. Beskriv: Det er innført ny gebyrmodell for Ås kommune gjeldende fra 1. januar 2026, samt ny forskrift for vann og avløp. Kostnadene vil i større grad beregnes per boenhet og kan medføre noe økning i utgiftene. Det er per dags dato ikke mottatt faktura for dette, og endelig kostnadsnivå er derfor ikke kjent. Fra 1. juni 2026 vil felleskostnadene for garasjesameiet øke med kr 181 per måned i en periode på 12 måneder, som følge av utvidelse av ladenettverket for elbiler i garasjen. Utover dette er vi ikke kjent med vedtak eller forslag som medfører økte fellesutgifter eller fellesgjeld. Det vises for øvrig til tidligere opplysninger om pågående sak i sameiet, som følges opp av styret.

Bygningssakkyndig
Boligkonsult AS

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER
Utvendig: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset, samt malte plater og panel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Vinduer med isolerglass, fra byggeåret. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret. Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m². Terrassebord på oppforet dekke og rekkverk i metall.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Samtlige forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner, garderobeskap på soverom 2, opphengte speil (utover baderom) og bilder.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. 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 følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten soverom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 560 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 809,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige kostnader:
Oppvarming kr. 816
F.kost fellesareal kr. 100
Felleskostnader kr. 2 584
TV/bredbånd kr. 309

Garasjesameie kommer i tillegg kr. 354 (kr 535 fra 1.juni 2026).

Felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter (ikke renovasjon), grunnpakke TV/internett, felles forsikringer, drift og vedlikehold, div. honorarer, energi/fyring, andre driftskostnader.

Selger opplyser at fra og med 1. juni 2026 vil felleskostnadene øke med kr. 181 pr. mnd. i 12 måneder, som følge av utvidelse av ladenettverket for elbiler i garasjen.

Kommunale avgifter
Kr 3 440,-pr. 2025

Kun renovasjon. Andre kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Ca. kr. 1 000 i året for vedlikehold av privat takhage som kun Tamburløkka 2 og 4 har tilgang til.

Eiendomsskatt
Kr 2 519,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 285 177,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 140 707,- 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
Grunnpakke TV/internett via Altibox er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Tamburløkka Sameie, orgnr. 928418545

Om sameiet
Tamburløkka Sameie består av 116 seksjoner.

Tamburløkka Garasjesameie er eget sameiet for garasjeanlegget og består av 108 sameieandeler, etablert for ivaretakelse av interessene til eierne av sameieandelene. Garasjesameiet skal besørge forsvarlig

forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel med bygningsmessige og tekniske funksjoner. Ved utleie av parkeringsplass må Garasjesameiet v/styret informeres med opplysning om leietaker.

Kjekt å vite:
- Garasjesameiet har egne vedtekter.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkonger.
- Det er 3 parkeringsplasser for gjester i garasjeanlegg.

Fra 1 januar 2025 er tidligere Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2 blitt til Tamburløkka Boligsameie. Mye av jobben i styret i 2025 har gått med til å få styr på kontrakter og konsolidere mellom gamle nr 1 og nr 2.
Følgende nye avtaler er inngått:
· Avtale angående vedlikehold sedumtak.
· Avtal vedlikehold uteområder sommer.
· Avtale om vaktmestertjeneste.
· Revidert avtale vedlikehold av heiser.
· Avtale Norgespris fjernvarme.
· Bytte leverandør rengjøring – etter mange klager.
· Serviceavtale for ventilasjon og rør for alle leiligheter.
Annet arbeid:
· I samarbeid med garasjelagsstyret har det blitt utbedret Wifi dekning i garasjen.
· Dører i kjeller utbedret, flyttet dørautomatikk til sikker side
· Utbedring avvik brannvarslingssystem utført.
· Gjennomført kontroll av sprinkleranlegget.
· Byttet regnskapsfører hos OBOS.
· Gjennomført en dugnad vår 2025, med godt oppmøte.
Ny planlagt vår 2026
· Gjennomført julepynting og julegrantenning
· Gjort vurdering av ringeklokkeanlegg i forhold til å gå over på digitalløsning, mot manuell som i dag.
Det pågår en sak vedrørende reklamasjon vifter som er montert på taket hvor vi håper at Realbygg vil gjøre noen utbedringer.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån/gjeld p.t.

Det kan bli besluttet endring i lån og gjeld etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 559,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinært årsmøte i sameiet 09.04.26. Det var følgende innkomne saker fra beboerne: Digital adgangsløsning for sameiet - OBOS nøkkelen og Parqio (ikke vedtatt), utarbeidet forslag til husordensregler (vedtatt) og ønske om å sette i gang søknadsprosess med Ås kommune for å få tillatelse til å glasse inn verandaer (ikke vedtatt).

- Regnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr. 372 799,-. Det er budsjettert med et årsresultat for 2026 på kr. 1 298 250,-.

Ny gebyrmodell for Ås kommune gjeldende fra 1. januar 2026 grunnet ny innført forskrift for vann og avløp. Det skal nå i større grad beregnes per boenhet og vil medføre litt høyere kostnad. Selger kan ikke se å ha mottatt faktura på dette enda og vet derfor ikke sum.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler for boligsameiet og vedtekter for garasjesameiet er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger opplyser at det ikke har vært praktisert faste dugnader, men at det normalt har vært gjennomført ca. 1-2 dugnader i året, på vår/sommer og på vinterstid. Det er valgfritt, men med ønske om at flest mulig stiller opp og det gjøres også gjerne noe sosialt rundt dugnaden. Det var også en dugnad på takterrassen i fjor.

Dyrehold
Husdyr er tillatt. I følge ordensregler skal dyreholdet ikke være til ulempe for naboer og dyr skal alltid holdes i bånd på sameiets område. Takterrassen skal ikke benyttes som luftegård og regler om bånd gjelder også her.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7998316

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 841 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et nyere og sentralt boligområde på Tamburløkka/Solbergskogen. Store deler av området er i sterk utvikling og alt i alt blir det stadig bedre tilbud og infrastruktur. Ny barneskole med flerbrukshall, ungdomsskole med idrettsanlegg og svømmehall, og flere barnehager ligger i nærmiljøet.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Coop Extra som ligger praktisk til i byggets første etasje - faktisk er takhagen etablert over butikken, samt Kiwi og Meny som også ligger i kort avstand. Ønsker man ytterligere servicetilbud er det kort avstand til Ski sentrum med rikt handels- og servicetilbud med bla. a. storsenter med 145 butikker og spisesteder, kurs- og konferansehotell, kinosenter med 8 saler, bowlinghall og helsetorg.

Det er flotte friluftsområder rett i nærheten, med tur- og løpemuligheter med varierende underlag, sykkelveier og skiløyper i Finstadskogen, Hebekkskogen og Nøstvedtmarka. Bading, fiske og rekreasjon er lett tilgjengelig, både ved Midsjøvannet, Breivoll og Bunnefjorden. Dessuten er Holstadmarka lett tilgjengelig innen kort gangavstand. Tusenfryd, Norges største fornøyelsespark, ligger kun en kort kjøretur unna, og området tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange ulike fritidsaktiviteter og foreninger for barn, ungdom og voksne - her skal det være mulig å finne noe for enhver!

Med Follobanen tar toget kun ca. 12 min. til Oslo S, og bussen går med hyppige avganger ved holdeplass rett ved boligen. Ved stasjonen er det bussavganger til Ås, Drøbak, Vinterbro og Bøleråsen. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Langhus, 15 min. til Kolbotn, 25 min. til Oslo S, samt under 50 min. til Oslo lufthavn.

Velkommen til en plass som passer utmerket for den single, par i alle aldre og seniorer som ønsker å bo komfortabelt, oversiktlig og sentralt – uten å gi avkall på stillhet og nærhet til grøntområder.

Offentlig kommunikasjon
Granheimtunet (busstopp): 2 min. gange
Ski stasjon: 4 min. kjøring
Til Oslo S er det ca. 25 min. kjøring og til Gardermoen tar det ca. 50 min. med bil. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Tamburbakken barnehage: 6 min. gange
Solbergtunet barnehage: 8 min. gange
Spilloppen barnehage: 13 min. gange
Solberg skole (1-7.trinn): 8 min. gange
Nordbytun ungdomsskole: 9 min. kjøring
Det er flere videregående skoler innenfor ca. 10 min. kjøring. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Hagens Johansens vei 2, 4 og Granheimtunet 14 - Boliger og næringslokale datert 10.08.2022.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger mottatt fra Ås kommune som stemmer med dagens løsning.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra offentlig vei. Gang- og sykkelvei rett utenfor. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til kombinert bolig og forretning. Områder rundt er regulert til område for boliger/småhusbebyggelse, lekeplass, offentlig institusjon, fortau og annen veigrunn/grøntareal. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KPL_22-34. Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 15.06.2022.
Delareal: 8 366 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Delareal: 8 366 m2. KP Hensynsonenavn: H110_1. KP Sikring: Nedslagsfelt drikkevann. For eiendom innenfor denne sonen må plan- og byggesaker vurderes opp mot hensynet til drikkevannet, og kommunen kan stille strengere vilkår enn ellers.
Delareal: 8 366 m2. Bestemmelse Områdenavn: Prioritert utbyggingsområde Solberg. KP Bestemmelse Hjemmel: forhold som skal avklares og belyses. Kommunen legger til rette for framtidig utvikling og fortetting her. Bestemmelsen gir utviklingsmuligheter, men innenfor rammer som sikrer helhetlig og bærekraftig planlegging.

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

Reguleringsplaner
Id: 318. Navn: Detaljreguleringsplan for Solberg Øst. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 23.10.2019.
Delareal: 4 304 m2. Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn: f_BBB2.
Delareal: 114 m2. Formål: Lekeplass. Feltnavn: f_BLK6.
Delareal: 3 390 m2. Formål: Bolig/forretning. Feltnavn: f_BKB.

Delareal: 226 m2. Formål: Lekeplass. Feltnavn: f_BLK4.
Delareal: 205 m2. Formål: Lekeplass. Feltnavn: f_BLK5.
Delareal: 126 m2. Formål: Lekeplass. Feltnavn: f_BLK3.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Det er mottatt nabovarsel om oppstart av byggearbeid i Tamburparken (mellom Tamburløkka og Skifabrikken). Arbeidet er igangsatt. Utbyggingen skal være planlagt slik at den ikke påvirker leilighetens utsikt.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Garasjeeiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3218/102/430/28:
29.07.1952 - Dokumentnr: 905972 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: KRAFTLEDNINGEN SKI-NORDBY
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

20.08.1952 - Dokumentnr: 203575 - Skjønn
Ekspropriasjonsoverskjønn avh. 14.5.1952 Akershus E-verk.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

20.08.1952 - Dokumentnr: 203577 - Skjønn
Fravikelseskjennelse avsagt 10.7.1952
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

18.02.1959 - Dokumentnr: 990009 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Ås kommunale Elektrisitetsverks høyspentledning, kraftledn.
registret 18.2.59
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

05.05.1967 - Dokumentnr: 202112 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

29.07.1971 - Dokumentnr: 205027 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om bebyggelse lands linjen.
Bestemmelse om rydding av trær
Rettighetshaver: Ås komm. E.verk.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

18.02.1981 - Dokumentnr: 201509 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser vedr. framføring av hovedledninger til Tamburbakken boligfelt. Atale mellom Sameiet Solberg og
Ås kommune v/ordføreren.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

17.03.1986 - Dokumentnr: 203046 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Ski kommune
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

21.04.2017 - Dokumentnr: 416181 - Bestemmelse om adkomstrett / Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler / Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel / Bestemmelse om vannledning / Bestemmelse om kloakkledning / Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:118
Rett til å skille ut areal
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

13.10.2021 - Dokumentnr: 1277428 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:439
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ås Kommune
Org.nr: 964 948 798
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom. Konferer megler ved interesse.

03.12.2021 - Dokumentnr: 1527279 - Erklæring/avtale
Bestemmelse adkomstrett med brannbil
Bestemmelse brannoppstillingsplass
Bestemmelse angrepsvei brann
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom.

Konferer megler ved interesse.

03.12.2021 - Dokumentnr: 1527547 - Erklæring/avtale
Bestemmelser adkomsrett, bruksrett og rømningsvei
Bestemmelser adkomt og bruk av teknisk rom
Bestemmelser bruk av sykkelvask/sykkelverksted
Bestemmelser bruk av avfallsbeholdere
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Servitutt påhviler sameiets eiendom.
Konferer megler ved interesse.

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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 47 250,-
Grunnpakke Leilighet (kommunale opplysninger, grunnbok, factoring, etc.) kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisning og visning nr. 2-4 inkl.) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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. 3 125,-.

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 3. mai 2026

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

Megler 2
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

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).

Hagen Johansens vei 4

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 k... 314 elever, 17 klasser	9 min 3.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 3.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Solberg Skole - Ås kommune	10 min

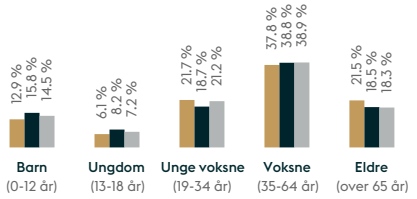
Offentlig transport

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	2 min 0.2 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Tamburbakken barnehage (1-5 år... 37 barn	6 min 0.5 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år... 144 barn	8 min 0.7 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbergskogen/Skitunet	1 476	694
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solberg skole	9 min
Bekkestien ballfelt	11 min
PDL Center Ski	11 min
Topp Aerobic	7 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 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

Hagen Johansens vei 4 , 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 430, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1521 **Referansenummer:** OI1143

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset, samt malte plater og panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

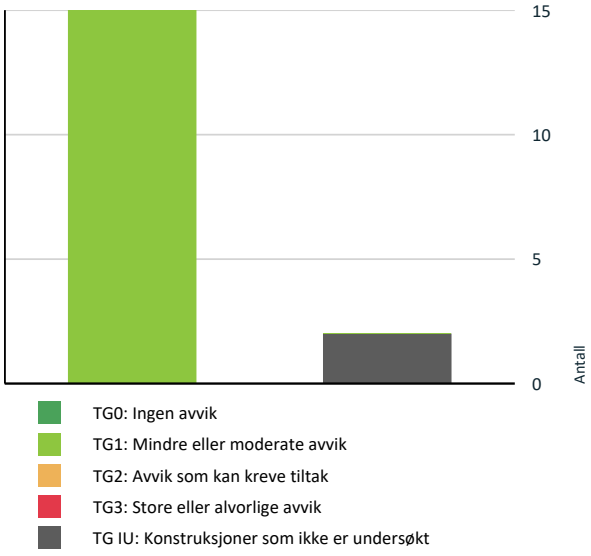
Boligbygg med flere boenheter

• 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Eier opplyser at de overtok i desember 2021, og kilder viser til at det gitt ferdigattest i 2022. Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

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

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er 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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Terrassebord på oppforet dekke og rekkverk i metall.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

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

Himlingshøyde:
Ca. 2,62 meter, målt i stue.

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 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.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert noe knirk ved normal gange, spesielt i entré.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

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.

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

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

Tilstandsrapport

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
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.

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.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Tilluft: Via ventil.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert i teknisk skap bak/over klosettet, og er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra skap mot 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.

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 våtrom 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? Ukjent.

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 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme i alle rom for uten om i soverommene.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

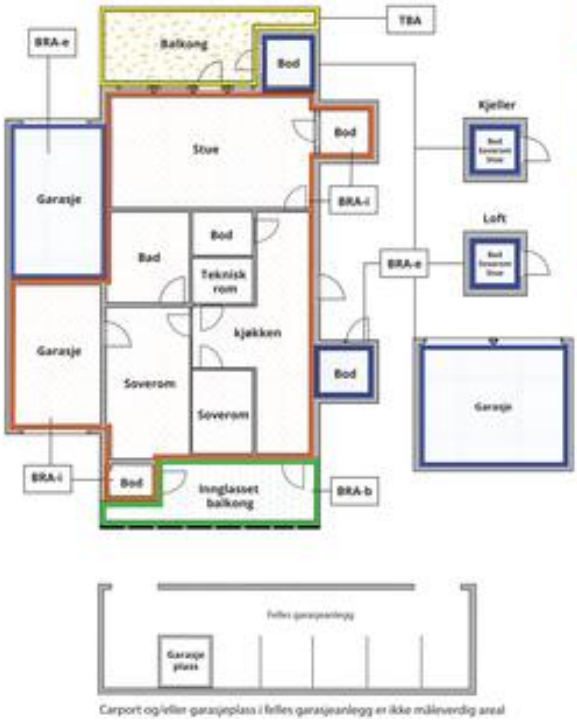
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68			68	12
Kjeller		6		6	
SUM	**68**	**6**			**12**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Margrethe Lund	Kunde
	Espen Forbord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	430		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hagen Johansens vei 4

Hjemmelshaver
Forbord Espen, Lund Margrethe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	20.04.2026	

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

Espen Forbord	9578-5993-4-3190465	2026-04-30 22:38:59
Margrethe Lund	9578-5999-4-2337189	2026-04-30 22:37:26

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
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
46-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagen Johansens vei 4, 1406 SKI

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Espen Forbord, Margrethe Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3645557
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i etterkant av overtakelse observert fliser med avskalling og enkelte hull i fugemasse. Forholdene ble vurdert av takstmann og var av kosmetisk karakter. Utbedring ble utført av utbygger Realbygg og /eller deres underleverandør i februar 2022. Termostat på bad ble skiftet i 4. kvartal 2025 av rørleggerfirma i forbindelse med reklamasjonssak.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er levert av Badeelement Norge AS, og er et prefabrikert baderomskabin som ble installert i forbindelse med oppføringen av leiligheten i 2021.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Så langt selger er kjent med, er det utført vedlikeholdsarbeid på taket av hus nr. 2 i 2024 (nabobygget), herunder oppgradering av vifter tilknyttet ventilasjonssystemet. Det ble installert nytt ventilasjonsanlegg i garasjekjelleren som en reklamasjonssak mot utbygger. Arbeidene ble utført av utbygger og/eller deres underleverandører våren /sommeren 2025.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: Innregulering av ventilasjonen i alle leiligheter ble utført våren 2023. Det er planlagt service på varme- og ventilasjonsanlegget, med mål om å fullføre arbeidet i samtlige leiligheter før sommeren 2026. Det er også gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget.

---

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: Sirkulasjonspumpen ble byttet i 2024. Arbeidet ble utført av Realbygg og/eller deres underleverandør.

---

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?

Nei

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: Sameiet har en pågående reklamasjonssak mot utbygger omhandlende overvann og vanninntrenging/fukt i felles garasjeanlegg. Dette gjelder særlig i forbindelse med nedbør og snøsmelting. I tilknytning til dette har det forekommet vann- og fuktinntrenging i tilhørende bod, men forholdene er meldt inn og utbedret fortløpende. Forholdet er fulgt opp over tid av sameiet, og det er gjennomført enkelte utbedringstiltak. Saken er fortsatt under oppfølging av sameiet, og de har en pågående prosess mot utbygger.

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

Ja

Beskriv: Det er ikke kjent feil eller utettheter knyttet til selve boenheten. I sameiets felles garasjeanlegg er det registrert forhold knyttet til vanninntrenging/fukt, herunder gjennom veggkonstruksjoner. Det er også opplyst om tilfeller av vanninntrenging fra enkelte terrasser med beplantning, uten at det foreligger nærmere kjennskap til hvilke områder dette gjelder. Det er gjennomført flere tiltak, herunder tetting og utbedringer, også i undertegnedes disponerte bod. Saken følges fortsatt opp av sameiet og inngår i en allerede pågående prosess.

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?

Nei

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.

Ja

Beskriv: Det er ikke kjent forekomst av insekter eller skadedyr i boenheten eller tilhørende bod. Det har vært ett kjent tilfelle av skjeggkre i ett annet bygg. Dette ble håndtert av sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Se pkt 2.

---

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

Nei

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: Det foreligger rapport fra takstmann datert februar 2022, som omhandler vurdering av skader i overflater på badet ifbm overtakelse. Alle påpekte forhold ble utbedret. I forbindelse med salg av leiligheten er det gjennomført tilstandsvurdering av takstmann i april 2026. Det pågår oppfølging av sprinkleranlegget i dialog med utbygger. Anlegget er operativt, men det gjenstår enkelte avklaringer og utbedringer som ikke vurderes som kritiske.

---

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? Arealer er oppgitt i tilstandsrapport fra takstmann utarbeidet i forbindelse med salget, datert april 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?

Ja

Beskriv: Det er mottatt nabovarsel om planlagt utbygging av Tamburparken (tomten mellom Tamburløkka og Skifrabrikken). Utbyggingen er planlagt slik at den ikke påvirker leilighetens utsikt.

---

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?

Ja

Beskriv: Sameiet er involvert i pågående sak med utbygger knyttet til forhold ved felles garasjeanlegg og sprinkelanlegg. Saken følges opp av sameiet.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er innført ny gebyrmodell for Ås kommune gjeldende fra 1. januar 2026, samt ny forskrift for vann og avløp. Kostnadene vil i større grad beregnes per boenhet og kan medføre noe økning i utgiftene. Det er per dags dato ikke mottatt faktura for dette, og endelig kostnadsnivå er derfor ikke kjent. Fra 1. juni 2026 vil felleskostnadene for garasjesameiet øke med kr 181 per måned i en periode på 12 måneder, som følge av utvidelse av ladenettverket for elbiler i garasjen. Utover dette er vi ikke kjent med vedtak eller forslag som medfører økte fellesutgifter eller fellesgjeld. Det vises for øvrig til tidligere opplysninger om pågående sak i sameiet, som følges opp av styret.

---

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?

Nei

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: 46-0035/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Margrethe Lund	**2026-04-30**	**Espen Forbord**	**2026-04-30**

Identifikasjon

Margrethe Lund

Identifikasjon

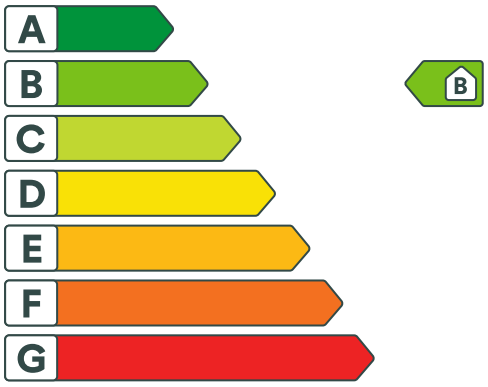
Espen Forbord

Signicat

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



Adresse	
Hagen Johansens vei 4, 1406 SKI	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285061**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301323080**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **430**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,4 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
105,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
114,68 kWh/m²	**5 092 kWh**



Hagen Johansens vei 4, 1406 SKI

Detaljering

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



Hagen Johansens vei 4, 1406 SKI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ORDENSREGLER

for

Tamburlokka Sameie

Vedtatt på årsmøte 9. april 2026

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMAL

Ordensreglene sier noe om hvordan vi skal forholde oss til hverandre og i boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til a skape god trivsel for alle som bor i Hagen Johansens Vei 2-12. Dette vil kunne oppnås dersom alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet og styret gir.

3. STØY

Det skal som hovedregel være stille i perioden kl. 23:00 - 07:00 på hverdager og mellom kl 00.00 07.00 natt til lørdag og søndag.

Spilling på instrumenter og annen støyende virksomhet som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted i tiden kl. 20.00 — 09.00 på hverdager og kl 18.00 - 09.00 på lørdager. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Ved større selskaper og fester man regner med vil kunne medføre støy etter kl. 23 skal naboer som beboere varsles.

4. DYREHOLD

Dyreeiere skal ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at dyreholdet ikke er til ulempe for naboene. Dyr skal alltid holdes i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal tas opp og kastes. Mating av fugler på balkonger, svalganger og fellesområder er ikke tillatt, da dette også trekker til seg mus og rotter.

Takterrassen mellom nr 2 og 4 skal ikke brukes som luftegård for hunder eller andre dyr. Regler om bånd gjelder også her.

Dyr skal ikke oppholde seg alene på balkonger uten tilsyn. Dyr som lager høy og veldig forstyrrende lyd over tid, kan ikke oppholde seg på balkongene.

5. INNENDORS FELLESOMRADER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

- Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner kan plasseres innenfor oppmerket område under trappen i kjelleren.
- Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkassen. Dette bestilles av den enkelte og må minimum ha navn på alle i husstanden og gateadresse.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.
  Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Dette gjelder også ved røyking på egen balkong.
- Reklame skal tas med inn i egen leilighet eller kastes i søppeldunk for papir, den skal ikke legges oppå/ved postkassene.
- Ingen gjenstander som kan være til hinder for felles renhold i trappeoppgangen eller gå utover brannsikkerheten må oppbevares i oppgangene. Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med stor forsiktighet. Alle gjenstander, dørmatter etc, utenfor inngangsdøren til leilighetene, må tas inn i leilighetene på dagen det kommer rengjøringsbyrå.
- Det tillates ikke at sko settes/oppbevares i fellesarealene.
- Dersom det oppstår skader, lyspærer ikke blir skiftet og annet vedlikehold i fellesområder eller garasje ikke blir utført, bes styret varslet via melding i Vibbo-app, eller mail til tamburlokka@stvrerommet.no. Dette gjelder også ved klage på manglende eller dårlig utført renhold.

6. FASADE

Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger benyttes. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Om beboere ønsker å sette opp gjerde rundt markterrasse, må de bygges identisk med gjerder satt opp fra boligene var nye.

7. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Ved måking av balkong skal det gjøres slik at snø ikke måkes ned på underliggende balkonger. For å sikre trivselen på alle balkongene skal større gulvtepper ikke ristes ut fra balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongene. Kullgriller og "engangsgriller" tillates ikke p.g.a. brannfare.

Skrot, søppel og pappesker som kan forsøple fellesområdene ved vind, skal ikke oppbevares på balkonger. Det er heller ikke tillatt å oppbevare/henge opp ting på balkonger som medfører støy for naboene.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong eller vegg er ikke tillatt.

9. BODER OG BODOMRÅDENE

Det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren til bodrommene skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Beboerne må påse at de ikke slipper inn personer til bodene som ikke selv har nøkler.

For å holde bodområdene ryddige og rene, er det ikke tillatt å hensette gjenstander i gangene i bodområdene. Skulle det søles noe, må den som søler vaske opp og rydde opp etter seg.

10. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det skal kjøres maksimalt i gangfart.

- Parker på midten av ditt eget felt og kun på den oppmerkede plassen.
- Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, har du som eier av plassen ansvar for umiddelbart å fjerne dette med dertil egnet middel.
- Hold alltid egen plass ryddig og garasjen låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver enkelt sameieres ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. For å redusere faren for tyveri frarådes det a oppbevare dekk, skibokser og lignende i garasjen. Verdigjenstander bor heller ikke være synlig i bilen.
- Det er ikke tillatt å kjøre inn i garasjen med bil som er full av snø. Det er ikke sluk i garasjen, og snø på bilene vil smelte og lage store vanndammer som gir skade på bade bygg og biler.

11. GJESTEPARKERING

Det er anledning for gjester til å parkere i garasjeanlegget på plass 38, 39 og 40. Maks tid for gjesteparkering er 24 timer, deretter må bilen være ute av garasjen i minimum 24 timer. Beboere tillates ikke å parkere på gjesteparkeringen.

Ved bruk av gjesteparkeringen er huseier ansvarlig for at det legges en lapp i bilvinduet som opplyser om:

– parkeringstid (ankomstdato og klokkeslett) og
– hvem man er gjest hos (Navn, leilighetsnummer og telefonnummer til huseier)

12. AVFALLSHANDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet skal tilpasses lukenes diameter.
Esker og annen pappemballasje skal rives i mindre biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken. Glass og metall leveres i oppsamlingstank utenfor Hagen Johansens vei 2.

Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner eller på Miljøbilen som har stopp utenfor Coop Ekstra på spesifikke datoer. Info om hvilken type avfall som kan leveres på Miljøbilen finnes på nettsiden til Folloren.

Det er strengt forbudt å sette igjen noen som helst form for avfall eller andre gjenstander utenfor avfallsbeholderne. Forbudet gjelder også dersom containerne skulle være fulle.

13.BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Ved klage på overtredelser av ordensreglene, forholder styret seg kun til skriftlige, signerte klager som er saklig begrunnet.

14.ENDRING AV ORDENSREGLER

Endringer av ordensregler vedtas med alminnelig flertall på sameiermøte. Se §11 i sameiets vedtekter.

Vedlegg 3

VEDTEKTER

FOR

TAMBURLØKKA 1 SAMEIE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 ved seksjoneringen.

Entret på ekstraordinært årsmøte

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 1 Sameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Ås kommune.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune er et er et kombinasjonsbygg med én næringsseksjon (Næringsseksjonen) og 115 boligseksjoner (Boligseksjonene) oppdelt i totalt 116 eierseksjoner.

Næringsseksjonen er tildelt seksjonsnummer 1 (butikklokale med tilhørende areal) og Boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 2-116.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for Boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for Næringsseksjonen er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

For Boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomster, beplantning, skilt, reklame og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

Boligseksjonene 2-31 har eksklusiv bruksrett til takhage jf. vedlegg 1 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten.

Boligseksjonene 2-31har ansvaret for rens av sluk mv. på takhagen for å unngå lekkasjer.

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til den delen av fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende Næringsseksjonen for skilting iht. punkt 4.3. Videre har Næringsseksjonen enerett til plassering av tørrkjøler på hensiktsmessig del av fasaden tilknyttet Næringsseksjonen.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet Næringsseksjonen , tilleggsdeler til Næringsseksjonen og samt følgende del av fellesareal/felles bygg: fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende Næringsseksjonen. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til Næringsseksjonen og veggflate som ligger under nivået for takhagen. Skilting over vinduer tilhørende leilighet H1-105 er ikke tillatt. Næringsseksjonen skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

4.4. Øvrig bruk av Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra Næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at denne seksjonen skal benyttes til handel og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetrafikk og støy.

5 PARKERING

5.1. Beboerparkering i anleggseiendom

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under boligene, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

5.2. Parkering i kjeller a**v Tamburløkka 1 Sameie og på utomhusareal**

Parkering foran næringslokalet tilhører Næringsseksjonen og er seksjonert som tilleggsdel til Næringsseksjonen, se vedlegg 2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie er seksjonert som tilleggsdel til Næringsseksjonen og tilhører denne.

6 FELLES UTOMHUSAREAL – KVARTALSLEKEPLASS OG GRØNTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og av Boligseksjonene Sameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i første etasje av Tamburløkka 1 Sameie med egen inngang fra Hagen Johansens vei 2. Dette arealet er seksjonert som fellesareal og skal være felles for og driftes av Boligseksjonene i Tamburløkka 1 Sameie. Bruken er regulert av ev. egne ordensregler/vedtekter fastsatt av styret.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1. Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre noe annet fremgår av disse vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. For Boligseksjonene kan Akontobeløpet også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak som gjelder forhold Boligseksjonene etter disse vedtekter alene skal ha det økonomiske ansvaret for, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). **Årsmøte kan ikke pålegge Næringsseksjonen å bidra til slike avsetninger for fremtidige kostnader.**

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

I regnskapet skal kostnadene fordeles i to avdelingsregnskap, et for Næringsseksjonen og et for Boligseksjonene, slik at det enkelt kan kontrolleres at fordelingen er skjedd i henhold til disse vedtektene.

Kostander til forsikring av bygningsmassen fordeles etter sameiebrøk.

8.2 Generelt om fordeling etter nytte

Ettersom Næringsseksjonen og Boligseksjonene har ulike behov og bruksformål, skal færrest mulig kostnader anses som felleskostnader som skal deles mellom alle

seksjonene etter til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes seksjonene slik:

Næringsseksjonen med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til denne seksjonen betegnes i det følgende som «Næringsdel». Boligseksjonene med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til disse seksjonene betegnes i det følgende som «Boligdelen».

8. 3 Næringsseksjonen skal alene dekke følgende kostnader.

Enhver kostnad til drift (herunder strømkostnade) vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisktilknytning til Næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor Næringsseksjonen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal dekkes av Næringsseksjonen alene.

a) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Næringsdelen.

b) Håndtering av avfall for Næringsdelen.

c) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Næringsdelen.

d) Næringsdelen skal kun dekke sin brøk på andel av felles tak som betjener næringsdelen

e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.

g) Næringsseksjonen dekker alle særlige kostnader som følge av bruk og drift av Næringsseksjonen, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.

8.4 Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader.

a) Enhver kostnad til drift (herunder strømkostnader) vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen, bodarealer, inngangsparti, trapper, gangarealer, samt del av fellesareal hvor boligdelen enten har enerett til bruk eller som i det vesentlige bare benyttes av Boligdelen iht. punkt 4.2, skal dekkes av Boligseksjonene.

Kostnader forbundet med takterrasse/takhage skal i sin helhet dekkes av seksjonseierne i seksjonene 2-31.

b) Vaktmestertjenester

c) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Boligdelen.

d) Håndtering av avfall for Boligdelen.

e) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Boligdelen.

f) Kommunale avgifter som bare gjelder Boligdelen.

g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder Boligdelen.

h) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Boligdelen.

Kostnadene skal fordeles etter eierbrøk boligseksjonene mellom, såfremt annet ikke er angitt i vedtektene.

Kostnader til Kabel-TV og bredbåndstjenester fordeles med likt beløp pr. seksjon.

A-konto varme og varmt tappevann fordeles etter forbruk.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, ev. varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG UTLEIE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren. For øvrig gjelder eierseksjonsloven til enhver tid gjeldende regler for utleie av boligseksjoner.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. **Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra både næringsseksjonen og boligseksjonene.**

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annen periode angis ved valget. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 115 stemmer). Næringsseksjonen har 22 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52.

14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

14.7 Særlig om endring av vedtektene punkt 4.2, 4.3 og 8

Endring av vedtektenes punkt 4.2, **4. ledd** , 4.3 og 8 krever skriftlig samtykke fra Næringsseksjonen. **Endring av vedtektenes punkt 4-2, 2. og 3. ledd krever tilslutning fra seksjonseierne i seksjonene 2-31.**

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Skisse over takhage
2. Skisse over utomhus tilleggsdel til seksjon 1

VEDTEKTER
FOR
TAMBURLØKKA GARASJESAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 10.10.2022og
revidert på årsmøte den 07.03.2025

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Tamburløkka garasjesameie (heretter kalt Garasjesameiet) er et tingsrettslig sameie med gnr. 102 bnr. 439 snr. 2 i Ås kommune.

1.2 Garasjesameiet består av 108 sameieandeler, en andel for hver parkeringsplass. Hver parkeringsplass utgjør følgelig 1/108 av Garasjesameiet. Hver ideell andel har lik andel i Garasjesameiet.

1.3 De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av Garasjesameiet.

1.4 Eieren av en parkeringsplass registreres i grunnboken som hjemmelshaver til 1/108 andel av Garasjeseksjonen. Dersom to sameiere eier en parkeringsplass – en sameieandel – sammen, skal hver av disses eierandel i grunnboken registreres som 2/216. Andre eierandeler enn 1/108 og 2/216 er ikke tillatt registrert i grunnboken.

1.5 Sameieandelene er innad i Garasjesameiet nummerert med nr. 1-108. Hvilken parkeringsplass som tilhører den enkelte sameieandel fremgår av oversikt fra Obos som er tilgjengelig for styret på Vibbo.

1.5 Sameierne er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter.

2. Garasjesameiets formål og oppgaver

Garasjesameiet er etablert for ivaretakelse av interessene til eierne av sameieandelene. Garasjesameiet skal besørge forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel med bygningsmessige og tekniske funksjoner.

Styret i garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Styret kan herunder fastsette regler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

3.1 Alle sameiere har en ideell andel av Garasjesameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

3.2 En sameieandel i Garasjesameiet gir rett til parkering i sameiets parkeringsareal på tildelt plass.

Ikke-solgte ideelle andeler tilhører selger/utbygger og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap/den kjøper utbygger måtte overdra disse ideelle andeler til.

3.3 Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 3.4. Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandel med rett til parkeringsplass.

3.4 Ved utleie av parkeringsplass må Garasjesameiet v/styret informeres med opplysning om leietaker. Bruksretten til garasjeplassen er det kun eier eller leietaker som har.

4. Garasjeanlegget - bruk

4.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering på oppmerkede plasser, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjesameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeplassen til brannfarlige og forurensende aktiviteter.

4.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

4.3 Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassen som bod. Dette er både for at garasjen skal se ryddig og trivelig ut, men også for å redusere attraktiviteten for tyveri.

4.4 Når skader på Garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende sameier bli gjort økonomisk ansvarlig. Dette gjelder også skader på tildelt parkeringsplass som oljesøl etc. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har Garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

5. Årsmøte

5.1 Garasjesameiets øverste organ er årsmøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned. Innkallelse sendes sameierne minst 8 og høyst 20 dager før møtet.

5.2 Årsberetning, regnskap, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært årsmøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer, og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

5.3 Alle sameiere har én stemme for hver ideelle andel på årsmøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved årsmøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

5.4 Styrets leder er årsmøtets ordstyrer, hvis ikke årsmøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes sameierne.

5.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

5.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:

- Årsberetning
- Regnskap
- Fastsettelse av godtgjørelse for styret
- Innkomne forslag

- Planer og budsjett for kommende år

5.7 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt reglene passer.

6 Styret

6.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 styremedlemmer.

6.2 Styreleder velges for et år av gangen. Styremedlemmene velges for to år, og det søkes at disse er på valg annet hvert år for å sikre kontinuitet i styret.

6.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når to av tre er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Styret kan utvides med en representant dersom årsmøtet finner det nødvendig.

6.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes digitalt av møtedeltakerne.

6.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

6.6 Styret står for den daglige ledelse av Garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

6.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

6.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

6.9 Styret påser at kostnadene til Garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 7.

6.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Garasjesameiet og har signaturrett.

7 Fordeling av kostnader

7.1 Følgende kostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i Tamburløkka boligsameie (115 enheter):

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Indre vedlikehold
. Håndtering av smeltevann
a. Vedlikehold av rampe og belysning
b. Reklamasjoner og utgifter til disse

Følgende felleskostnader skal dekkes av Garasjesameiets inntekter:

a. Strøm i garasjen
b. Forsikring
. Årlig renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
c. Kostnader med forretningsførsel og styrehonorarer

7.2 Plikt til å betale felleskostnader begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig.

8 Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil bli registrert på den enkelte sameiers navn i Grunnboken ved tinglysing av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den ny sameier. For registrering i Garasjesameiet vises til pkt. 3.4 ovenfor.

9. Rettighet til adkomst

Næringseiendom i tilknytning til Tamburløkka har rett til å benytte Garasjesameiets eiendom til rømningsvei ved brann mv.

0. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser Sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om Sameige av 18. juni 1965 nr 6 (Sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. Sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

REGLER FOR BRUK AV P-PLASSER OG GARASJENS FELLESOMRÅDER

Generelle regler

- Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold max gangfart.
- Ved inn-/utkjøring – vent på grønt lys.
- Det er ikke tillatt å kjøre inn i garasjen med bil som er full av snø. Det er ikke sluk i garasjen, og snø på bilene vil smelte og gi skade på både bygg og biler. Dette gjelder også på gjesteparkeringen.
- Dersom gulvet på parkeringsplassen forurenses med bensin/olje, har du som eier av plassen ansvar for umiddelbart å fjerne dette med dertil egnet middel. Ekstra kostnader ved garasjevask som skyldes forurensning fra enkelte p-plasser vil bli viderefakturert den enkelte eier.
- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlige aktiviteter i garasjen. Dette være seg reparasjoner, lakking etc som øker brannfaren.

Orden, renhold og forebygging av tyveri

- Parkeringsplassen skal holdes ryddig og den er ikke en bod. Det skal derfor ikke oppbevares innbo, dekk, utstyr og søppel der. Innbo og løsøre kan kun oppbevares for en kortere tid på p-plassen, f.eks i forbindelse med inn- og utflytting.
- Det er ikke lov å bruke fellesarealer til lagring av innbo, utstyr eller kjøretøy.
- Hold alltid garasjen inkl sidedører låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Unngå synlige verdisaker i egen bil.
- For å redusere faren for tyveri må hver enkelt sørge for å unngå å slippe personer uten nøkler/portåpner inn i garasjen.

Parkering

- Parker innenfor ditt eget felt og kun på oppmerket plass.
- MC-er kan kun parkeres på din egen p-plass eller på oppmerket plass som er leid for en sesong.
- Sykler skal parkeres på området for sykkelparkering eller på egen p-plass. Dette gjelder også el-sparkesykler.

Ulovlig parkering

All parkering av motorvogn utenfor beboers egen parkeringsplass eller oppmerket MC-plass som er leid for sesongen, anses som ulovlig parkering. Ved ulovlig parkering vil eieren av kjøretøyet og hjemmelshaver i borettslaget varsles, og gis en kort frist for fjerning av kjøretøyet.

Gjesteparkering

Det er anledning for gjester å parkere i garasjeanlegget på plass 38, 39 og 40. Maks tid for gjesteparkering er 24 timer, deretter må bilen være ute av garasjen i minimum 24 timer. Beboere tillates ikke å parkere på gjesteparkeringen, selv for kortere tid.

Ved bruk av gjesteparkeringen er beboeren ansvarlig for at det legges en lapp i bilvinduet som opplyser om:

- parkeringstid (ankomstdato og klokkeslett) og
- hvem man er gjest hos (Navn, leilighetsnummer og telefonnummer til huseier)
- Regler for bruk av gjesteparkeringen er meget godt skiltet på gjesteplassene.

Håndhevelse av regelverket

Styret i Tamburløkka garasjesameie 1&2 har ansvaret for å håndheve regelverket og iverksette nødvendige tiltak for at reglene etterleves.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for TAMBURLØKKA GARASJESAMEIE

Organisasjonsnummer: 930187550
Møtet ble avholdt 2. mars kl. 18:00, OBOS lokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Helge Aamoth er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Camilla Skjervold er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Fullmakt til styret

I forbindelse med reklamasjonssaken ønsker styret en fullmakt for å representere garasjesameiet i de juridiske prosessene.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å representere garasjesameiet i de juridiske prosessene i forbindelse med reklamasjonssaken.

✓ **Vedtatt. Årsmøtet gir styret fullmakt til å representere sameierne i de juridiske prosessene i forbindelse med reklamasjonssaken.**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/ protokollfører	Camilla Skjervold /s/ protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2026 for TAMBURLØKKA GARASJESAMEIE

Organisasjonsnummer: 930187550
Møtet ble avholdt 2. mars kl. 18:00, OBOS sine lokaler i Haugenveien 13, Ski. Det er begrenset med parkeringsplasser der.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Helge Aamoth velges som møteleder.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Helge Aamoth, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Som protokollvitne ble Ca milla Skjervold foreslått
Forslag til vedtak: Helge Aamoth velges som protokollfører og Camilla Skjervold som protokollvitne.

> **Vedtatt.**
>
> ✓

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

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

6. Budsjett 2026

Styrets innstilling
Styret har etter beste evne forsøkt å utarbeide et budsjett for 2026 som gjenspeiler de inntekter og kostnader som sameiet har.

> **Forslag til vedtak:**
> Fremlagte budsjett for 2026 vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer 2026

Styret skal for jobben i 2025 ha utbetalt kr 180.000,- som fordeles slik:

Heidi Hansen kr 70.000
Ricardo Rodrigues kr 60.000
Jørund Sagedal kr 50.000

Godtgjørelsen er høyere enn normalt på grunn av den store arbeidsinnsatsen som har vært lagt ned i forbindelse med reklamasjonssakene i garasjen. Godtgjørelsen finansieres slik: kr 60.000 tas fra fra budsjettet i Garasjesameiet og resterende overføres fra boligselskapet til Garasjesameiet.

Styrets innstilling
Saken foreslås fremlagt for årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 180.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det forutsettes at boligstyret og garasjestyret arbeider sammen for å få til en sammenslåing av begge sameiene i løpet av 2026.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Hansen

Følgende stilte til valg:
Heidi Hansen

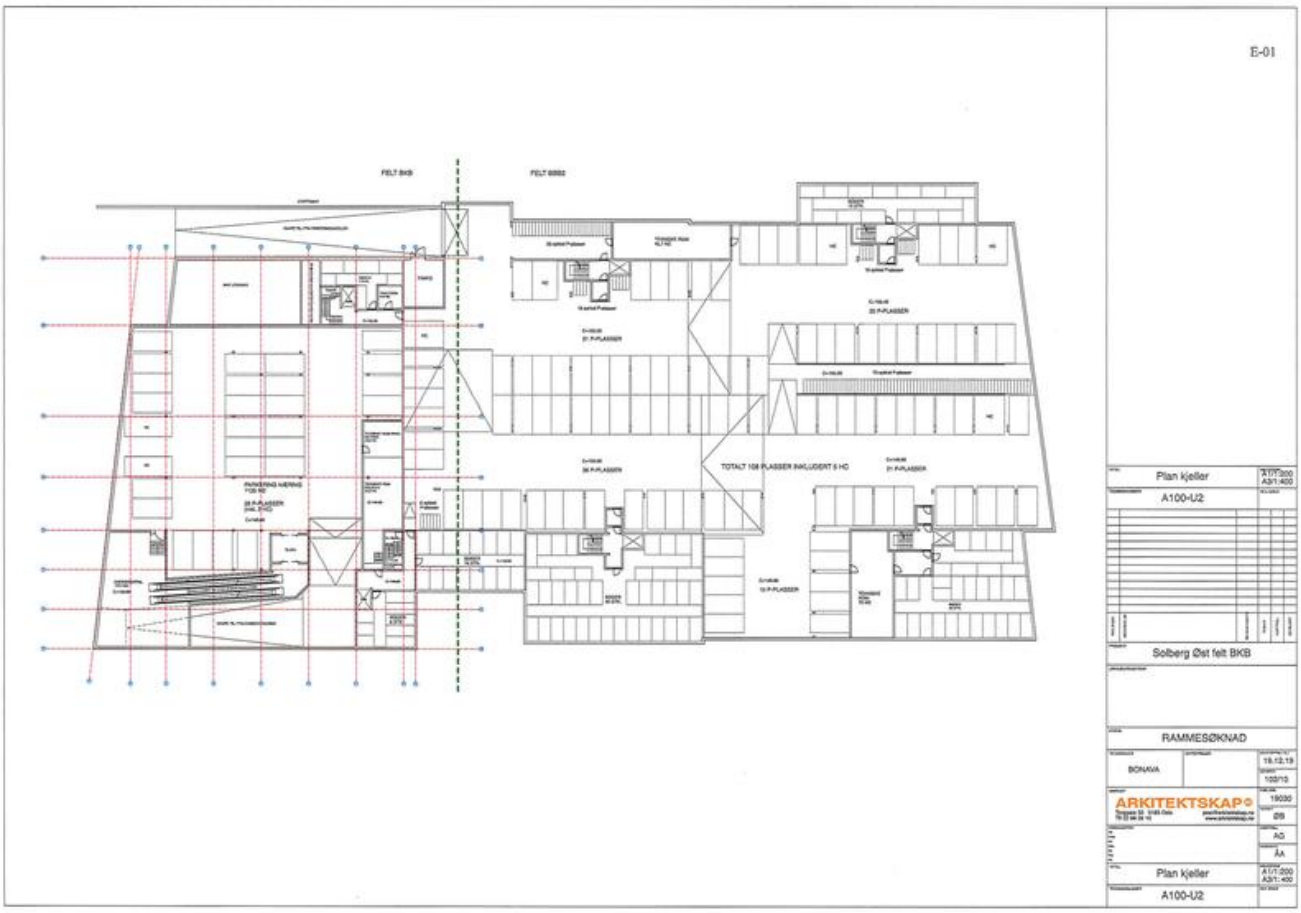
Styremedlem (2 år)

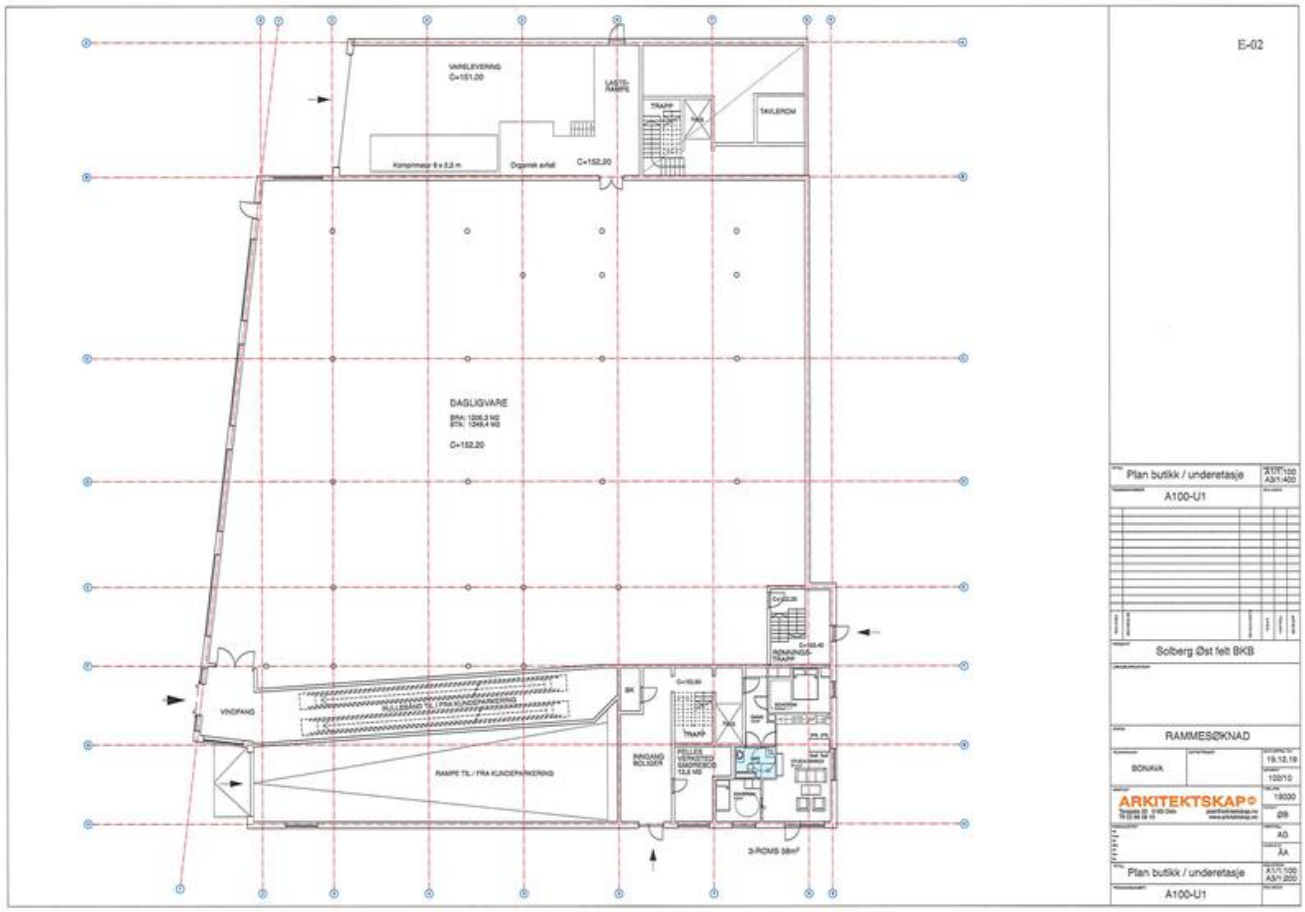
Følgende ble valgt:
Jørund Sagedal

Følgende stilte til valg:
Jørund Sagedal

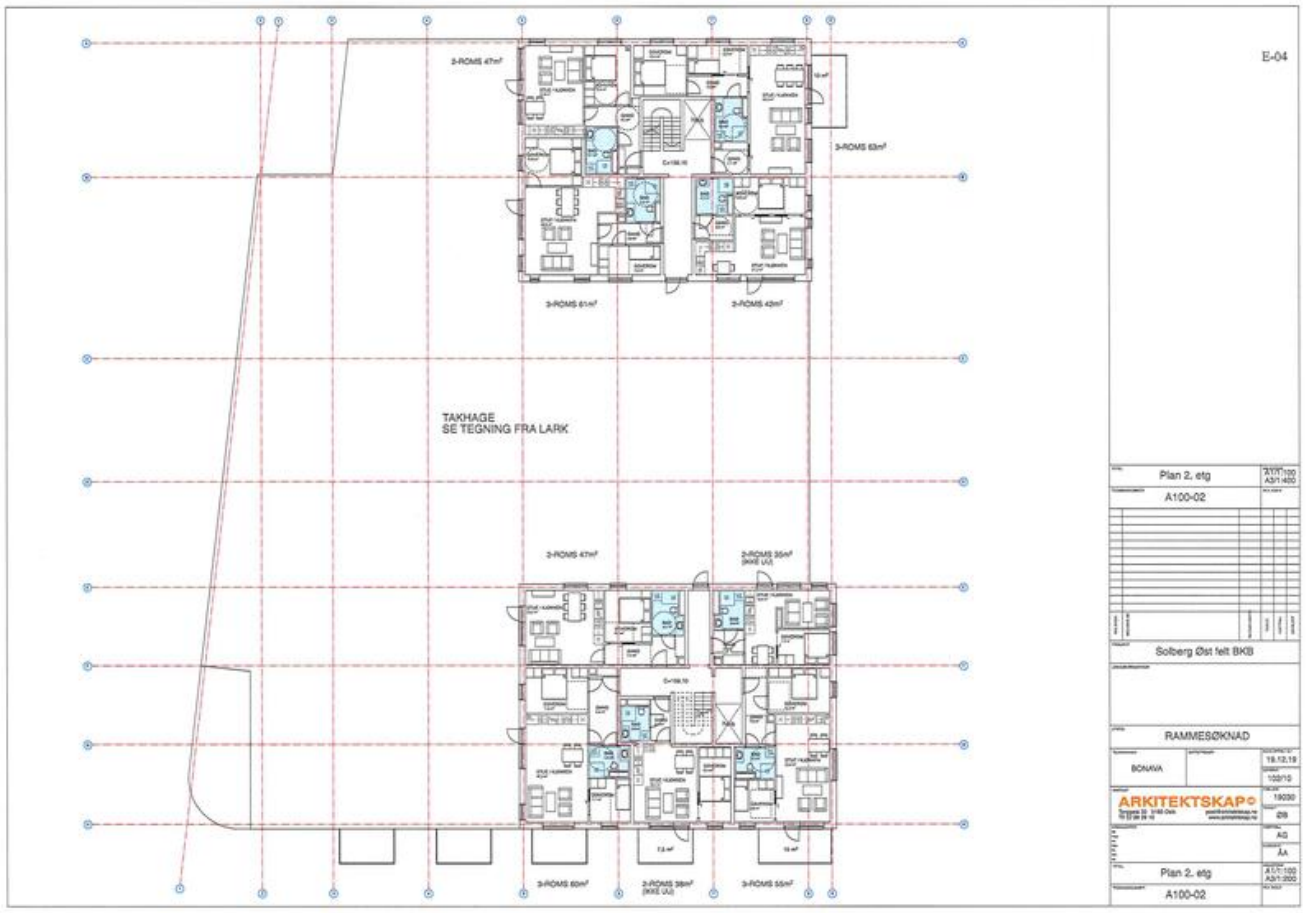
Protokollen godkjennes av undertegnede

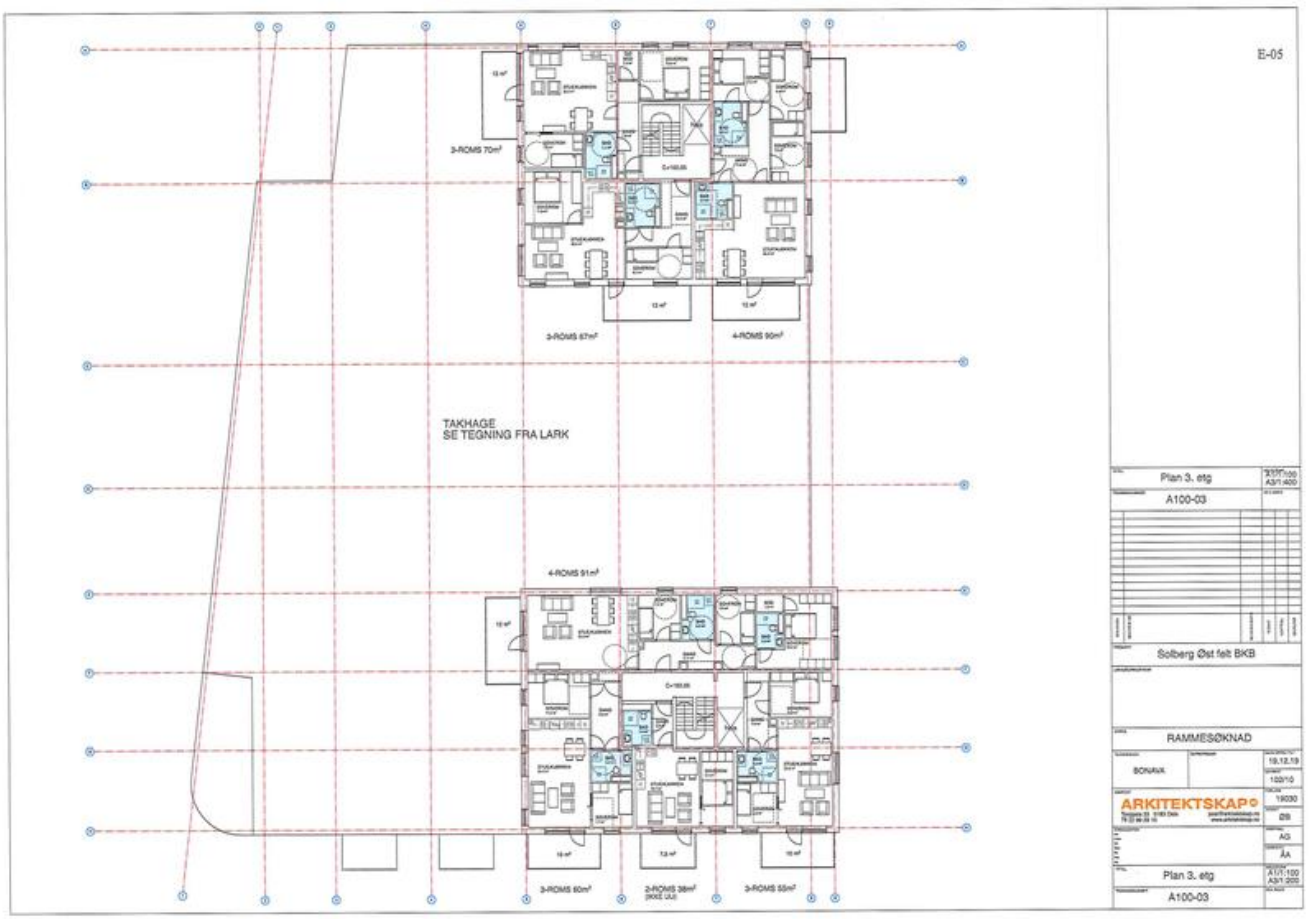
Helge Aamoth /s/ protokollfører	Camilla Skjervold /s/ protokollvitne

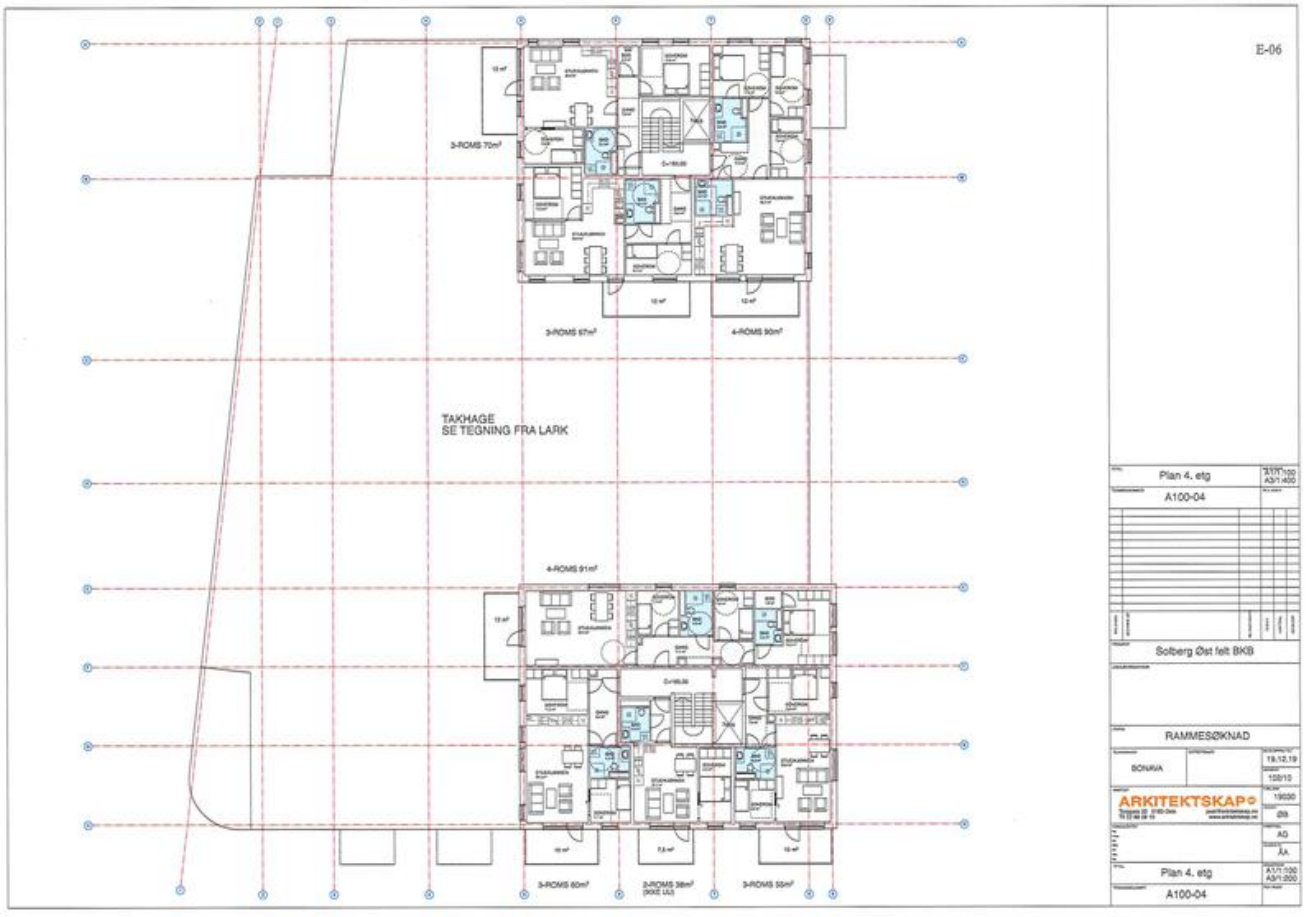

E-01
FELT BKB
FELT BBB2
TOTALT 108 PLASSER INKLUDERT 6 HC
Plan kjeller
A100-U2
Solberg Øst felt BKB
RAMMESØKNAD
BONAVA
ARKITEKTSKAP
Plan kjeller
A100-U2

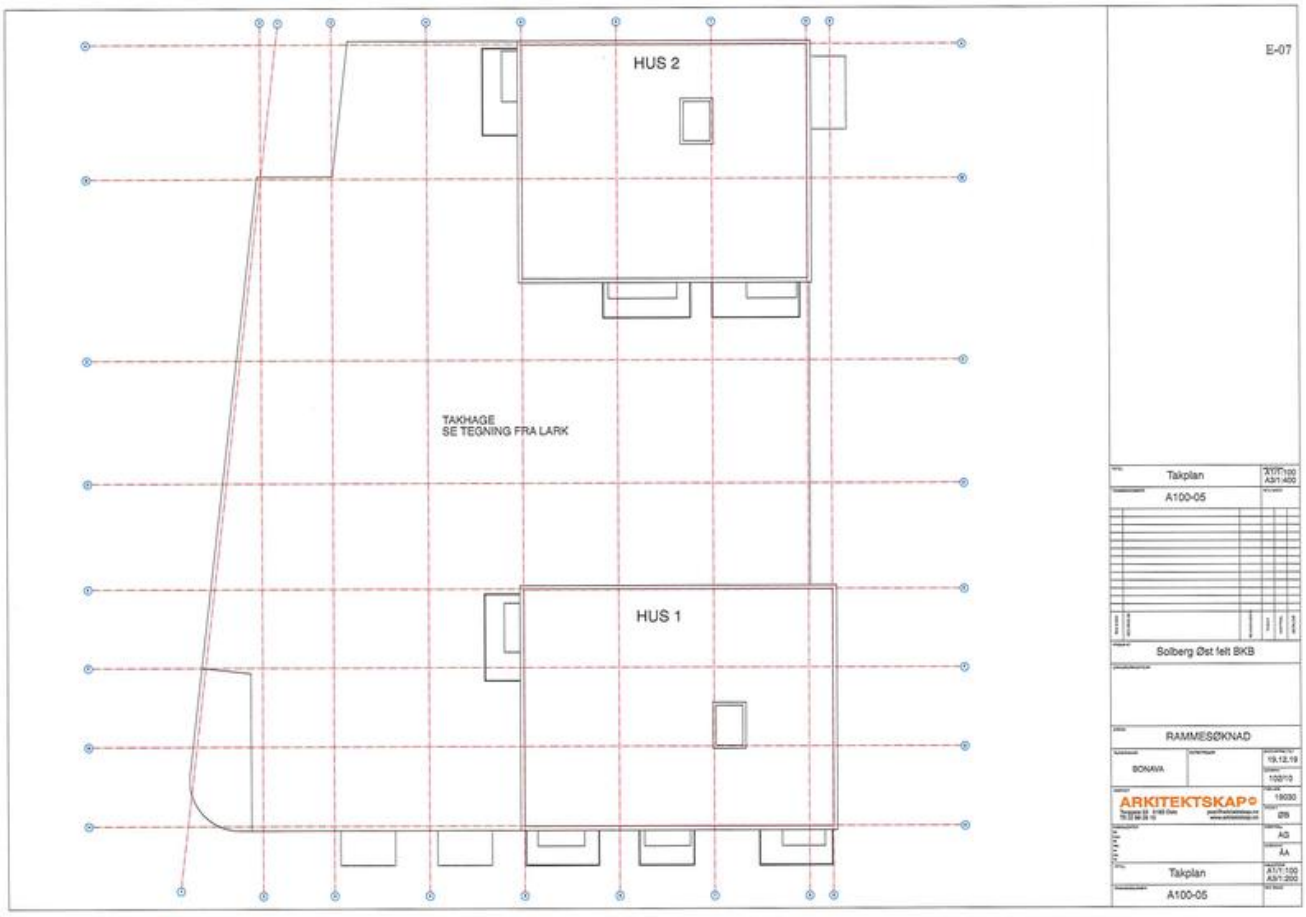

E-02
VARELEVERING
C=151.20
LASTE-RAMPE
TRAPP
HEIS
TAKLEROM
Komprimator 6 x 2,2 m
Organisk avfall
C=152.20
DAGLIGVARE
BRA: 1206,3 M2
BTA: 1349,4 M2
C=152.20
VINDFANG
RULLEBÅND TIL / FRA KUNDEPARKERING
RAMPE TIL / FRA KUNDEPARKERING
TRAPP
HEIS
INNGANG BOLIGER
PELLES VERKSTED/ GARDEROBE 12,6 M2
3-ROMS 58m²
Plan butikk / underetasje
A100-U1
Solberg Øst felt BKB
RAMMESØKNAD
BONAVA
ARKITEKTSKAP
Plan butikk / underetasje
A100-U1

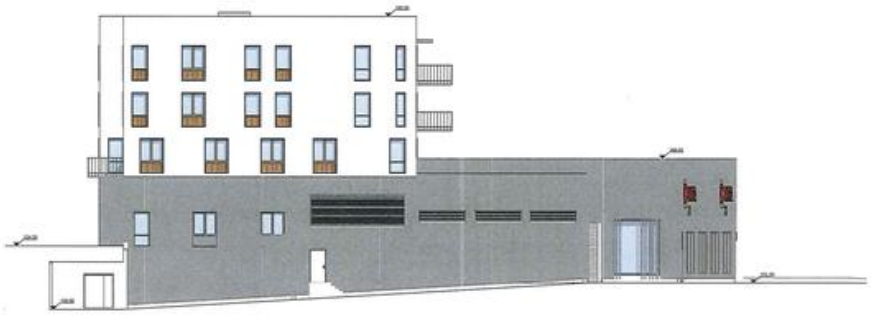

E-03
Plan 1. etg
A100-01
Solberg Øst felt BKB
RAMMESØKNAD
BONAVA
19.12.19
102/10
19030
ØB
AG
ÅA
ARKITEKTSKAP
Plan 1. etg
A100-01


E-04
TAKHAGE
SE TEGNING FRA LARK
Plan 2. etg
A100-02
Solberg Øst felt BKB
RAMMESØKNAD
BONAVA
19.12.19
102/10
19030
ØB
AG
ÅA
ARKITEKTSKAP
Plan 2. etg
A100-02


E-05
3-ROMS 70m²
3-ROMS 67m²
4-ROMS 90m²
TAKHAGE
SE TEGNING FRA LARK
4-ROMS 91m²
3-ROMS 60m²
2-ROMS 38m²
(IKKE UU)
3-ROMS 55m²
Plan 3. etg
A100-03
Solberg Øst felt BKB
RAMMESØKNAD
BONAVA
ARKITEKTSKAP
Plan 3. etg
A100-03


E-06
3-ROMS 70m²
3-ROMS 67m²
4-ROMS 90m²
TAKHAGE
SE TEGNING FRA LARK
4-ROMS 91m²
3-ROMS 60m²
2-ROMS 38m²
(IKKE UU)
3-ROMS 55m²
Plan 4. etg
A100-04
Solberg Øst felt BKB
RAMMESØKNAD
BONAVA
ARKITEKTSKAP
Plan 4. etg
A100-04


HUS 2
TAKHAGE
SE TEGNING FRA LARK
HUS 1
E-07
Takplan
A100-05
Solberg Øst felt BKB
RAMMESØKNAD
BONAVA
19.12.19
102/10
19030
ØB
AG
ÅA
Takplan
A100-05



FASADE NORD



FASADE VEST

E-08

Fasade Nord og Vest
A100-21

Solberg Øst felt BKB

RAMMESØKNAD

BONAVA

19.12.19

102/10

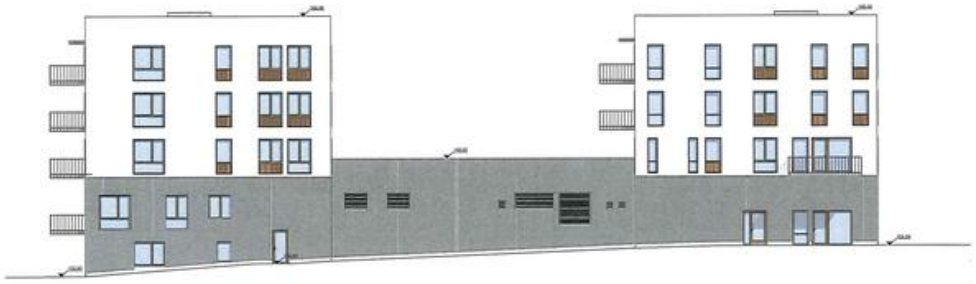
19030

ØS

AG.

ÅA

Fasade Nord og Vest
A100-21



FASADE ØST



FASADE SØR

E-09

Fasade Sør og Øst
A100-22

Solberg Øst felt BKB

RAMMESØKNAD

BONAVA

19.12.19

102/10

19030

ØS

AG.

ÅA

Fasade Sør og Øst
A100-22



FASADE NORD - HUS 1



FASADE SØR - HUS 2

E-10

Fasader Nord og Sør
A100-23

Solberg Øst felt BKB

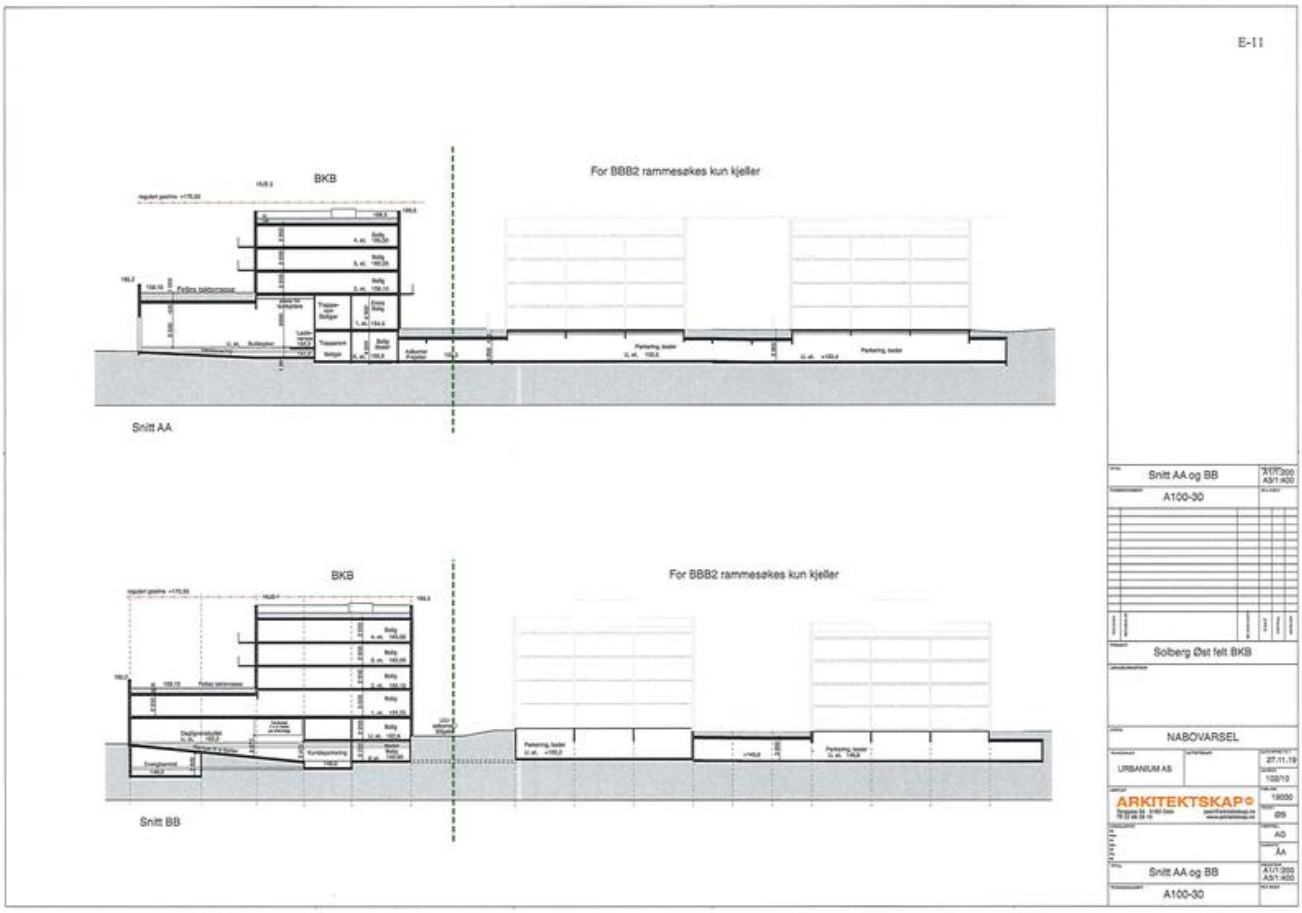
RAMMESØKNAD

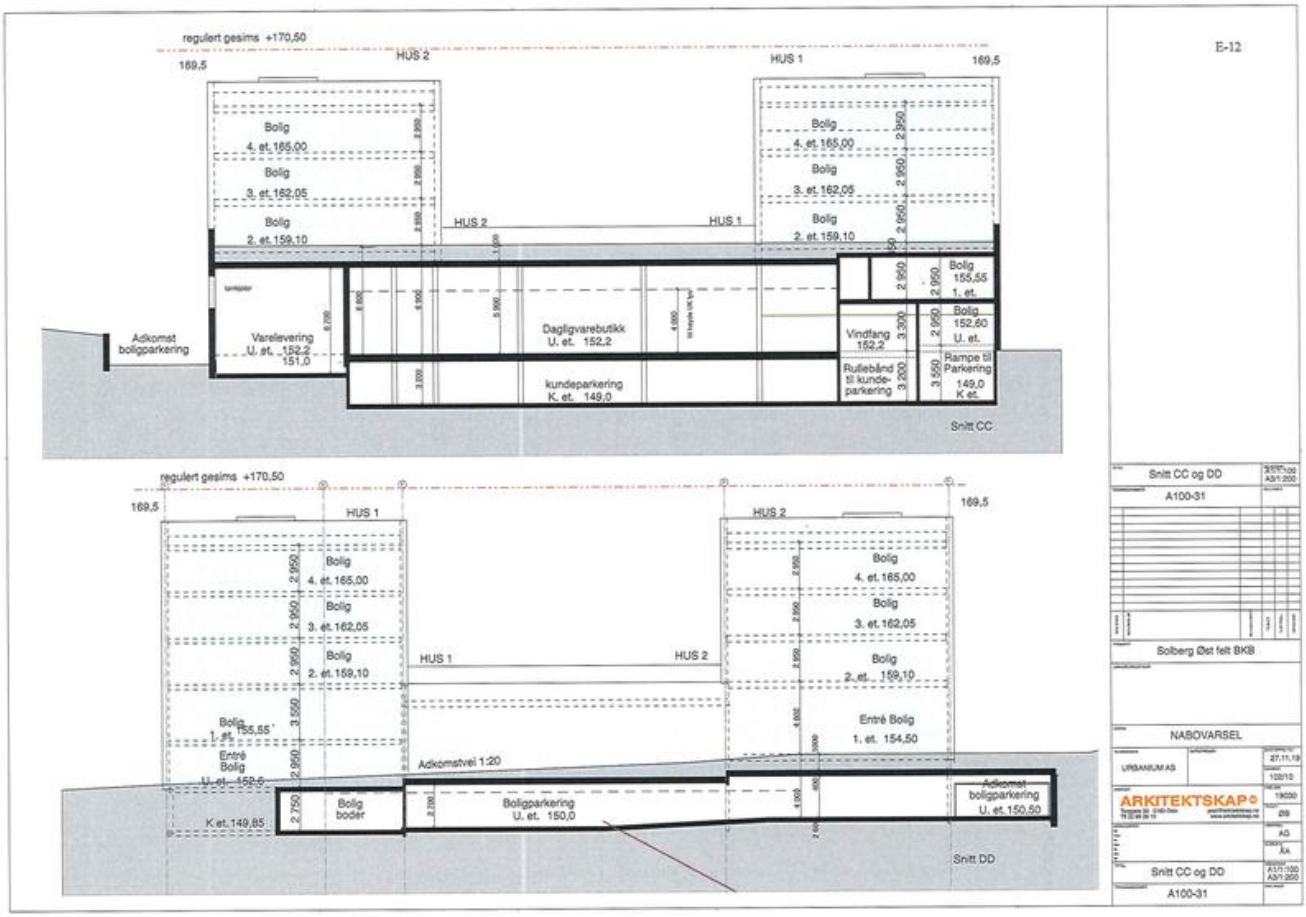
BONAVA

19.12.19

ARKITEKTSKAP

Fasader Nord og Sør
A100-23


BKB
For BBB2 rammesøkes kun kjeller
Snitt AA
BKB
For BBB2 rammesøkes kun kjeller
Snitt BB
E-11
Snitt AA og BB
A100-30
Solberg Øst felt BKB
NABOVARSEL
URBANIUM AS
27.11.19
102/10
19030
ARKITEKTSKAP
BB
AG
ÅA
Snitt AA og BB
A100-30


regulert gesims +170,50
169,5
HUS 2
HUS 1
169,5
Bolig
4. et. 165,00
Bolig
3. et. 162,05
Bolig
2. et. 159,10
Bolig
155,55
1. et.
Bolig
152,60
U. et.
Adkomst
boligparkering
Varelevering
U. et. 152,2
151,0
Dagligvarebutikk
U. et. 152,2
Vindfang
152,2
Rulleblånd
til kunde-
parkering
Rampe til Parkering
149,0
K et.
kundeparkering
K. et. 149,0
Snitt CC
regulert gesims +170,50
169,5
HUS 1
HUS 2
169,5
Bolig
4. et. 165,00
Bolig
3. et. 162,05
Bolig
2. et. 159,10
Bolig
1. et. 155,55
Entrè
Bolig
U. et. 152,0
K et. 149,85
Adkomstvei 1:20
Bolig
boder
Boligparkering
U. et. 150,0
Entrè Bolig
1. et. 154,50
Adkomst
boligparkering
U. et. 150,50
Snitt DD
E-12
Snitt CC og DD
A100-31
Solberg Øst felt BKB
NABOVARSEL
URBANIUM AS
27.11.19
102/10
19030
ARKITEKTSKAP
BB
AG
ÅA
Snitt CC og DD
A100-31

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR - areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

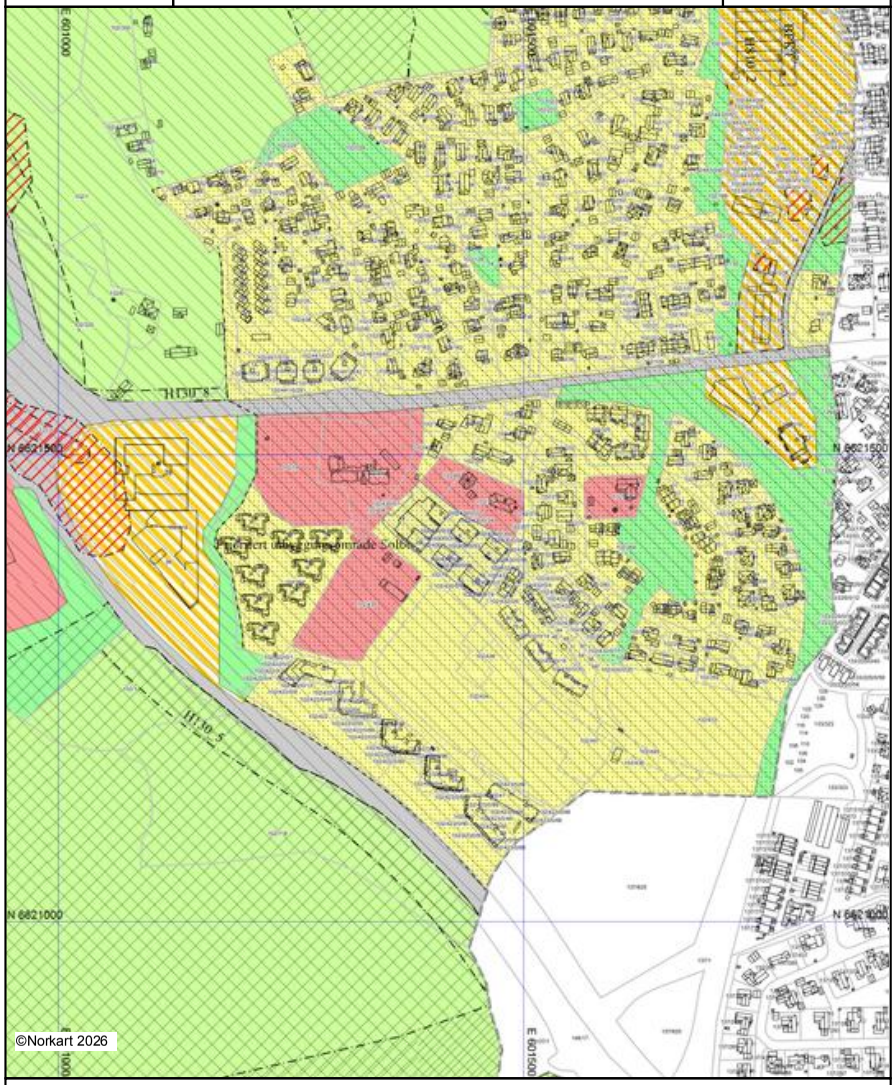
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/430/0/28
Adresse: Hagen Johansens vei 4
Dato: 10.04.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem,sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting
- Lekeplass
- Kombinert bolig og forretning
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

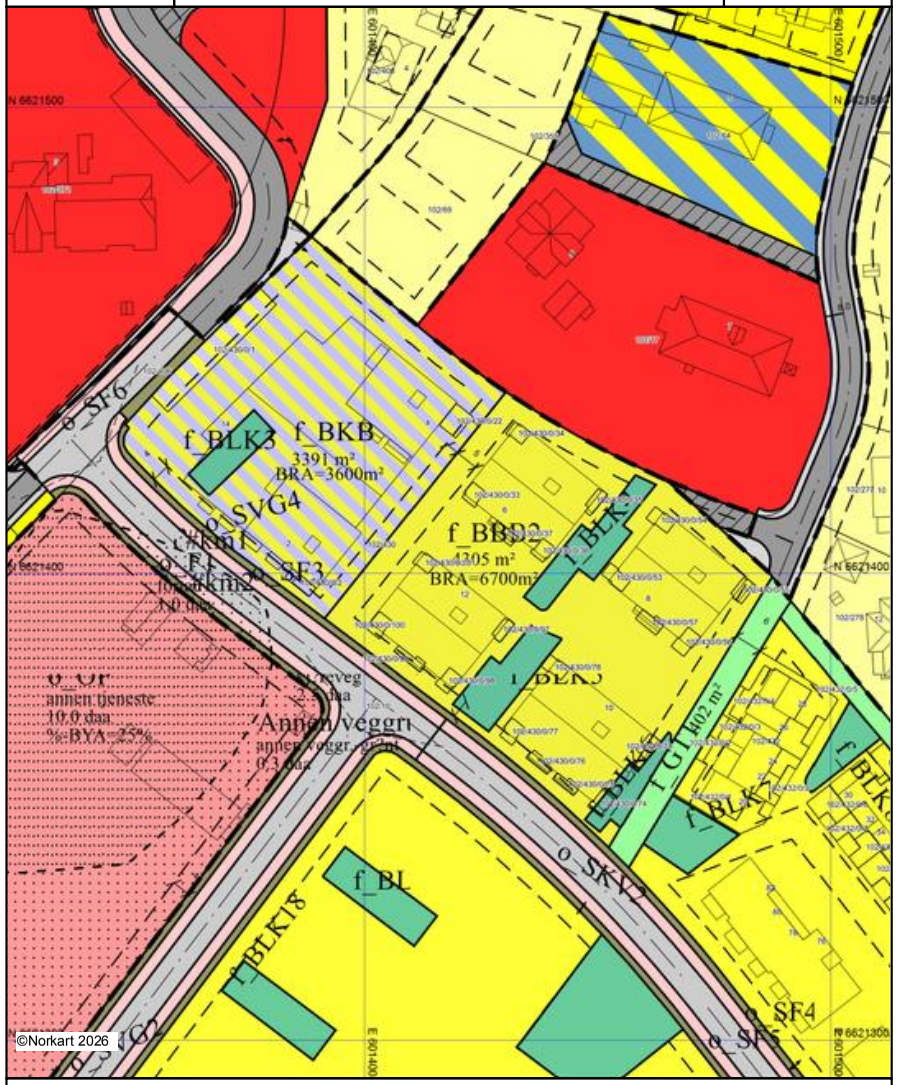
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/430/0/28
Adresse: Hagen Johansens vei 4
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

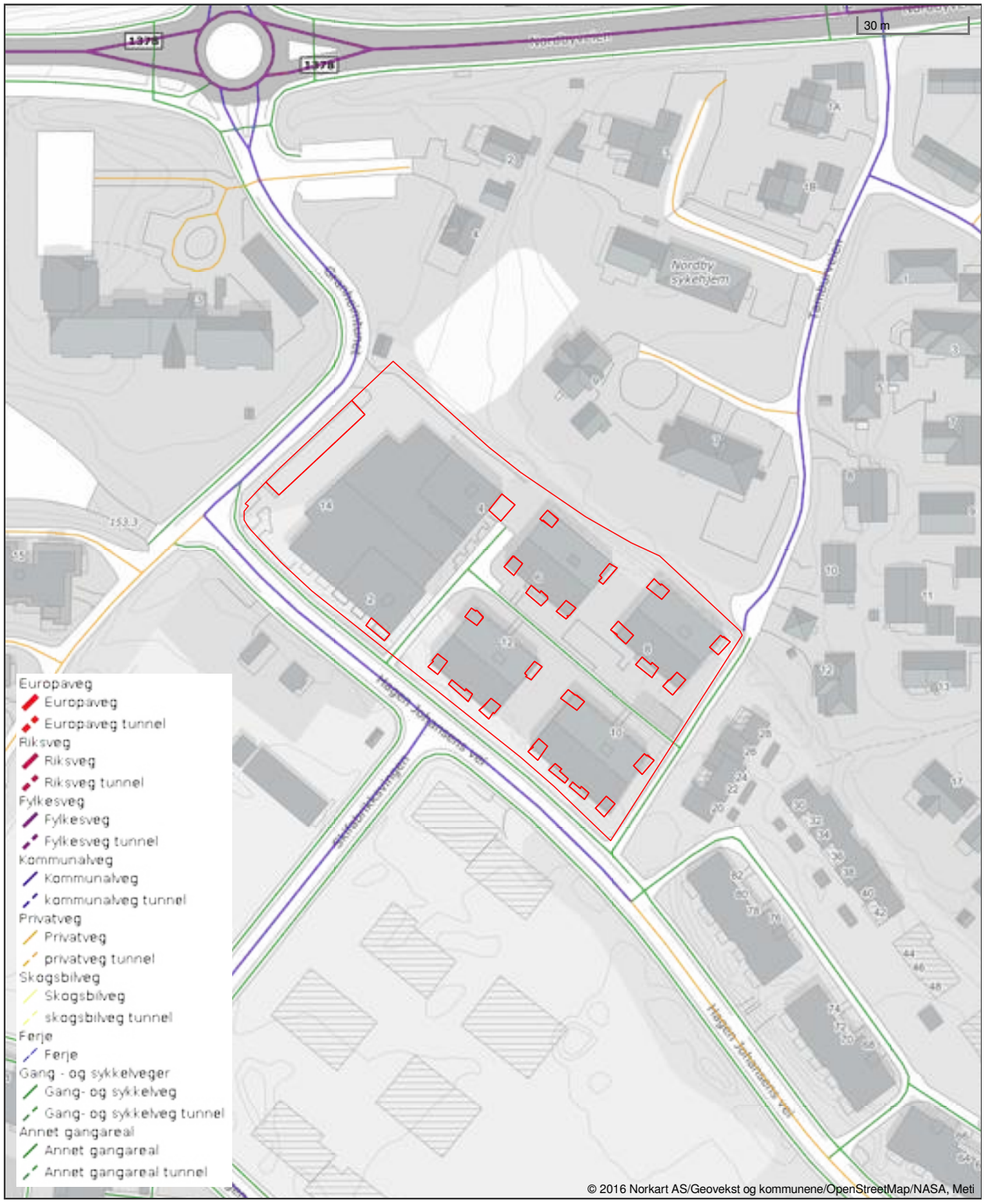
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 102/430//



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.

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: 46-0035/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hagen Johansens vei 4 1406 SKI
Matrikkel: Gnr 102, bnr 430, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 439, snr 2 (ideell andel 1/108) 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)

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

Denne boligen er presentert av:

Silje Byman

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