NORDVIK

# Moerveien 6A

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

# Moerveien 6A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 16 | Om boligen |
| 26 | Nabolagsprofil |
| 28 | Tilstandsrapport |
| 48 | Egenerklæringsskjema |
| 55 | Andre vedlegg |
| 113 | Kontaktinfo |
| 116 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 119 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 120 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 08.01.2026









# Nøkkelinformasjon

Lekker 2-roms i Ås sentrum | Selges møblert | "Alt" inkl. i felleskostnaden | Gangavst. tog, buss & NMBU | IN-ordning

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 150 000,-** |
| Omkostninger | **1 380,-** |
| Totalpris | **2 897 260,-** |
| Fellesgjeld | **745 880,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **9 934,-** |
| BRA-i | **33 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1970** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til en lettstelt og moderne leilighet med svært sentral beliggenhet midt i Ås sentrum. Her bor du med gangavstand til det meste hverdagen krever. Dette er et ideelt utgangspunkt for førstegangskjøperen eller studenten. Tog, buss, servicetilbud, NMBU og flotte turområder ligger like i nærheten.

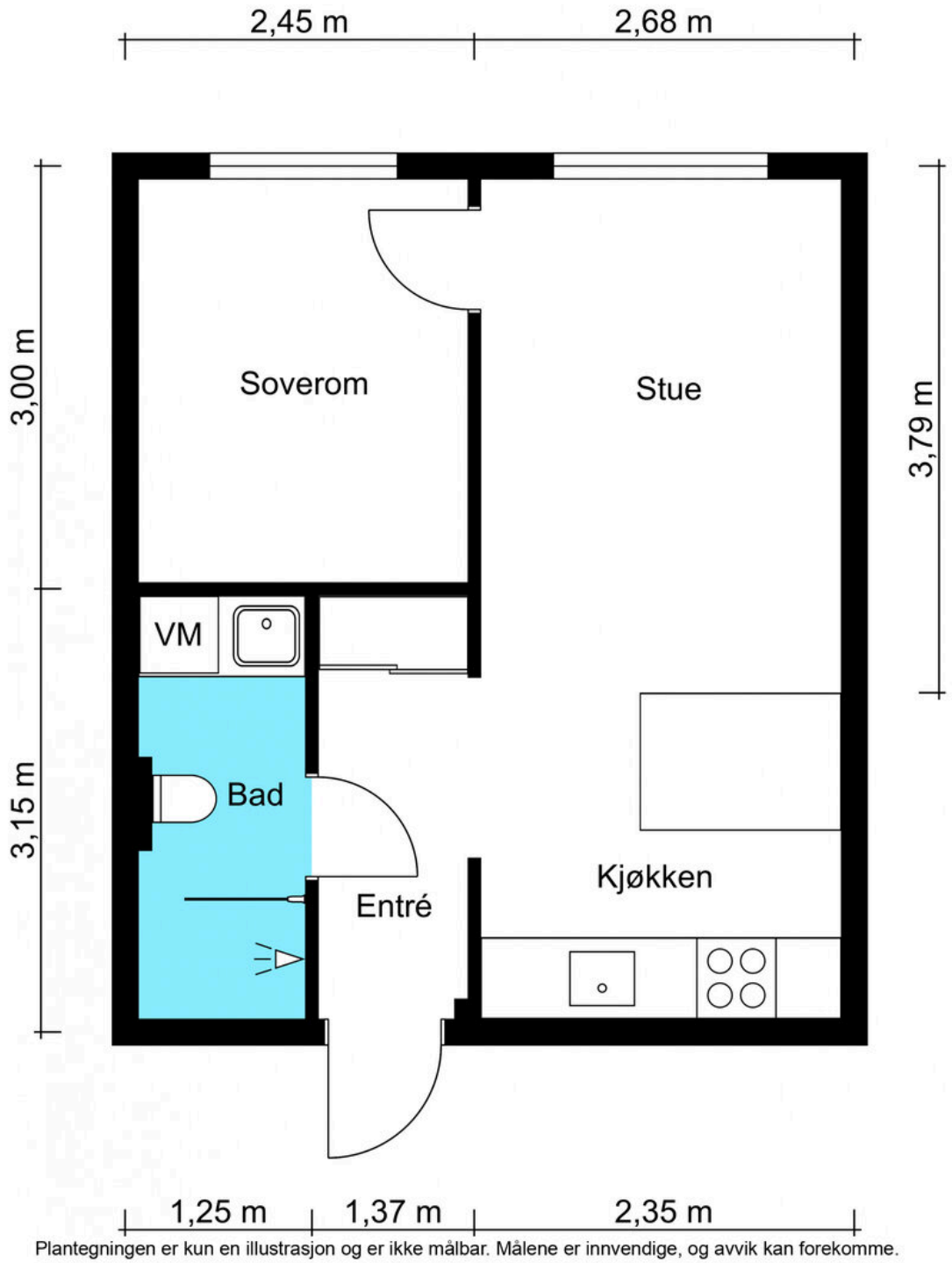
Leiligheten selges møblert med flott inventar fra 2024, slik at du kan flytte rett inn uten å tenke på ekstra kostnader. Felleskostnadene er "all-inclusive" og gir en forutsigbar bokostnad. Borettslaget har også IN-ordning (individuell nedbetaling) på ett av lånene, som gir mulighet for å redusere månedlige kostnader.

Sommeren 2025 ble borettslaget løftet til et helt nytt nivå, med full rehabilitering av fasade, tak og innvendige fellesarealer.

Velkommen!

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm




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








Think and Grow Rich
THINK LIKE A MONK JAY SHETTY








Sone
JOLSTAD


ÅsBISTRO


Spor
Track
1
Moss
15:10


535 Kroer

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
46-0007/25

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Moerveien 6A, 1430 ÅS
Gnr 55, bnr 528 i Ås kommune
Andelsnr 13 i HOTELLET BORETTSLAG ÅS, org.nr. 990280568

**Selger**
Johannes Emanuel Klemp

**Kjøpesum og omkostninger**
2 150 000,- (Prisantydning)
752 910,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 902 910,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 904 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 913 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1970

**Etasje**
3

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 33 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: 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.

**Innhold**
ENTRÉ
Leiligheten har en innbydende entré med god plass til både jakkeoppheng og skohyller. Skyvedørsgarderobe gir ytterligere oppbevaringsmuligheter for yttertøy og klær. Det ble montert elektrisk kodelås på ytterdør i 2025, som gir en moderne og praktisk adkomstløsning.

KJØKKEN
Delikat og funksjonelt kjøkken med innredning med hvite,

slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utformet med en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate, oppbevaring og sitteplasser. Kjøleskap er integrert i innredningen. Ventilasjonsanlegget tilknyttet andelen ble oppgradert i 2025 med ny motor og ventilasjonshette i regi av borettslaget.
Følgende integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen: Platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap.

STUE
Stuen har en funksjonell utforming med plass til sofagruppe og TV-løsning. Rommet er malt i en moderne farge som bidrar til en behagelig og lun atmosfære. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og skaper en trivelig romfølelse. Følgende inventar i stuen medfølger handelen: TV – Samsung The Frame (2024), TV-benk (ny 2024), Sofa (ny 2024), Sofabord (ny 2024).

SOVEROM
Soverom med plass til seng og garderobeløsning. Garderobeskap og seng medfølger handelen. Rommet fremstår som praktisk og lett å møblere.

BADEROM
Badet er flislagt på vegger og gulv, og har gulvvarme. Rommet er innredet med servant med innredning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørneløsning samt opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin (ny 2024) medfølger handelen.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk punktavsug fra kjøkken og baderom.

Leiligheten fremstår som et fantastisk alternativ for førstegangskjøper eller student, med praktiske løsninger, oppgraderinger og betydelig inventar inkludert i kjøpet.

**Parkering**
Borettslaget disponerer 10 plasser i ett garasjeanlegg. Fordeles etter venteliste hos styret.

**Modernisering og påkostninger**
Ombygget i 2006

Utbederinger og oppgraderinger:
Ventilasjonsanlegget tilknyttet andelen, inkludert kjøkkenhette, ble totalrehabilitert i 2025.

Det ble montert elektrisk kodelås på døren til andelen i 2025 av faglært.

Sameiet gjennomførte sommeren 2025 et større fasadeprosjekt, hvor det blant annet ble etablert nytt utendørs fellesareal.
2006

**Sammendrag selgers egenerklæring**
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: Komplett utbedring av ventilasjon 2025. Din Ventilasjon AS

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: Total rehabilitering av teglesteinsfasade, tak og innvendige fellesarealer. Etablering av nytt utevendig fellesareal. Oppgradering av nytt utvendig calling-system. Ferdigstilt sommeren 2025 i regi av sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Komplett utbedring av ventilasjon 2025. Din Ventilasjon AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Kun det som er kommentert i tilstandsrapporten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Motoren på ventilasjonsanlegget tilknyttet min seksjon var gammel og måtte byttes. Komplett utskifting av anlegget sommeren 2025

**Bygningssakkyndig**
Martin Sjønnesen.

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra ombygging (2006).

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG2
3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert sprekk i flis.
Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert sprekk i flis.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

3. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning - 2
- Det er ingen drensspalte under klosettet.
Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

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

Himlingshøyde:
Ca. 2,38 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.

**Innbo og løsøre**
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Medfølger handelen:

Integrerte hvitevarer på kjøkken
Vaskemaskin på bad (ny 2024)
TV (Samsung The Frame 2024)
TV-benk (Ny 2024)
Sofa (Ny 2024)
Sofabord (Ny 2024)
Seng (Ny 2024)
Garderobeskap

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten

samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
E - oransje

**Oppvarming**
Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 9 934,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 2 348,-: Vann og avløp, renovasjon, eiendomsskatt, Tv/internett, strøm til leiligheten, strøm til fellesarealer, oppvarming, honorarer, bygningsforsikring, rep. og vedlikehold m.m.
Avdrag felleslån kr 825,- Renter IN-lån kr 1 814,- Avdrag IN-lån kr 2 421,- Renter felleslån kr 1 298,-

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 513 641,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 051 565,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 55 , b.nr 528 i Ås kommune. Eiertomt på 371,8 kvm.

Forretningsfører: USBL Boligbyggelag

Utdrag fra husordensregler i Hotellet borettslag vedtatt 05.04.2011 - revidert av styret 04.05.2025 og vedtatt på GF:

Dyrehold:
Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold. Man kan imidlertid søke styret om samtykke, og ved eventuell innvilgelse må det det foreligge en skriftlig avtale.

Dugnad:
For å holde felleskostnadene nede er det ønskelig at dugnad blir utført to ganger årlig, fortrinnsvis oktober og april/mai. Borettslagets styret er ansvarlig for å koordinere dette arbeidet.

Kabel-TV:
Borettslaget har et eget kabelnett, det tillates ikke egne tv-antenner.

Utdrag fra ekstra ordinær generalforsamling, datert 18.06.2025:

IN-ordning på lån
Forslag til vedtak:
Det ble ved oppstart av borettslaget registrert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) på lånet som ble tatt opp i 2007.
Men vedtaket er ikke skrevet ned noe sted i protokoll fra GF eller i stiftelsesdokumentet. Men det ble solgt inn i prospektet at lånet har IN-ordning, og det har alltid vært registrert som IN-lån på borettslaget. Banken krever nå vedtak på dette IN-lånet, derfor innkalles det nå til denne digitale avstemmingen.

Forslag til vedtak godkjennes.

Utdrag fra vedtekter:

Parkering
Parkeringsplasser skal fordeles etter ansiennitet og tildeles de andelseiere som ønsker parkering. Ved fremleie av leiligheten bortfaller retten til parkeringsplass og ansiennitetsoppbygging bortfaller, dette med unntak av fremleie til ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen (Jmf. 4-2(2)). Kostnader tilknyttet parkeringshus skal dekkes av andelseier som disponerer parkeringsplassen som eiers av Hotellet Borettslag. Pr. 29.04.2014 er dette beløpet oppad begrenset til kr 500,- pr. måned, men kan justeres ved behov med en måned forvarselvarsel fra styret. Det er forbudt med fremleie av parkeringsplassen, ved brudd på dette vil andelseier måtte betale straffegebyr tilsvarende 12 månedsleier og mister rett til parkering. Det er tillat med besøksutlån i kortere perioder, dette må meldes til styret.

**Forretningsfører**
Boligbyggelaget Usbl

**Forkjøpsrett**
Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten vil bli avklart i etterkant av salg.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny

eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 745 880,-pr. 31.12.2025

Lånenummer: 12111641143, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 24.12.2025: 9 224 482
Andel av saldo: 440 642
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 ( siste termin 30.03.2037 )
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16369498545, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 24.12.2025: 7 098 800
Andel av saldo: 312 269
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 31.12.2044 )
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld for det ene lånet med andel saldo kr 440 642,-, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring ergyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 13 226,- pr. 31.12.2025

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige
Polisenr. 89309775

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 371 kvm (Eiertomt)

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordviks visningsskilt under annonserte visninger.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Moerveien 6A er en 2-roms leilighet beliggende sentralt i Ås sentrum. Området har umiddelbar nærhet til alt Ås sentrum har å tilby, samt kollektivtransport og taxiholdeplass, samt flotte turområder og et godt utvalg av fritids- og idrettstilbud.

Videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet finnes også i Ås. Universitetet har et storslagent parkområde på ca. 600 dekar som er åpent for alle. Parken har en imponerende samling av busker og trær med hele 835 slag, mange hundre forskjellige stauder, sommerblomster og andre vekster, samt en idyllisk andedam.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss, og nærmeste bussholdeplass er Ås Videregående skole eller Åsgård skole - begge 650 m fra boligen. Fra Ås er det togavgang til Ski, Oslo og Moss, hver time samt hver halvtime i rushtidene og tar deg til Oslo S på ca 19 min. Med bil tar det ca. 15 min til Ski Storsenter, 20 min til Vinterbro senter, 20 min til Drøbak og 35 min til Oslo S.

Sentrum av Ås har et godt utvalg dagligvareforretninger og det meste du trenger til det daglige. På kjøpesenteret Ås Kvartal finner du blant annet apotek, frisør, blomster, restaurant, caféer, og ett av Vinmonopolets utsalg. Større shoppingmuligheter venter på Ski Storsenter som inneholder hele 145 forretninger og spisesteder. I første etasje ligger også kinosenteret med åtte saler. Hit kjører du på kun gode ti minutter. Vestby, som også er ti minutters kjøretur unna, byr på Norges enste

merkevareby "Oslo Fashion Outlet" med 55 internasjonale merkevarebutikker, Vestby Storsenter med 40 butikker og stadig i vekst, og byggevarerbutikker som BAUHAUS, Maxbo og mer.

I Ås sentrum, nærmere bestemt i Sentrumshagene, vil det komme populære håndverksbakeriet. Her vil du få kjøpt rykende ferske brød og boller av ulike slag. I tillegg vil det komme en vinbar og restaurant, som vil bidra positivt for Åsfolket.

For den aktivitetslystne har Ås mye å by på. Blant annet er det flere lekeplasser, fotballbane, skøytebane, idrettshall, treningssenter, svømmehall, sandvolleyballbane, tennisanlegg og ridesenter i og rundt Ås sentrum. Fornøyelsesparken Tusenfryd ligger en liten kjøretur unna, ca. 12 min. Det er flott turterreng i Ås med stier og urørte områder til alle årstider! Området rundt Årungen byr på flotte turstier, og skiløyper blir årlig kjørt opp på jordene rundt sentrum, samt lysløype og speiderhytte som selger vafler hver søndag.

Skolekrets og barnehage:
Søråsteigen, Tunveien, Sagalund barnehage ligger innenfor gangavstand fra boligen, og ellers i området finnes blant annet Moerlia og Kaja barnehage. Området sogner til Åsgård skolekrets som ligger i sentrum, samt Ås ungdomsskole.

**Bebyggelse**
Blokkbebyggelse

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Ferdigattest fra Ås kommune datert 30.05.2007, se vedlegg.
Tiltakets og bygningens art: BRUKSENDRING FRA HOTELL TIL BOLIG

**Vei, vann og avløp**
Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor i henhold til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ås sentrum datert 22.05.2002. I henhold til områdereguleringsplan for Ås sentralområde, ikraftsatt 23.10.2019 så er 3 kvm av tomten regulert til gatetun og 9 kvm er regulert til fortau.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Id 337
Navn Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

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

Id 354
Navn Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1)
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

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

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

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

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

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

Området er avsatt til nåværende sentrumsforhold med forhold som skal avklares og belyses i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. 12 kvm er avsatt til nåværende veg.

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

Det er et pågående boligprosjekt "Fredheimkvartalet" et kvartal unna boligen. Støy under byggeprosess må påregnes.

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

3218/55/528:
13.02.2007 - Dokumentnr: 194297 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3218 Gnr:55 Bnr:14

19.03.2007 - Dokumentnr: 269457 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 4335/16632
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 12297/16632
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 400202 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0214 Gnr:55 Bnr:528
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 9623 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3021 Gnr:55 Bnr:528
Gjelder denne registerenheten med flere

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
(visning 2 og 3 kostnadsfritt)
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Foto - kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 97 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

**Ansvarlig megler**
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

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

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

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

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

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

# Moerveien 6A

Nabolaget Åsgård - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Åsgård skole (1-7 kl.)** | **6 min** |
| 358 elever, 24 klasser | 0.5 km |
| **Rustad skole (1-7 kl.)** | **17 min** |
| 494 elever, 22 klasser | 1.3 km |
| **Brønnerud skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 95 elever, 7 klasser | 2.6 km |
| **Ås ungdomsskole (8-10 kl.)** | **16 min** |
| 433 elever, 19 klasser | 1.2 km |
| **Ås videregående skole** | **7 min** |
| 1100 elever, 62 klasser | 0.6 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Ås stasjon** | **2 min** |
| Linje 524, 535, 536 | 0.1 km |
| **Ås stasjon** | **2 min** |
| Linje RE20, R21, R23x | 0.1 km |
| **Oslo Gardermoen** | **59 min** |

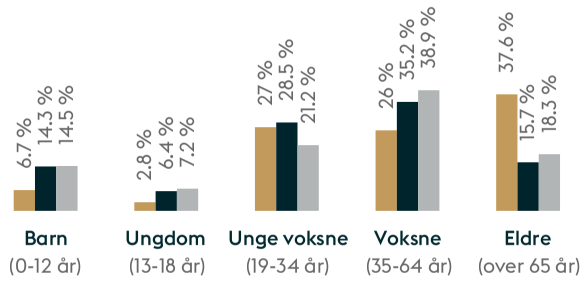
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Søråsteigen barnehage (0-5 år)** | **5 min** |
| 91 barn | 0.4 km |
| **Kaja barnehage (1-5 år)** | **10 min** |
| 42 barn | 0.9 km |
| **Tunveien barnehage (0-5 år)** | **11 min** |
| 70 barn | 0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Ås** | **0 min** |
| **Coop Extra Raveien** | **4 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Åsgård | 794 | 527 |
| Ås | 11 106 | 6 590 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

### Naboskapet

Høflige 57/100

## Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Ås videregående | 5 min |
| Åsgård skole | 5 min |
| Fresh Fitness Ås | 1 min |
| Ås Tr.senter og fysioterapi | 13 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

### Støynivået
Lite støynivå 83/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100




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 2025

# Tilstandsrapport

Moerveien 6A , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 55, bnr. 528

Andelsnummer 13

**Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 33 m²**



**Befaringsdato:** 21.12.2025 **Rapportdato:** 23.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22424-1280 **Referansenummer:** SJ7053

**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: 1970

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

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

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.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg som er rehabilitert/ombygget er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

**Arealer** Gå til side

Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg**

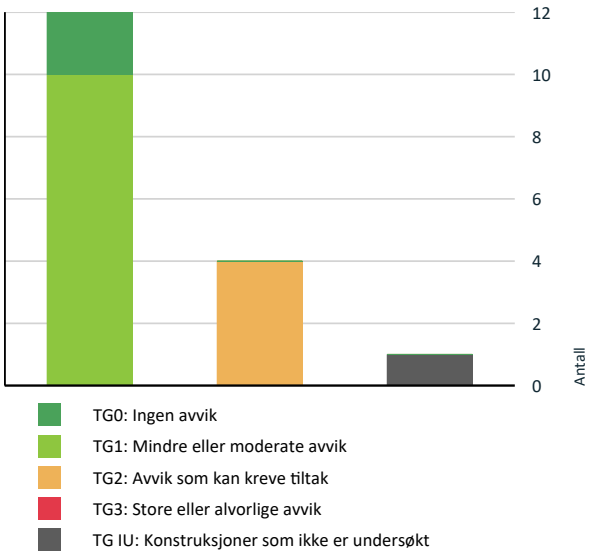
**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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 |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1970

**Kommentar**
Ombygget i 2006. Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra ombygging (2006).

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

## INNVENDIG

### TG IU Overflater

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

Himlingshøyde:
Ca. 2,38 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

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

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp/bygget i 2006 ift. ombygging.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for

tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert sprekk i flis.
Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert sprekk i flis.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Metallsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Fra ombygging i 2006.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Sanitærutstyr:
- Opplegg for vaskemaskin.
- Servant.
- Dusj med dør i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Sanitærutstyr:
- Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ingen drensspalte under klosettet.
Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

# Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### 3. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Kjøkkenøy benkeplate
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Benkekjøleskap.

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. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig,

men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

### TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres. Forrige eier sin egenerklæring tilsier følgende: Sluken på badet var tett fikk hjelp av Akershus miljø AS. Det er et skjevt rør under vasken på kjøkkenet som kan føre til tetthet over lengre tid.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Byttet motor og opplegg til kjøkken og bad nylig.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent om det ble rengjort i den forbindelse.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

### Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilbrytere.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er lagt i baderomsgulvet.

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.
   **I følge erklæring i sikringsskapet er anlegget fra ombygging i 2006.**

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**

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. Det er observert en stikkontakt i servantskapet under vasken på badet. Kontakten er litt skjevt montert og ligger nær servanten. For å være på den sikre siden anbefales det at en fagperson ser på om kontakten kan sikres bedre, særlig med tanke på mulig lekkasje fra vasken.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

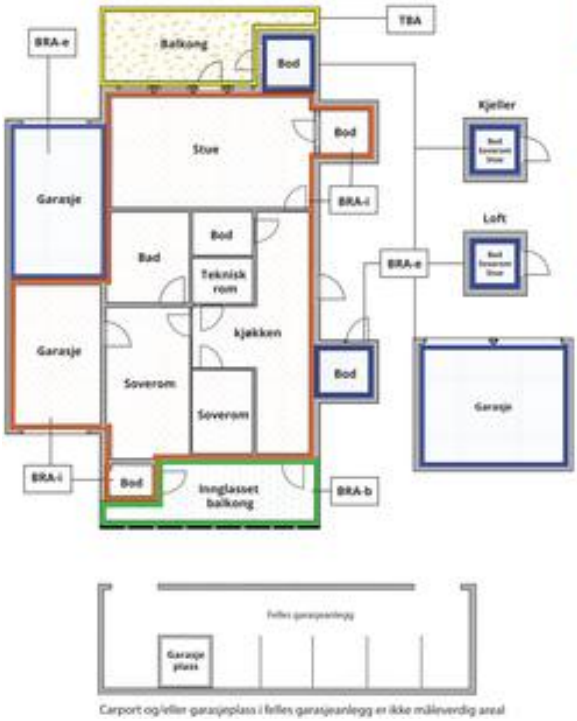
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 3. Etasje | 33 | | | 33 | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **33** | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **38** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Bad, entré, stue/kjøkken, soverom | | |
| 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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 33 | 0 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Boligbygg med flere boenheter | Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.12.2025 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |
| | Johannes Emanuel Klemp | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3218 ÅS | 55 | 528 | | 0 | 371.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Moerveien 6A

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 990280568 | | | Klemp Johannes Emanuel |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
13

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 17.12.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.12.2025 | |
| 2 | 21.12.2025 | |
| 3 | 23.12.2025 | |
| 4 | 23.12.2025 | |

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.

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

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

**PERSONVERN**

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

# Forutsetninger

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**

| | | |
|---|---|---|
| Klemp, Johannes Emanuel | 9578-5999-4-2447718 | 2026-01-02 11:49:57 |

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
2. jan. 2026

Oppdragsnummer
46-0007/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Moerveien 6A, 1430 ÅS

**Meglerfirma**
Nordvik Ski og Ås

**Selgere**
Johannes Emanuel Klemp

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2024

**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: 89309775
Forsikret i: Gjensidige

## 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:** Komplett utbedring av ventilasjon 2025. Din Ventilasjon AS

**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?**
Nei

**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:** Total rehabilitering av teglesteinsfasade, tak og innvendige fellesarealer. Etablering av nytt utevendig fellesareal. Oppgradering av nytt utvendig calling-system. Ferdigstilt sommeren 2025 i regi av sameiet.

---

**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:** Komplett utbedring av ventilasjon 2025. Din Ventilasjon AS.

---

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

Nei

---

**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

**Eventuell kommentar:** Kun det som er kommentert i tilstandsrapporten.

---

**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)**

Nei

---

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

Nei

---

**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.**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Motoren på ventilasjonsanlegget tilknyttet min seksjon var gammel og måtte byttes. Komplett utskifting av anlegget sommeren 2025.

---

**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?**

Nei

**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?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**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: 46-0007/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Klemp, Johannes Emanuel** | **2026-01-02** |

Identifikasjon

bankID Klemp, Johannes Emanuel

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Moerveien 6A, 1430 ÅS** | |
| Dato for energimerking<br>**08.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-244158** |
| Byggeår<br>**1970** | Bygningsnummer<br>**21903884** |
| Gårdsnummer<br>**55** | Bruksnummer<br>**528** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0303** |




## Bygningsinformasjon

| | |
|---|---|
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**33 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**33 m²** |
| Ventilasjonstype<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

| |
|---|
| Beregnet vektet levert energi i normalt klima *<br>**230 kWh/m² per år** |
| Energikarakter<br>**E** |
| Beregnet levert energi i lokalt klima<br>**263 kWh/m² per år** |

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

# 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.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Hotellet Borettslag Ås | **Vår ref.:** | 2704/13 | **Fødselsdato eier:** | 08.04.1992 |
| Moerveien 6 | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 1430 ÅS | **Eiere:** | Johannes Emanuel Klemp | | |
| **Organisasjonsnr:** 990 280 568 | **Andelsnr:** | 13 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned**: **8 760**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 825 |
| | Renter IN-lån | 1 814 |
| | Avdrag IN-lån | 2 421 |
| | Felleskostnader | 2 348 |
| | Renter felleslån | 1 298 |
| Tilleggsytelser: | Eiendomsskatt | 54 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **9 934**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 825 |
| | Renter IN-lån | 1 814 |
| | Avdrag IN-lån | 2 421 |
| | Felleskostnader | 3 522 |
| | Renter felleslån | 1 298 |
| Tilleggsytelser: | Eiendomsskatt | 54 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 752 910 | Gjeld siste årsoppg.: | 467 305 |
| Klient ajourf. lån: | 16 853 737,46 | Klient gj. s. årsoppg.: | 10 345 220 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111641143, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 24.12.2025: 9 224 482

Andel av saldo: 440 642

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 ( siste termin 30.03.2037 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16369498545, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 24.12.2025: 7 098 800

Andel av saldo: 312 269

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 31.12.2044 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fredrik Graarud

Adresse: Hegglandsdalsvegen 787

Postnr/-sted: 5211 OS

# Boligopplysninger:



Hotellet Borettslag Ås
Moerveien 6
1430 ÅS

**Vår ref.:** 2704/13
**Type:** Borettslag tilknyttet
**Eiere:** Johannes Emanuel Klemp

**Fødselsdato eier:** 08.04.1992

**Organisasjonsnr:** 990 280 568

## 4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 91627116
E-post: hotelletbrl@outlook.com

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 467 305 | Andre inntekter: | 861 |
| Annen formue: | 13 226 | Utgifter: | 26 712 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 198 000 |
| Andelsnr: | 13 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2006 | | |
| Gårds/bruksnr: | 55/528 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 371.8 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 89309775 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 16.10.2006 | SSBnr: | H0305 |
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Biloppstillingsplass () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Beboer i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

Garasjeplass: Borettslaget disponerer 10 plasser i ett garasjeanlegg. Fordeles etter venteliste hos styret.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Hotellet Borettslag Ås | **Vår ref.:** | 2704/13 | **Fødselsdato eier:** | 08.04.1992 |
| Moerveien 6 | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 1430 ÅS | **Eiere:** | Johannes Emanuel Klemp | | |

**Organisasjonsnr:** 990 280 568

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# Husordensregler for Hotellet borettslag

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger reglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

**1. Støy**

Alle oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor øvrige beboere. Det skal være stille i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal helst ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Søndager og helligdager skal det helst være stille.

All unødig støy i trappegangene og på uteområdet må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Beboere som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, må opplyse sine naboer om grunnen til støy og varigheten av den senest tre dager før.

**2. Orden i oppgang, kjeller, på balkonger og uteområde**

Trappeoppgangene og fellesarealene skal være fri for sykler, barnevogner eller annet utstyr. Utstyr som blir stående, vil bli kastet.

Inngangsdører og dørene ned til kjelleren skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot fellesganger.

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Grilling er ikke tillatt. Det er ikke lov å montere markiser, ovner eller lignende. Sengeklær, tepper og annet må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i gangene.

Ved eventuelle ødeleggelser av fellesarealer inne eller ute, vil eier bli holdt økonomisk ansvarlig. Eier av leilighet er også ansvarlig for alt gjester foretar seg.

**3. Søppel og renhold**

Søppel og avfall skal kun kastes i riktige beholdere på søppelrommet som borettslaget deler med Hotellkvartalet borettslag. Søppelcontainerne skal ikke fylles med store gjenstander.

**4. Dyrehold**

Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold. Man kan imidlertid søke styret om samtykke, og ved eventuell innvilgelse må det det foreligge en skriftlig avtale.

**5. Kabel tv**

Borettslaget har et eget kabelnett. Det er ikke tillatt med egne tv-antenner.

**6. Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Ved skader skal styret varsles omgående.

**7. Brannvern**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller andre fellesarealer, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle boenheter må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Dersom brannalarmen går, holdes den leiligheten som forårsaker utløsningen av alarm ansvarlig økonomisk (ved utrykning). Dette gjelder også ved matlaging eller andre grunner til at alarmen blir utløst.

**8. Dugnad**

For å holde felleskostnadene nede er det ønskelig at det blir utført dugnader. Borettslagets styret er ansvarlig for å koordinere dette arbeidet.

**9. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

**10. Endring av husordensreglene**

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

*Vedtatt på Hotellets generalforsamling 05.04.2011*

*Revidert av styret 01.05.2016.*

*Revidert av styret 4.05.2025 og vedtatt på Hotellets generalforsamling 12.05.2025*

# Vedtekter

For Hotellet borettslag Ås under stiftelse

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. august 2006, sist endret 09.04.2013, sist endret 29.04.2014, sist endret 07.06.2020.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
Hotellet borettslag Ås er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Ås kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny

andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i Follo Boligbyggelag og Ås Boligbyggelag forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

**4. Borett og bruksoverlating**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget vil videre dekke kostnader for å ha en fungerende lås i ytterdør til leiligheten (billigste alternativ gjelder). Evt. problemer med låsing tilknyttet nøkkel vil alltid måtte belastes andelseier. Alle disse kostnader tilknyttet lås betales av andelseier og refunderes fra borettslaget.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**7. Felleskostnader, pantesikkerhet og fellesgjeld**

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**7-3 Fellesgjeld**
Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## 12 Parkering

Parkeringsplasser skal fordeles etter ansiennitet og tildeles de andelseiere som ønsker parkering. Ved fremleie av leiligheten bortfaller retten til parkeringsplass og ansiennitetsoppbygging bortfaller, dette med unntak av fremleie til ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen (Jmf. 4-2(2)). Kostnader tilknyttet parkeringshus skal dekkes av andelseier som disponerer parkeringsplassen som eiers av Hotellet Borettslag. Pr. 29.04.2014 er dette beløpet oppad  begrenset til kr 500,- pr. måned, men kan justeres ved behov med en måned forvarselvarsel fra styret. Det er forbudt med fremleie av parkeringsplassen, ved brudd på dette vil andelseier måtte betale straffegebyr tilsvarende 12 månedsleier og mister rett til parkering. Det er tillat med besøksutlån i kortere perioder, dette må meldes til styret.



**INNKALLING 2025**

# Hotellet Borettslag Ås

Mandag 12.05.2025 kl. 17:00
Ås stasjon

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - Ås stasjon

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Revidering av husordensregler

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 60.000,- godkjennes

## 4. Andre saker

### 4.1 Forslag til reviderte husordensregler

Forslag til reviderte husordensregler, se vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Godkjennes.

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Graarud
Styremedlem, Irene Kjærsrud
Styremedlem, Malena Bakkevold
Varamedlem, Axel Bakkevold Hansen

### 5.1 Valg av leder

Fredrik Graarud på valg.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Irene Kjærsrud på valg.

Malena Bakkevold på valg.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Axel Bakkevold Hansen på valg.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **356 578** | **658 967** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 150 576 | 244 632 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 22 275 | 22 275 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -418 496 | -569 296 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-245 646** | **-302 389** |
| **C. Disponible midler** | **110 932** | **356 578** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 313 109 | 655 539 |
| Kortsiktig gjeld | -202 177 | -298 960 |
| **C. Disponible midler** | **110 932** | **356 578** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Hotellet Borettslag Ås

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 2 110 273 | 2 014 879 | 2 073 000 | 2 209 600 |
| **Sum leieinntekt** | | **2 110 273** | **2 014 879** | **2 073 000** | **2 209 600** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | | 0 | 0 | 0 | 4 900 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **0** | **0** | **0** | **4 900 000** |
| **Sum inntekt** | | **2 110 273** | **2 014 879** | **2 073 000** | **7 109 600** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 47 479 | 38 350 | 37 000 | 37 000 |
| Styrehonorar | 2 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 60 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 3 | 22 275 | 22 275 | 22 000 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 188 651 | 220 759 | 200 000 | 215 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 11 484 | 12 863 | 13 000 | 16 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 265 799 | 207 943 | 220 000 | 293 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 6 188 | 5 938 | 8 000 | 6 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 0 | 2 499 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 204 773 | 148 869 | 3 110 000 | 4 760 015 |
| Revisjonshonorar | | 5 476 | 5 230 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 59 638 | 56 582 | 59 000 | 62 000 |
| Andre honorar | 8 | 167 598 | 156 474 | 115 000 | 215 000 |
| TV/bredbånd | | 219 704 | 206 360 | 214 000 | 224 000 |
| Kontingent og gaver | | 7 200 | 7 200 | 7 000 | 7 000 |
| Forsikring | | 97 685 | 88 589 | 96 000 | 108 000 |
| Eiendomsskatt | | 24 464 | 24 088 | 12 000 | 28 000 |
| Andre kostnader | 9 | 5 586 | 28 353 | 2 500 | 5 000 |
| **Sum kostnad** | | **1 384 000** | **1 282 372** | **4 171 500** | **5 982 075** |
| **Driftsresultat før IN** | | **726 273** | **732 507** | **-2 098 500** | **1 127 525** |
| **Driftsresultat etter IN** | | **726 273** | **732 507** | **-2 098 500** | **1 127 525** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 19 568 | 27 065 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 595 265 | 514 941 | 548 000 | 564 000 |
| **Netto finansposter** | | **575 697** | **487 875** | **548 000** | **564 000** |
| **Årsresultat** | | **150 576** | **244 632** | **-2 646 500** | **563 525** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 150 576 | 244 632 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **150 576** | **244 632** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Hotellet Borettslag Ås

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 3 | 2 392 590 | 2 392 590 |
| Bygninger | 3 | 21 533 310 | 21 533 310 |
| Andre driftsmidler | 3 | 20 419 | 42 694 |
| **Sum anleggsmidler** | | **23 946 319** | **23 968 594** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 7 546 | 0 |
| Kundefordringer | | 0 | 324 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 7 441 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 91 489 | 87 839 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 206 633 | 567 375 |
| **Sum omløpsmidler** | | **313 109** | **655 539** |
| **SUM EIENDELER** | | **24 259 428** | **24 624 132** |

# Balanse 2024 Hotellet Borettslag Ås

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 120 000 | 120 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **120 000** | **120 000** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 8 738 031 | 8 587 455 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **8 738 031** | **8 587 455** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **8 858 031** | **8 707 455** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 10 345 220 | 10 763 717 |
| Borettsinnskudd | | 4 854 000 | 4 854 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **15 199 220** | **15 617 717** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 14 987 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 32 683 | 182 346 |
| Skyldig off. myndigheter | | 1 596 | 2 008 |
| Påløpne renter | | 148 477 | 4 777 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 433 | 109 829 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **202 177** | **298 960** |
| **Sum gjeld** | | **15 401 397** | **15 916 677** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **24 259 428** | **24 624 132** |
| Pantstillelser | 12 | 15 199 220 | 15 617 717 |

Sted:_____ Dato:_____

| Fredrik Graarud | Malena Bakkevold | Irene Kjærsrud |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 896 100 | 896 100 |
| 3609 Leie parkering | 37 426 | 25 632 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 592 124 | 514 260 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 569 070 | 563 335 |
| 3690 Innkrevde felleskostn. eiendomsskatt | 15 552 | 15 552 |
| **Sum** | **2 110 273** | **2 014 879** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet | 31 000 | 24 000 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 4 433 | 3 432 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 11 421 | 10 434 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet | 625 | 484 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 50 000 | 50 000 |
| **Sum** | **97 479** | **88 350** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,04.

## Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tomt | Brannvarslingsanlegg |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 21 533 310 | 2 392 590 | 222 750 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 21 533 310 | 2 392 590 | 222 750 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 202 331 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 21 533 310 | 2 392 590 | 20 419 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 22 275 |
| Anskaffelsesår : | 2006 | 2006 | 2015 |
| Antatt levetid i år : | | | 10 |

Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 55 , b.nr 528 i Ås kommune. Eiertomt på 371,8 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 89309775.

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6341 Brannalarm | 11 484 | 12 036 |
| 6360 Annet renhold | 0 | 613 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 0 | 214 |
| **Sum** | **11 484** | **12 863** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Bevar HMS | 6 188 | 5 938 |
| **Sum** | **6 188** | **5 938** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 2 220 |
| 6552 Driftsmateriell | 0 | 279 |
| **Sum** | **0** | **2 499** |

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 100 184 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 61 764 | 33 884 |
| 6630 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 0 | 9 926 |
| 6644 Fasade/balkonger | 131 625 | 4 875 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 1 384 | 0 |
| **Sum** | **204 773** | **148 869** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 8 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 22 510 | 13 412 |
| 6730 Teknisk honorar | 145 088 | 143 063 |
| **Sum** | **167 598** | **156 474** |

Konto 6714: Bistand prosjektavdeling, gjennomføring av ekstra ordinær generalforsmaling, fakturering, tilleggsavtale for IN og lønn.

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 0 | 1 276 |
| 7719 Møter, div. styret | 2 313 | 2 500 |
| 7770 Betalingskostnader | 995 | 1 109 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 35 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 171 | 308 |
| 7790 Andre kostnader | 35 | 23 162 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | 2 |
| 7795 Husleietap | 38 | -4 |
| **Sum** | **5 586** | **28 353** |

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 120 000 | 0 | 120 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **120 000** | **0** | **120 000** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 8 587 455 | 150 576 | 8 738 031 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **8 587 455** | **150 576** | **8 738 031** |
| **Sum egenkapital** | **8 707 455** | **150 576** | **8 858 031** |

## Note 11 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| **Lånenummer:** | **12111641143** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2007 |
| Rentesats: | 5.65 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2037 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 19 071 900 |
| Lånesaldo 01.01: | 10 763 717 |
| Avdrag i perioden: | 418 496 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **10 345 220** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 6 955 562 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111641143 | 3 | 467 306 | 1 401 918 |
| | 2 | 466 221 | 932 442 |
| | 1 | 459 657 | 459 657 |
| | 3 | 458 179 | 1 374 537 |
| | 2 | 450 043 | 900 086 |
| | 2 | 446 978 | 893 956 |
| | 3 | 441 554 | 1 324 662 |
| | 1 | 438 286 | 438 286 |
| | 1 | 395 718 | 395 718 |
| | 1 | 390 823 | 390 823 |
| | 1 | 390 551 | 390 551 |
| | 1 | 377 967 | 377 967 |
| | 1 | 361 260 | 361 260 |
| | 1 | 358 806 | 358 806 |
| | 1 | 344 553 | 344 553 |

## Note 12 - Pantstillelser

| | **Bokført verdi pr. 31.12.2024** |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 10 345 220 |
| Innskuddskapital | 4 854 000 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **15 199 220** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **23 925 900** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Hotellet Borettslag Ås.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Hotellet Borettslag Ås**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Fredrik Graarud (sign.) | 05.05.2025 |
| Styremedlem | Irene Kjærsrud (sign.) | 14.04.2025 |
| Styremedlem | Malena Bakkevold (sign.) | 14.04.2025 |

# Husordensregler for Hotellet borettslag

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger reglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

**1. Støy**

Alle oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor øvrige beboere. Det skal være stille i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal helst ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappegangene og på uteområdet må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Beboere som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, må opplyse sine naboer om grunnen til støy og varigheten av den senest tre dager før.

**2. Orden i oppgang, kjeller, på balkonger og uteområde**

Trappeoppgangene og fellesarealene skal være fri for sykler, barnevogner eller annet utstyr. Utstyr som blir stående, vil bli kastet.

Inngangsdører og dørene ned til kjelleren skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot fellesganger.

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Grilling er ikke tillatt. Det er ikke lov å montere markiser, ovner eller lignende. Sengeklær, tepper og annet må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i gangene.

Ved eventuelle ødeleggelser av fellesarealer inne eller ute, vil eier bli holdt økonomisk ansvarlig. Eier av leilighet er også ansvarlig for alt gjester foretar seg.

**3. Søppel og renhold**

Søppel og avfall skal kun kastes i riktige beholdere på søppelrommet som borettslaget deler med Hotellkvartalet borettslag. Søppelcontainerne skal ikke fylles med store gjenstander.

**4. Dyrehold**

Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold. Man kan imidlertid søke styret om samtykke, og ved eventuell innvilgelse må det det foreligge en skriftlig avtale.

**5. Kabel tv**

Borettslaget har et eget kabelnett. Det er ikke tillatt med egne tv-antenner.

**6. Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Ved skader skal styret varsles omgående.

**7. Brannvern**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller andre fellesarealer, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle boenheter må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Dersom brannalarmen går, holdes den leiligheten som forårsaker utløsningen av alarm ansvarlig økonomisk (ved utrykning). Dette gjelder også ved matlaging eller andre grunner til at alarmen blir utløst.

**8. Dugnad**

For å holde felleskostnadene nede er det ønskelig at det blir utført dugnader. Borettslagets styret er ansvarlig for å koordinere dette arbeidet.

**9. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

**10. Endring av husordensreglene**

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

*Vedtatt på Hotellets generalforsamling 05.04.2011*

*Revidert av styret 01.05.2016.*

*Revidert av styret 30.04.2025*

# Husordensregler Hotellet borettslag! GJELDENDE REGLER NÅ

**Følgende husordensregler er satt opp for å sikre den enkelte beboer ro, orden og trivsel i hjemmet. Andelseieren er ansvarlig for at hver enkelt beboer overholder husordensreglene.**

**1) Ro i leilighetene:**
Mellom kl 23.00 og kl. 06.00 på hverdager og mellom 23.00 og 09.00 i helger og på helligdager må det vises særlig hensyn ovenfor naboer ved å unngå støy i boligene, det er ikke lov å forstyrre naboer over, under eller ved siden av. Dette gjelder blant annet støy i trapper og ganger, smelling av dører, sang, musikk og bruk av tv, musikkanlegg osv.
Støy som følge av byggeaktivitet som boring, banking, saging med mer. Skal avsluttes kl 20.00 på hverdager og kl. 18.00 i helger. Dette skal ikke utføres på helligdager.
Beboere som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, må opplyse sine naboer om grunnen til støy og varigheten av den senest tre dager før.

**2) Orden i oppgang og kjeller:**
Trappeoppgangene og fellesarealene er ikke lagerplasser for søppel, ski, sykler eller annet utstyr. Under dugnaden vil gjenstander som oppbevares i ganger og fellesarealer regnes som søppel og bli kastet.
Inngangsdører og dørene ned til kjelleren skal alltid være låst.
Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot fellesganger så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

**3) Søppel og renhold:**
Søppel og avfall skal kun kastes i riktige beholdere på søppelrommet som vi deler med Hotellkvartalet borettslag. Søppelcontainerne skal ikke fylles av store gjenstander.
Det er forbudt og sette igjen møbler/legge igjen søppel i korridor, kjeller og nødutgang ved inn og utflytting.

**4) Dyrehold:**
Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold. Man kan imidlertid søke styret om samtykke, da må det foreligge en skriftlig avtale.

**5) Røyking:**
På grunn av nytt brannvarslingssystem skal røyking kun forekomme utendørs. Dersom brannalarmen går, holdes den leiligheten som forårsaker utløsningen av alarm ansvarlig økonomisk (ved utrykning). Dette gjelder også ved matlaging eller andre grunner til utløsning av alarm.

**6) Hærverk:**
Ved hærverk / ødeleggelser av fellesarealer vil eier bli holdt økonomisk ansvarlig.
Eier av leilighet er også ansvarlig for alt gjestene foretar seg.

**7) Kabel tv:**
Borettslaget har et eget kabelnett, det tillates ikke egne tv-antenner.

**8) Forsikring:**
Borettslagets eiendommer er forsikret av Gjensidige forsikring. Ved skader varsles styret omgående, for å ta saken videre til forsikringsselskapet.

**9) Brannvern:**
Alle beboere forplikter seg til å følge opp brannvernrunde. Dette skal signeres for at er fullført. Dette går på hver enkelt beboers sikkerhet. Styret sørger for signeringsliste på dette.

**10) Dugnad:**
For å holde felleskostnadene nede er det ønskelig at dugnad blir utført to ganger årlig, fortrinnsvis oktober og april/mai. Borettslagets styret er ansvarlig for å koordinere dette arbeidet.

**Vedtatt på Hotellets generalforsamling 05.04.2011**
**Revidert av styret 01.05.2016.**

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - Ås stasjon.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Fredrik Graarud.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

## 4. Andre saker

### 4.1 Forslag til reviderte husordensregler

Forslag til reviderte husordensregler, se vedlegg.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av leder

Fredrik Graarud på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Fredrik Graarud frem til eks.ord GF.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Irene Kjærsrud på valg.

Malena Bakkevold på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Irene Kjærsrud frem til eks.ord GF.

Valgt ble: Malena Bakkevold frem til eks.ord GF.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Axel Bakkevold Hansen på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Axel Bakkevold Hansen for 1 år.

Protokoll for Hotellet Borettslag Ås

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Ann Kristin Bergersen (sign.) | 13.05.2025 |
| Protokollvitne | Fredrik Graarud (sign.) | 26.05.2025 |



**INNKALLING 2025**

# Hotellet Borettslag Ås

Onsdag 18.06.2025 kl. 16:00
Digital gjennomføring

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås

Tidspunkt: Onsdag 18.06.2025 kl. 16:00

Sted: Digital gjennomføring

Høringsperiode: 18.06.2025 til 20.06.2025

Stemmeperiode: 22.06.2025 til 24.06.2025

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 IN-ordning på lån

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 18.06.2025 kl. 16:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

### 2. IN-ordning på lån

Det ble ved oppstart av borettslaget registrert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) på lånet som ble tatt opp i 2007.

Men vedtaket er ikke skrevet ned noe sted i protokoll fra GF eller i stiftelsesdokumentet.

Men det ble solgt inn i prospektet at lånet har IN-ordning, og det har alltid vært registrert som IN-lån på borettslaget.

Banken krever nå vedtak på dette IN-lånet, derfor innkalles det nå til denne digitale avstemmingen.

**Forslag til vedtak:** Godkjennes.

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Hotellet Borettslag Ås Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 18.06.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

| | |
|---|---|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2 |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4 |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6 |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8 |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås onsdag 18.06.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Fredrik Graarud

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall stemmer: 10

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. IN-ordning på lån

Det ble ved oppstart av borettslaget registrert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) på lånet som ble tatt opp i 2007.

Men vedtaket er ikke skrevet ned noe sted i protokoll fra GF eller i stiftelsesdokumentet.

Men det ble solgt inn i prospektet at lånet har IN-ordning, og det har alltid vært registrert som IN-lån på borettslaget.

Banken krever nå vedtak på dette IN-lånet, derfor innkalles det nå til denne digitale avstemmingen.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Hotellet Borettslag Ås

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ann Kristin Bergersen (sign.) | 25.06.2025 |
| Protokollvitne | Fredrik Graarud (sign.) | 30.06.2025 |

Ås kommune

**TEKNISK ETAT**
**Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling**

*Ansvarlig søker/samordner:*
Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS
Raveien 2 - Postboks 117

1431 ÅS

| | | |
|---|---|---|
| **FERDIGATTEST**<br>etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1. | Søknad om tillatelse innlevert:<br>**03.04.06** | |
| Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 55 BNR 14 - MOERVEIEN 6 (SENTRUMSGÅRDEN)** | Bygningsnummer (GAB):<br>**6590357** | |
| Tiltakets og bygningens art: **BRUKSENDRING FRA HOTELL TIL BOLIG** | Behandling/vedtak:<br>**09.05.2006** | Saksnr.:<br>**D 118/06** |
| Tiltakets bruksareal : **13 m²** | | |

| Deres ref | Vår ref | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | Saksnr.05/03526/GB 55/14<br>Løpenr. 007685/07 | Tor Johannessen | 30.05.2007 |

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Arkitekthuset Knut H. Knudsen AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

| Kontrollerende foretak: | Fagområder: |
|---|---|
| Jotakk AS | Tømrerarbeid |
| Ås Rørleggerbedrift AS | Innvendig sanitærarbeid |
| Varme- og miljøteknikk AS | Ventilasjonsanlegg |

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

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele tiltaket.**


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

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

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Kierulf Eiendom AS v/Inge Sørensen, Fjordalleen 16, 0250 OSLO
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A Hansen gruppen AS
Kabelgata 1B
0581 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-23/00710-19 | Bertha Solheim Hansen | 28.08.2025 |

# Gnr 55 bnr 528 - Moerveien 6A - Fasadeendring ny teglforblending, uteoppholdsareal og ny utgang- Ferdigattest

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr): | 55 / 528 |
| Sakspart: | BOR ARKITEKTER AS |
| Ansvarlig søker: | A Hansen gruppen AS |
| Tiltakshaver: | HOTELLET BORETTSLAG ÅS |

Det vises til søknad i dokument BYGG-25/00710-16, mottatt 07.07.2025, med supplering «Tegning som bygget» i dokument BYGG-25/00710-17.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningstype: | Boligbygg på 4 etasjer Matrikkelkode 145 | Vedtaksnummer endringstillatelse: | BYGG-23/00710-9 |
| Tiltakets art: | Fasadeendring, ombygging | Vedtaksdato: | 30.04.2024 |
| Bygningsnummer: | 21903884 | | |

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt sammen med «tegning som bygget». Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.
I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon med gjennomføringsplan versjon 4, datert 07.07.2025 og ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i endringstillatelse og igangsettingstillatelse.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

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

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
HOTELLET BORETTSLAG ÅS
BOR ARKITEKTER AS

Utskriftsdato: 23.12.2025

# Ås kommune

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

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3218 | **Gårdsnr.** | 55 | **Bruksnr.** | 528 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 2 |
| **Adresse** | Moerveien 6A, 1430 ÅS | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL_22-34 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.06.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 360 $m^2$<br>**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende |
| | **Delareal** 372 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås<br>**KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses |
| | **Delareal** 12 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL_22-34 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 203 |
| **Navn** | Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ås sentrum |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 22.05.2002 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/932/203_bestemmelser1.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 360 $m^2$<br>**Formål** Bolig/Forretning/Kontor<br>**Feltnavn** Hotellkvartalet |

| | |
|---|---|
| **Id** | 287 |
| **Navn** | Områdereguleringsplan for Ås sentralområde |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 23.10.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6237/287%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2024.02.2022.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 9 $m^2$<br>**Formål** Fortau<br>**Feltnavn** SF2 |
| | **Delareal** 3 $m^2$<br>**Formål** Gatetun |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

| | |
|---|---|
| **Id** | 349 |
| **Navn** | Detaljreguelring for Moerjordet, nedre del (BKB2) |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

| | |
|---|---|
| **Id** | 354 |
| **Navn** | Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1) |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

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

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

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

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

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

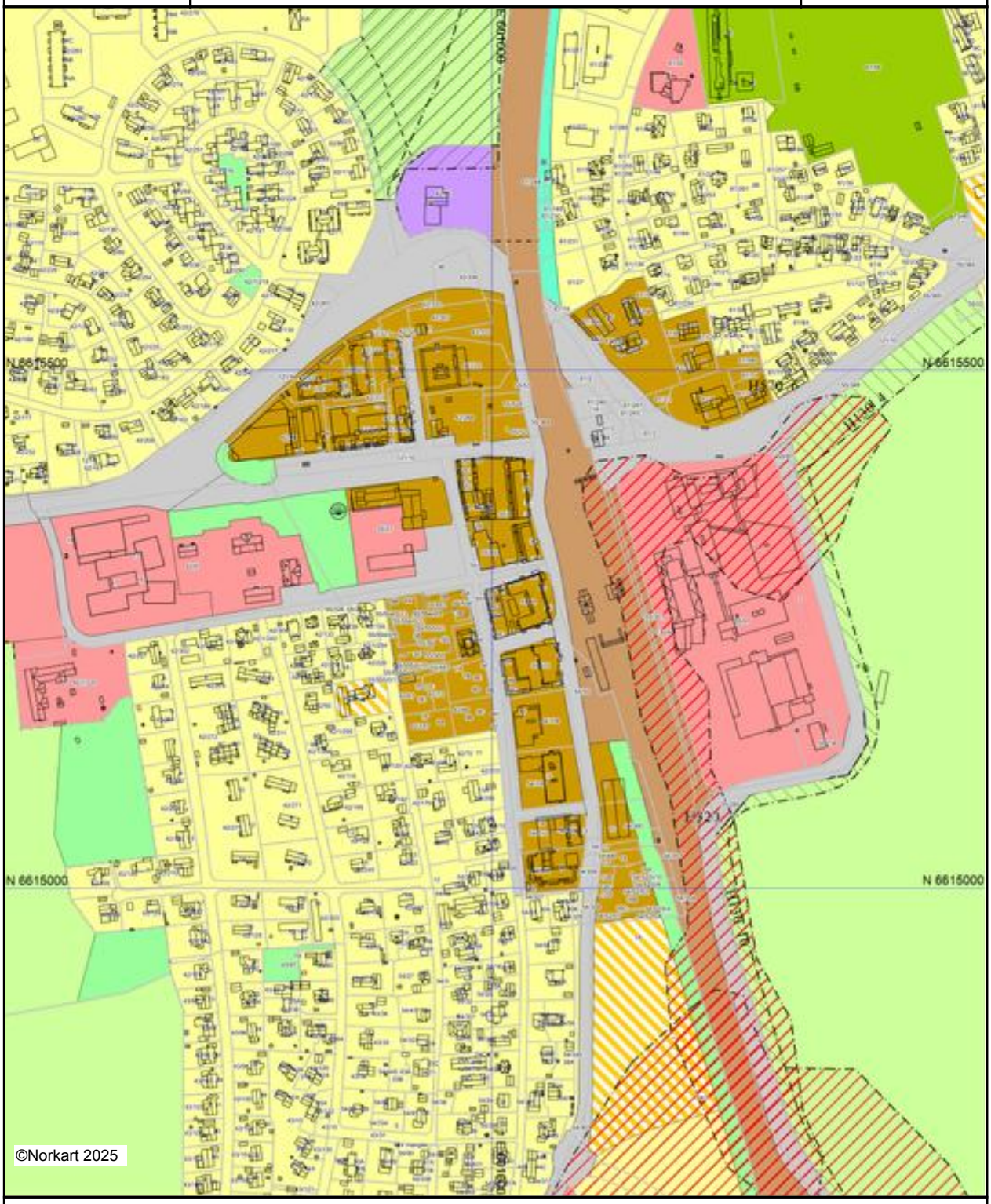
Ås kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 55/528/0/2
Adresse: Moerveien 6A
Dato: 23.12.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

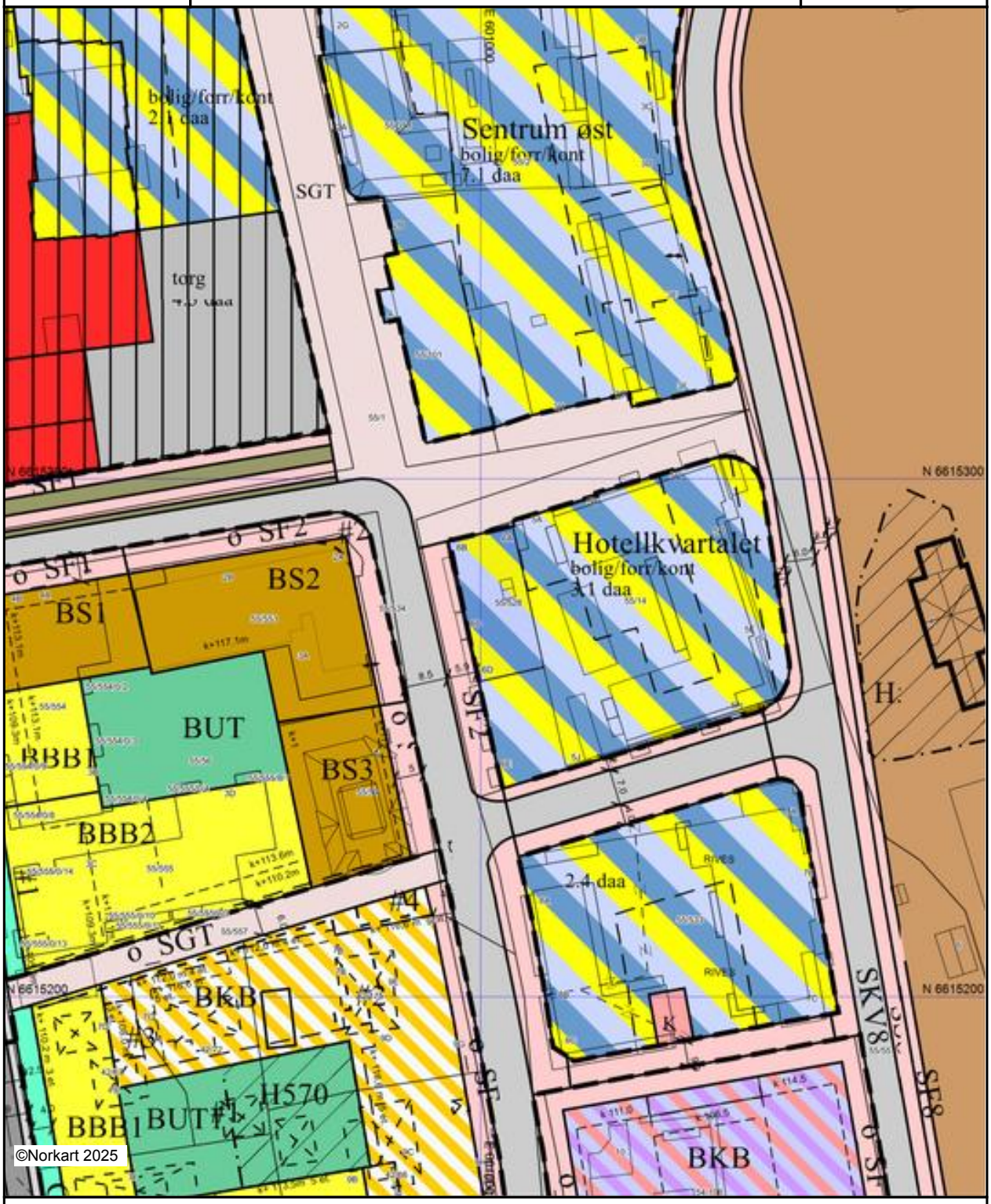
Ås kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 55/528/0/2
Adresse: Moerveien 6A
Dato: 23.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Offentlig administrasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Ås kommune

# Ortofoto

Eiendom: 55/528/0/2
Adresse: Moerveien 6A
Dato: 23.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

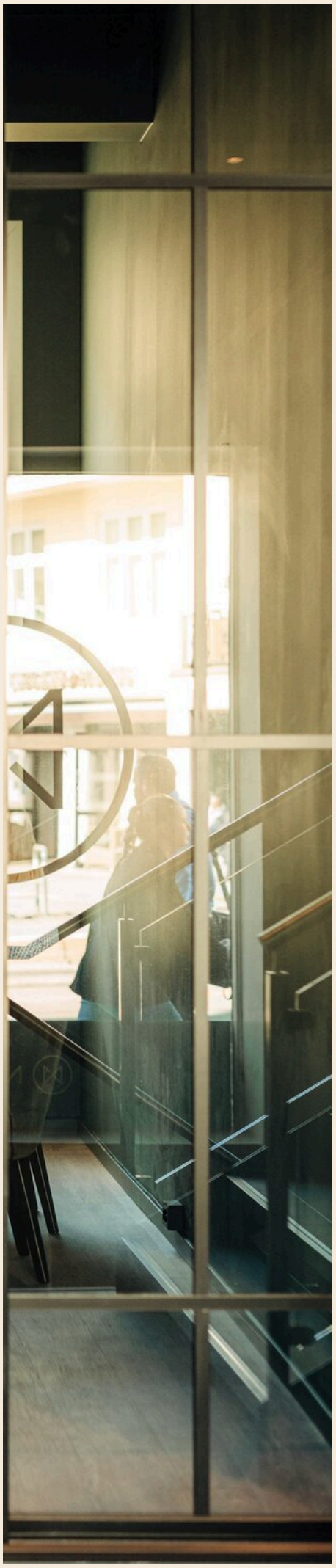



©Norkart 2025

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

Velkommen til

# Nordvik Ski og Ås

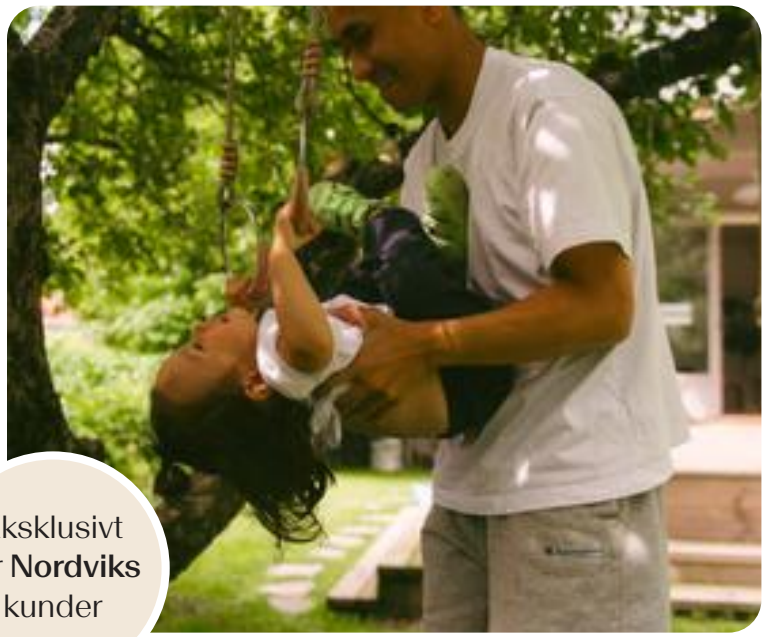


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
**64 87 20 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 46-0007/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Moerveien 6A 1430 ÅS
Matrikkel: Gnr 55, bnr 528 i Ås kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:


**Håkon Sumstad Andresen**
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Ski AS
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589

**Silje Byman**
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Ski AS
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500


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