PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

RAVEIEN 8 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

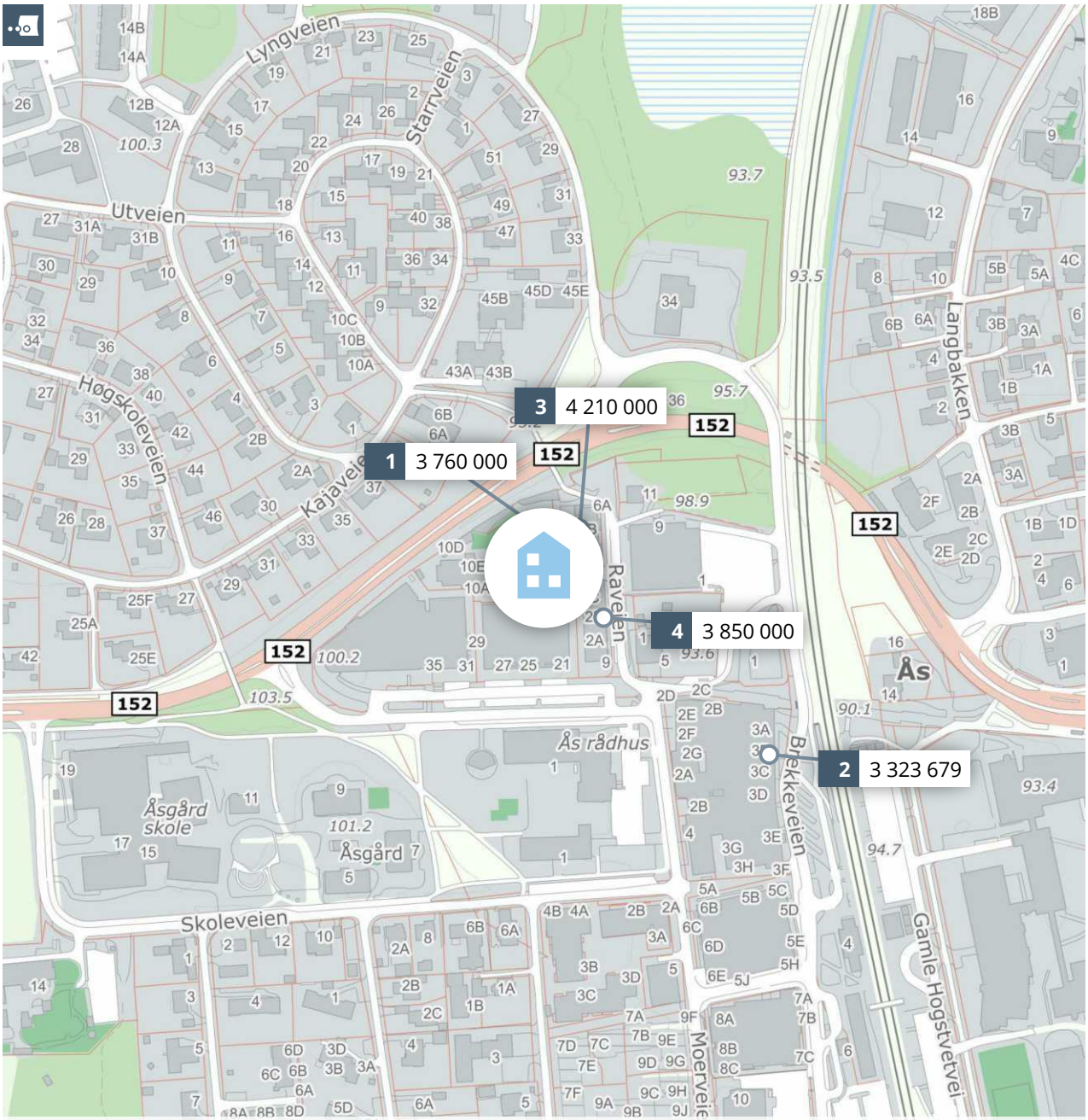
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RAVEIEN 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 11.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Raveien 8 A, 1430 ÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 42 BNR 321 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Søråsteigen 1

Verdivurdert til

3 600 000

0	3 600 000	85 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	2 940
Formue	37 344
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Raveien 8 B 52 m²	2015	1. etg	1 sov	10.09.2024	3 700 000	**3 760 000**	0	3 760 000	**72 308**
2	Brekkeveien 3 B 39 m²	2008	4. etg	1 sov	10.04.2026	2 900 000	**2 825 000**	498 679	3 323 679	**85 223**
3	Raveien 6 B 61 m²	2017	1. etg	2 sov	26.01.2026	4 390 000	**4 210 000**	0	4 210 000	**69 016**
4	Raveien 2 B 49 m²	2018	4. etg	1 sov	24.07.2025	3 900 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**78 571**

Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning. Stuen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp, Kjøkkeninnredning fra Sigdal og god arbeidsflate. Flislagt bad/vaskerom med gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Soverommet har plass til dobbeltseng og gode oppbevaringsmuligheter.

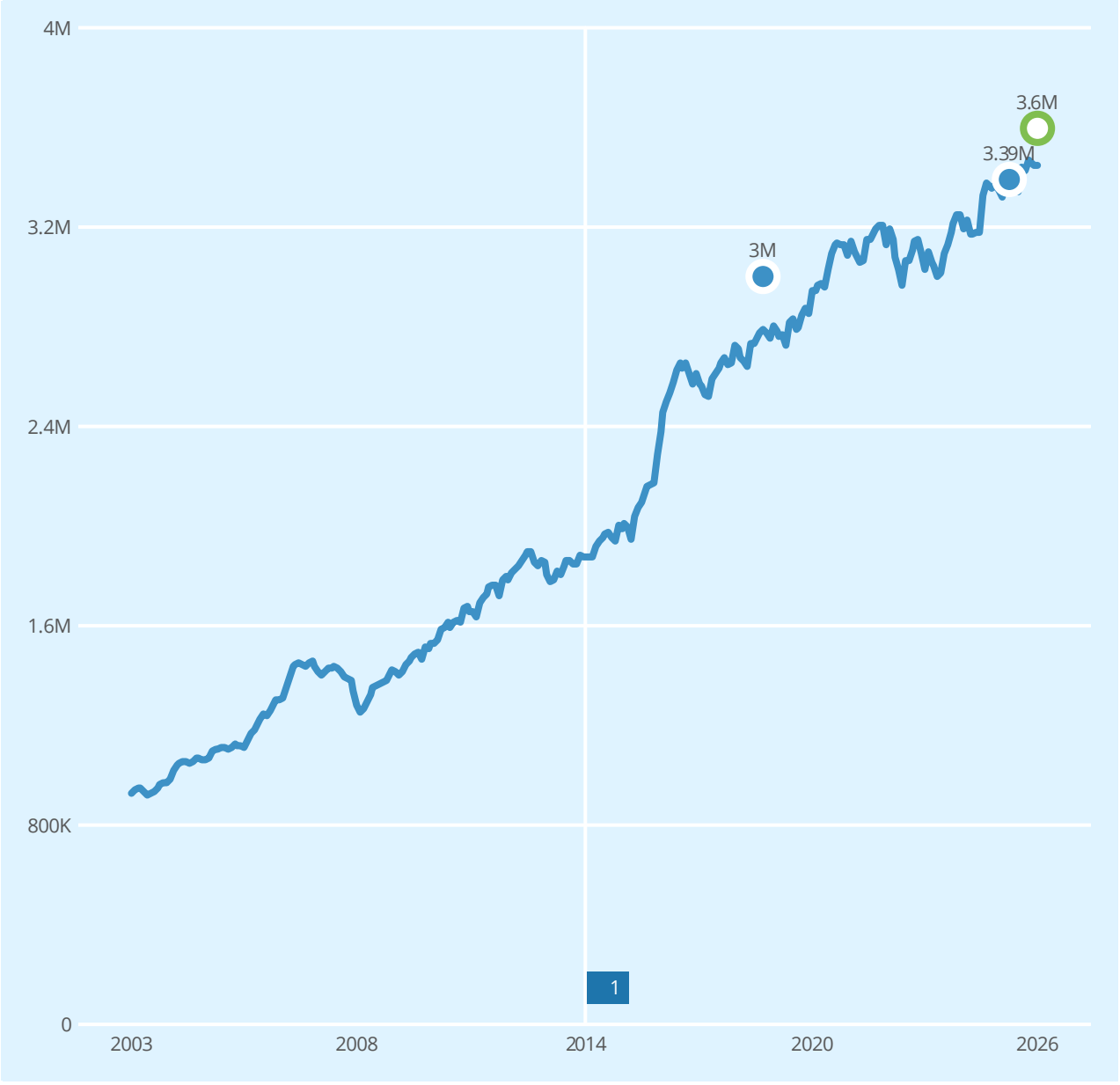
Det er vannbåren gulvvarme, felles varmtvann og balansert ventilasjon for et behagelig inneklima året rundt. I tillegg er det heis i bygget, bod i kjeller og egen parkeringsplass i felles garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.07.2025	01.09.2025	17.09.2025	3 390 000	3 390 000	0	3 390 000	
06.05.2019	15.05.2019	25.06.2019	2 700 000	3 000 000	0	3 000 000	
09.12.2015		09.12.2015	-	2 055 648	-	2 055 648	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Søråsteigen 1 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 265 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i Søråsteigen 1 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

4.4M
4 374 000 Prisantydning i snitt
4 341 000 Salgspris i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 714 Raveien 8 A Totalpris 3 600 000

73 815 Søråsteigen 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

72 676 ÅS kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

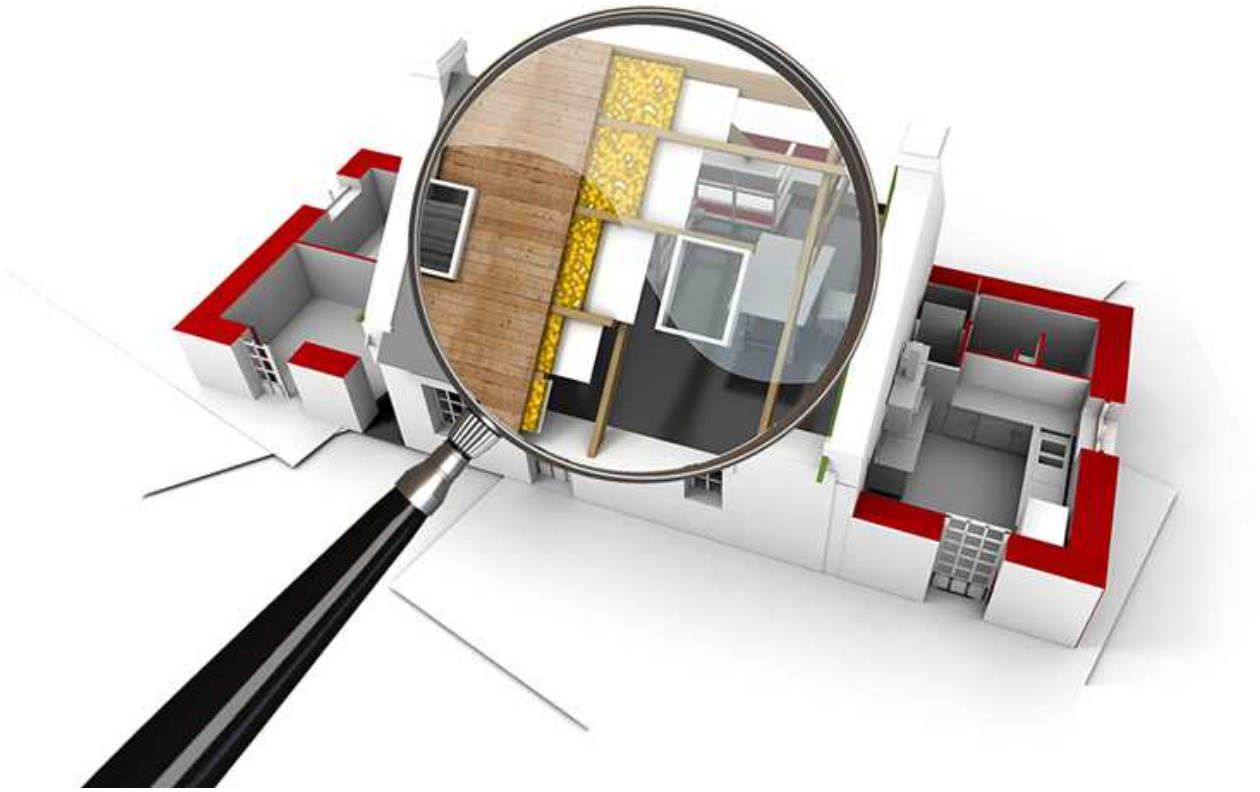
Boligbygg med flere boenheter

Raveien 8 A , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 42, bnr. 321, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1910 **Eiendomsverdi ref nr:** EM7267

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no
419 32 720

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

BYGGEMÅTE
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og panel med stedvis fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp eller lignende. Vinduer med isolerglass. Parkeringsplass i felles parkeringskjeller med mulighet for montering av El-bil lader. Samt bod i kjeller på 5 kvm.

OPPVARMING
Leiligheten varmes opp av vannbåren varme via gulvvarme. Varmekabler på bad.

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

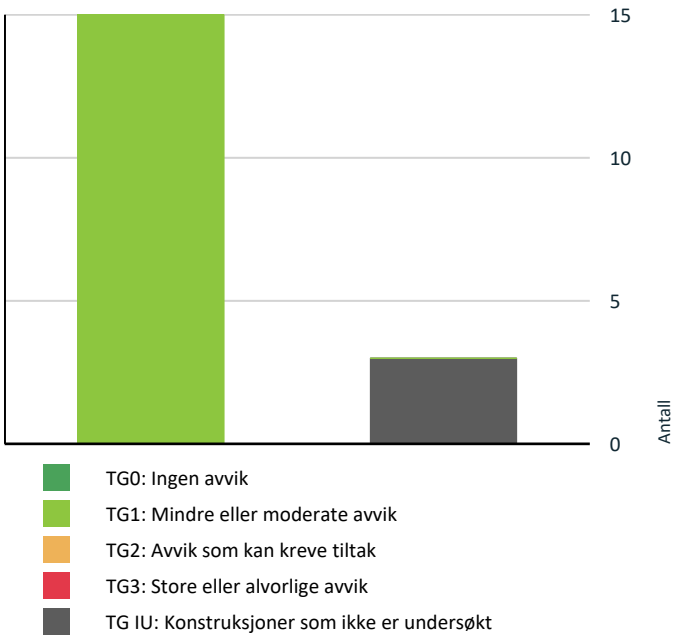
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom og ved entre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 33 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om borring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.





Noen mindre skader på fronter ble registrert

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Leiligheten varmes opp av vannbåren varme via gulvvarme. Varmekabler på bad.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

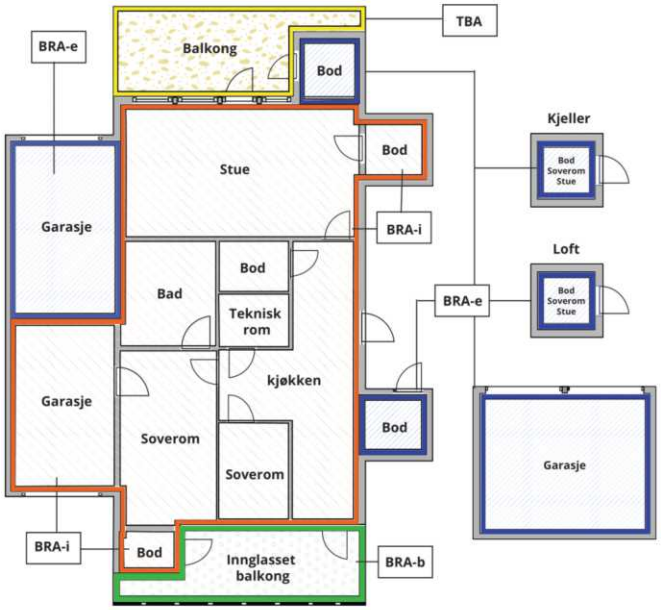
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	42			42	
Kjeller		5		5	
SUM	**42**	**5**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Bien Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	321		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Raveien 8 A

Hjemmelshaver
Nguyen Bien

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260117
Addresse	Raveien 8 A		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Bien Nguyen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Bien

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Septemper 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra september 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
B N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Bien Nguyen*

Initialer selger:
B N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Raveien 8A, 1430 ÅS**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305572**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300475652**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **321**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **104,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **112,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 392 kWh**



Raveien 8A, 1430 ÅS

Detaljering

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

Raveien 8A, 1430 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Frontline Follo AS
Privatmegleren Ski v/Maksymilian Kita
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: maksymilian.kita@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260117 . Vår ref.: 4398-1-01 Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åstorget 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	816795192
Seksjonseier:	Nguyen, Bien
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Raveien 8 A, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	42
Bnr.	321

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1117961.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet parkeringsplasser ligger på egen anleggseiendom, der sameiet er eier av 29 parkeringsplasser. Det er ikke alle som har parkeringsplass, dette må avklares med eier. Hver seksjonseier har en bod i parkeringsanlegget eller i eget bodbygg. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 til 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 940,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Filter	62,00	
Vann og avløpsavgift	280,00	
Varme	392,00	
Ventilasjon	30,00	
Felleskostnader	1 354,70	
Kabel-tv	587,36	
Parkering	234,00	

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 010,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	37 344,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon: 22 99 18 42.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Martin Øyn, e-post: aastorget2boligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4398
ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:00, Ås seniorsenter, underetasjen i Ås kulturhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Eget ladesystem i garasjen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4398 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes på årsmøtet.

Sak 7

Eget ladesystem i garasjen

Forslag fremmet av:
Karoline Børve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har skrevet dette inne her i vibbo:

"Hvis det blir mange som anskaffer el-bil må styret vurdere om det må installeres eget ladesystem slik at ikke totalbelastningen blir for stor for vår kabel inn til Raveien 8. Alle som har installert eget ladepunkt må i så fall bytte til denne løsningen."

Som eg ser det er det mangen som har elbil ladere i garasjen og det blir nok bare flere framover, så eg lurer kor mange flere ladere som skal til før ein må bytte til ein slik løsning og om det er aktuelt at det er på tide nå

Styrets innstilling
Styret ønsker å undersøke med fagperson om vi har "kapasitet" til å tilby alle 30 parkeringsplasser dagens løsning med 16 ampere. Så lenge dagens løsning er trygg ønsker ikke styret å bruke sameiets midler på en ny løsning.

Forslag til vedtak
Kan søke til enova for støtte til kartlegging og investering i energitiltak, inkludert infrastruktur for elbillading.

Vedlegg
2. IMG_6428.png

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erling Sehested

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

- Liv Ellingsen

Sak 9

Valgkomité

Innstilling

Styret foreslår at dagens medlemmer av valgkomiteén velges for ett nytt år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomité:

- Astrid Marie Svardal
- Mari Wærsted Axelsen

Styrets rapport

Styret har gjennom 2025 fortsatt arbeidet med å holde kontroll på økonomien ved å blant annet gjennomgå våre avtaler med ulike leverandører. Blant annet ble avtalen med vaktmestertjenesten reforhandlet.

Arbeidet med avtalene samt innføringen av norgespris på strøm og oppvarming førte til at vi kunne sette ned felleskostnadene noe. Basert på regnskapet hittil i år, ligger vi fremdeles godt an.

Alt i alt har 2025 vært et år på det jevne, der styret har håndtert saker som vannmålere, brannalarmer, garasjeport, heisproblemer og ventilasjonsfilter.

Styret takker for tilliten.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Når det gjelder driftskostnadene er dem noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til blant annet energi/fyring og generelt de andre kostnadene.

Finansinntektene er høyere enn budsjettert.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 059 471.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endringer av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Åstorget 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åstorget 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 9 av 19 4398 årsregnskap.pdf

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816795192, KLIENTNR. 4398

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 346 952	1 159 752	1 346 564	1 238 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 346 952**	**1 159 752**	**1 346 564**	**1 238 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 048	-13 796	-13 000	-10 600
Styrehonorar	4	-128 000	-88 000	-128 000	-75 000
Avskrivninger	11	-27 820	-27 820	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 938	-6 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-99 400	-95 575	-100 000	-110 000
Konsulenthonorar		-5 405	-9 570	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	6	-319 985	-427 763	-338 000	-321 860
Forsikringer		-99 172	-90 026	-90 000	-105 000
Kommunale avgifter	7	-1 515	0	0	0
Energi/fyring	8	-82 090	-104 365	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 300	-200 377	-195 300	-223 200
Andre driftskostnader	9	-111 992	-128 204	-130 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 095 664**	**-1 191 871**	**-1 132 300**	**-1 122 660**
DRIFTSRESULTAT		**251 288**	**-32 119**	**214 264**	**115 340**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	55 665	54 151	20 000	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**55 665**	**54 151**	**20 000**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**306 953**	**22 032**	**234 264**	**155 340**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		306 953	22 032		

ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816795192, KLIENTNR. 4398

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	81 141	108 961
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 141**	**108 961**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 430	13 151
Forskuddsbetalte kostnader		48 825	103 048
Driftskonto OBOS-banken		647 450	364 153
Sparekonto OBOS-banken		1 452 604	1 398 813
SUM OMLØPSMIDLER		**2 166 309**	**1 879 165**
SUM EIENDELER		**2 247 450**	**1 988 126**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 140 613	1 833 659
SUM EGENKAPITAL		**2 140 613**	**1 833 659**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 215	33 264
Leverandørgjeld		56 621	100 152
Energiavregning	12	19 001	21 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 838**	**154 466**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 247 450**	**1 988 126**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 08.04.2026
Styret i Åstorget 2 Boligsameie

Martin Øyn /s/ Erling Sehested /s/ Hanne Carine Blom Solheim /s/

Harald Høyvik /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Filter	23 064
Felleskostnader	1 025 004
Kabel-tv	195 300
Parkering	84 240
Ventilasjon	19 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 346 952**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 048
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 048**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-128 000
SUM STYREHONORAR	**-128 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 938
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 938**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-155 067
Drift/vedlikehold VVS	-8 032
Drift/vedlikehold elektro	-2 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-816
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 023
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 590
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 730
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 172
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-319 985**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 515
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 515**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 226
Andre fyringskostnader	-44 864
SUM ENERGI / FYRING	**-82 090**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-799
Vakthold	-9 420
Renhold ved firmaer	-77 189
Snørydding	-20 732
Andre driftskostnader	-869
Trykksaker	-84
Andre kontorkostnader	0
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 800
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-111 992**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 599
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 791
Andre renteinntekter	275
SUM FINANSINNTEKTER	**55 665**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Varmekabler		
Tilgang 2023	139 100	
Avskrevet tidligere	-30 139	
Avskrevet i år	-27 820	
		81 141
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**81 141**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-27 820**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-443 988
SUM INNTEKTER	**-443 988**

KOSTNADER

Administrasjon	22 476
Fjernvarme	194 802
Vann	207 708
SUM KOSTNADER	**424 987**
SUM ENERGIAVREGNING	**-19 001**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

16:44

EL-geniet as

Meny

Enova-støtte for borettslag

Borettslag og sameier kan søke Enova om støtte til kartlegging og investering i energitiltak, inkludert infrastruktur for elbillading. Støtten gjelder ikke selve ladeboksene, men kan dekke deler av kostnadene til:

- Teknisk kartlegging og rådgivning
- Fremføring av strøm og etablering av ladeinfrastruktur
- Tilrettelegging for fremtidig utvidelse

Merk: Støtten gjelder kun eksisterende bygg, og det er viktig å søke før tiltakene gjennomføres



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 4398 **Selskapsnavn:** ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 816795192
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Ås seniorsenter, underetasjen i Ås kulturhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått, og Liv Torbjørg Ellingsen og Mari Wærsted Axelsen som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse fastsettes til kr. 75 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Eget ladesystem i garasjen

Fremmet av: Karoline Børve

Styret har skrevet dette inne her i vibbo:

"Hvis det blir mange som anskaffer el-bil må styret vurdere om det må installeres eget ladesystem slik at ikke totalbelastningen blir for stor for vår kabel inn til Raveien 8. Alle som har installert eget ladepunkt må i så fall bytte til denne løsningen."

Som eg ser det er det mangen som har elbil ladere i garasjen og det blir nok bare flere framover, så eg lurer kor mange flere ladere som skal til før ein må bytte til ein slik løsning og om det er aktuelt at det er på tide nå

Styrets innstilling
Styret ønsker å undersøke med fagperson om vi har "kapasitet" til å tilby alle 30 parkeringsplasser dagens løsning med 16 ampere. Så lenge dagens løsning er trygg ønsker ikke styret å bruke sameiets midler på en ny løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Kan søke til enova for støtte til kartlegging og investering i energitiltak, inkludert infrastruktur for elbillading.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erling Sehested

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Erling Sehested

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Ellingsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Liv Ellingsen

9. Valgkomité

Innstilling
Styret foreslår at dagens medlemmer av valgkomiteén velges for ett nytt år.

Medlem av valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Marie Svardal
Mari Wærsted Axelsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Astrid Marie Svardal
Mari Wærsted Axelsen

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

Protokollvitne 1
Navn: Liv Torbjørg Ellingsen /s/

Protokollvitne 2
Navn: Mari Wærsted Axelsen /s/

Vedtekter for Åstorget Boligsameie 2, org. nr. 816795192

Vedtatt på årsmøte 11. april 2018, sist endret på årsmøte 17. april 2022

1. Innledende bestemmelser

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åstorget Boligsameie 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24-11-2015.

1.2. Hva sameiet omfatter

1.2.1. Sameiet består av 31 boligseksjoner på eiendommen gnr. 42, bnr. 321 i Ås kommune.

1.2.2. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod for seksjonene 3,4,8,10,11,12,13,17,18 og 20

1.2.3. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.3. Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1. Rettslig disposisjonsrett

2.1.1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

2.1.2. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Jfr. §23 i eierseksjonsloven.

2.1.3. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.1.4. Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2.1.5 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. §24 i Lov om Eierseksjoner. Med årlig menes pr. kalenderår.

3.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1. Rett til bruk

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

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

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

3.1.4. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

3.1.5. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

• Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

3.1.6. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

3.1.7. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.1.8 Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bod på sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer:1,2,5,7,8,9,14,15,16,19,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 har alle midlertidig bruksrett til 1 bod.

Sameiet Åstorget 3 (gnr. 42, bnr. 320)har eksklusiv rett til bruk av samtlige boder i bodbygget som ligger på grensen mellom eiendommene samt 8 boder i felles bodbygg.

Alle seksjonene i sameiet Åstorget 2, unntatt leilighet/seksjon 8 og 15, har i tillegg bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringsanlegg hvor sameiet eier 29.plasser.

(Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg ...) Eneretten gjelder fram til 2048.(maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3.2. Ordensregler og dyrehold

3.2.1. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2.2. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4.1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har ikke parkeringsplasser ut over de 29 i garasjeanlegget.

4.2. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

4.2.1. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4.2.2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Ved ladning med godkjent ladeboks kan ladepunktet ha maks 16 Ampere. Ved ladning via stikkontakt kan ladepunktet ha maks 10 Ampere.

4.2.3 Styret kan pålegge den enkelte seksjonseier å koble seg til felles anlegg for ladepunkter og abonnement tilknyttet det hvis styret finner det nødvendig som følge av utilstrekkelig tilførsel av strøm i eksisterende anlegg.

4.3. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

4.3.1. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4.3.2. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

4.3.3. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4.4. Utleie av parkeringsplasser

Ved utleie av parkeringsplasser i parkeringsanlegget til Raveien 8 er det kun lov å leie ut til personer som bor i Raveien 6, 8 eller 10.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

5.1.2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

5.1.3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

5.1.4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

5.1.8. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

5.1.9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

5.1.10 Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

5.1.11 En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.1.12. Regress kan ilegges seksjonseiere ved gjentagende forsikringsskader som medfører utlegg for sameiet som følge av uforsiktighet av eier, leietaker eller besøkende hos disse.

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

5.2.1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper

ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

5.2.2. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

5.2.3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

5.2.4. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.2.5. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1. Felleskostnader

6.1.1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

6.1.2 Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6.1.3. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

6.1.4. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6.2. Betaling av felleskostnader

6.2.1. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

6.2.2. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6.3. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7.1. Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7.2. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

8.1.1 Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

8.1.2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8.1.3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

8.1.4. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8.1.5. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

8.1.6. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2. Styremøter

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

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

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

8.2.4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

8.4.1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8.5. Inhabilitet

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

8.6.1. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8.6.2. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

9.1.1 Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

9.1.2. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2. Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9.3. Innkalling til årsmøte

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

9.3.2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

9.3.4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

9.4.2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

9.4.4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5. Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9.6. Møteledelse og protokoll

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

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

9.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

9.7.1 I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

9.7.2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

9.8.2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

9.8.3. Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

9.10.1. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10.2. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3. Forsikring

10.3.1. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

10.3.2. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11.1. Definisjoner

a) Eierseksjon:

Eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) Bruksenhet:

Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) Bruksenhetens hoveddel:

En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) Bruksenhetens tilleggsdel:

De delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) Fellesareal:

De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) Boligseksjon:

En seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) Sameiebrøk:

Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) Seksjonering:

Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) Reseksjonering:

En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom. j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11.2. Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11.4. Generelle plikter

11.4. Generelle plikter Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven – LOV-2017-06-16-65

Husordensregler
Vedtatt på ordinært sameiermøte 13. april 2016
Sist endret på ordinært årsmøte 19. april 2023

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

2. Formål
Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Åstorget 2 boligsameie. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre samt lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiet og styret gir.

3. Støy
Det skal være stille i perioden kl. 23.00 til 07.00. Lørdager etter kl. 21.00, samt helligdagsfred. Ved større arrangementer som man regner med vil medføre støy etter kl. 23.00, lørdager etter kl. 21.00 og helligdager skal naboer varsles. Det presiseres at et varsel ikke gir anledning til uforholdsmessig mye støy.

4. Dyrehold
Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

5. Innendørs fellesområder
Hovedinngangsdørene oppe og i garasjen skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal dører trekkes i lås. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder og utenfor inngangsdørene. Sneiper, snusposer og annet søppel skal kastes i egnede søppelkasser. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel utenfor inngangsdører. Si fra til styret hvis skader, utbrente lyspærer og lignede i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

6. Fasade
Hvis det ønskes montert solskjerming skal forhåndsgodkjente farger benyttes. Se Vibbo.no for hvilke farger dette er. Alle fasadeendringer skal meldes til og godkjennes av styret. Innglassing av verandaer er mulig, kontakt styret for informasjon.

7. Terrasser, verandaer og balkonger
Ikke rist tekstiler (tepper og lignende) ut fra terrasser, verandaer og balkonger. Sameiet har ikke egnet område for dette. Snø kan fjernes fra alle verandaer og balkonger når spesielle forhold tilsier det. Behov for fjerning av snø skal meldes til styret som engasjerer vaktmester til å utføre jobben hvis styret mener forholdene tilsier at det bør utføres. Vaktmester utfører dette i samsvar med sikkerhetstiltak beskrevet av styret. Sameiet betaler snømåkingen. Elektrisk- og gassgrill er tillatt. Gassgriller og propanbeholdere må oppbevares utendørs. Kullgriller (også engangsgriller) tillates ikke på grunn av brannfare.

8. Antenneanlegg
Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på terrasser, verandaer, balkonger eller vegg er ikke tillatt. Dette vil bli fjernet for eiers kostnad.

9. Boder
Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass, propan eller luktsterke gjenstander i bodene. Ikke bruk bodene på måter som kan påføre andre ulemper som for eksempel støv, lukt og lignende. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren til garasjen og bodene skal alltid være låst.

10. Garasje/parkering på fellesområder
Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er trangt og man må holde lav fart. Kjøring og parkering utenfor inngangsdørene er ikke tillatt da dekket ikke er dimensjonert for motorvognkjøretøy. Åstorget 2 boligsameie har ingen gjesteparkeringsplasser.

11. Avfallshåndtering
Restavfall og papir kastes i avfallsbeholdernes innkastluker. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene, ved siden av avfallsbeholdere eller andre steder på fellesarealet. Glass og metall skal sorteres ut og leveres i returpunkter eller på miljøstasjoner. Se også retningslinjer fra Follo Ren.

12. Behandlingsprosedyre ved klaging
Klager skal være skriftlige og signerte. De sendes styret på epost, pr. post eller legges i styrets postkasse i oppgang B. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensregler og/eller vedtekter.

Mailadressen til styret er: aastorget2boligsameie@styrerommet.no
Postadressen er: Åstorget 2 Boligsameie, Raveien 8B, 1430 Ås

Ås kommune *Miljø, mangfold og muligheter*	Utskriftsdato: 20.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**42**	Bnr:	**321**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Raveien 8A, 1430 ÅS**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Ja x Nei ☐	Sist avlest dato: 31.12.2025	Siste registrerte stand: Forbruk siste år:

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	321	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Raveien 8A, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	1 348,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/01781-40	Annette Grimnes	05.10.2016

Gnr 42 Bnr 321 - Raveien 8 A og B - Byggetrinn 2 Åstorget felt 1 – Ferdigattest for nybygg av stort frittliggende boligbygg

Det vises til Rammetillatelse godkjent i delegert sak den 25.09.2014, sak 14/01781-2.
Igangsettingstillatelse for grunn- og terrengarbeider – IG1 godkjent i delegert sak den 15.10.2014, sak 14/01781-19.
Dispensasjon for parkeringskjeller mellom byggetrinn 2 og 3 godkjent 20.10.2014, sak 14/01781-20.
Igangsettingstillatelse for resterende arbeider godkjent den 07.01.2015, sak 14/01781-22.
Midlertidig brukstillatelse godkjent i delegert vedtak den 23.11.2015, sak 14/01781-33.
Garasjen i underetasjen er utskilt som egen separat anleggseiendom på gnr. 42, Bnr. 325.
Sportsbodene er behandlet i egen sak nr. 15/03245.

Tiltakets adresse:	Raveien 8A og 8B
Gnr./bnr./fnr./snr.:	42/321
Ansvarlig søker:	BAs arkitekter AS, St. Mariegate 96 - 98, 1706 SARPSBORG
Tiltakshaver:	Åstorget Bolig AS, Postboks 55, 1430 ÅS

Bygningstype: 143 -Stort boligbygg med næringslokale og garasje i underetasje		Vedtaksnummer: 14/01781-2	
Tiltakets art: Nybygg		Vedtaksdato: 25.09.2014	
Bygningsnummer: 300475652		BYA: 774 m^2	BRA NÆRING:152 m^2 BRA BOLIG: 4351 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan av 25.09.2016 jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Søker har bekreftet at 48 sykkelparkeringsplasser er opparbeidet i tråd med

reguleringsplanbestemmelsene. Støyskjerm mellom bodene er ferdigstilt. Sluttrapport med avfallsplan av 11.01.2016 er innsendt og tatt til orientering. 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 ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- 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

Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Annette Grimnes
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
BAS arkitekter AS, St. Mariegate 96 - 98, 1706 SARPSBORG

Kopi:
per Bjerke
Vann, avløp og renovasjon, Jan Fredrik Aarseth, Postboks 195, 1431 ÅS
Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

BYGNINGSRÅDET I ÅS
TELEFON 254
ÅS ST.

Ås, den 25.septbr. 1963.

Ferdigattest.

På möte i Ås bygningsråd den 13. septbr. 1960 fikk Erl. Aamodt godkjent planer for riving av gammelt lagerskur og oppförelse av ny trappeoppgang til forretning og boligen i forbindelse med dette.

Arbeidet tok til straks etter.

Ved endelig kontroll 10/11- 1961 ble imidlertid påpekt en del mangler:

Kjeller: Det er ikke anordnet tilfredsstillende lufting av lagerrom i gamlebygget.

W.C. i forbindelse med lagerrom må ikke benyttes, med mindre det klees inn, og gjöres i forskriftsmessig stand.

Klesskap står direkte inntil ½ steins rökpipe (iflg. lov skal avstand være 1/1 stein).

Jernplate må legges på gulv under ovn i 2. og 3.etg.

Der må anbringes en av bygningsrådet godkjent branndör mot gang i 3.etg.

Trappetilbygget består av:

Kjellermurer: 25 cm betong. m/ 7 cm tresonitt.

Utv. vegger: 1/1 steins m/ 2" halmplater som isolasjon.

I uoppvarmet lagerrom er isolasjon slöyfet.

Utv. vegger i slakterom, pölsemakeri etc. stöpes.

Isolasjon ellers er 10 cm siporex.

25.septbr. 1963.

Ferdigattest.

På möte i Ås bygningsråd den 13. septbr. 1960 fikk Erl. Aamodt godkjent planer for riving av gammelt lagerskur og oppförelse av ny trappeoppgang til forretning og boligen i forbindelse med dette.

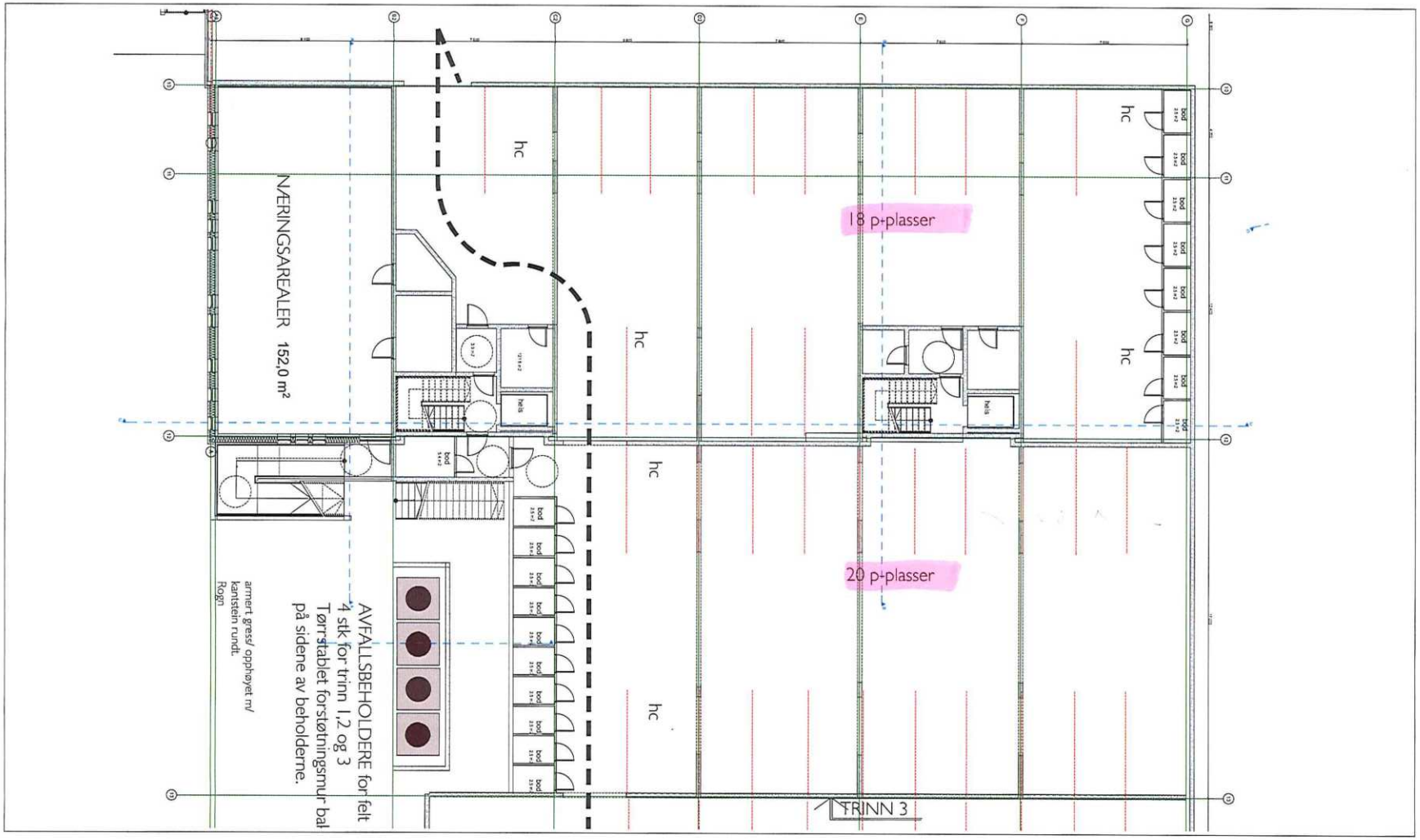
Arbeidet tok til straks etter.

Ved endelig kontroll 10/11- 1961 ble imidlertid påpekt en del mangler:

Kjeller: Det er ikke anordnet tilfredsstillende lufting av lagerrom i gamlebygget.
W.C. i forbindelse med lagerrom må ikke benyttes, med mindre det klees inn, og gjöres i forskriftsmessig stand.
Klesskap står direkte inntil ½ steins rökpipe (iflg. lov skal avstand være 1/1 stein).
Jernplate må legges på gulv under ovn i 2. og 3.etg.
Der må anbringes en av bygningsrådet godkjent branndör mot gang i 3.etg.

Trappetilbygget består av:

Kjellermurer: 25 cm betong. m/ 7 cm tresonitt.
Utv. vegger: 1/1 steins m/ 2" halmplater som isolasjon.
I uoppvarmet lagerrom er isolasjon slöyfet.
Utv. vegger i slakterom, pölsemakeri etc. stöpes.
Isolasjon ellers er 10 cm siporex.



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
3: Det må sørges for tiltak mot Radon ihht byggeforskriftene
4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev.nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver
ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt
ÅSTORGET FELT 1
TRINN 2

Tegnet	SH	Dato 31.03.2014	Prosj.nr. 13019
Kontroll	SH	Mål 1:100	

Plan P-Kjeller

Tegn. nr.	Format	Revisjon
100	A1L	



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak mot Radon ihht. byggeforskriftene

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver
ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt
ÅSTORGET FELT 1
TRINN 2

Tegnet	SH	Dato 31.03.2014	Prosj.nr. 13019
Kontroll	SH	Mål 1 : 100	

Fasade Sør og Øst

Tegn. nr.	Format	Revisjon
121	A1	



FADADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak mot Radon ihht. byggeforskriftene

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver
ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt
ÅSTORGET FELT 1
TRINN 2

Tegnet	SH	Dato 31.03.2014	Prosj.nr.
Kontroll	SH	Mål 1 : 100	**13019**

Fasade Nord og Vest

Tegn. nr.	Format	Revisjon
120	A1	

Utskriftsdato: 19.05.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	321	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Raveien 8A, 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** 1 749 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 749 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	267
Navn	Endret reguleringsplan for Sentrum nord
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1483/267_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 484 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** Boligfelt
	Delareal 3 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG 2
	Delareal 65 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_Gatetun
	Delareal 198 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B/F/K

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

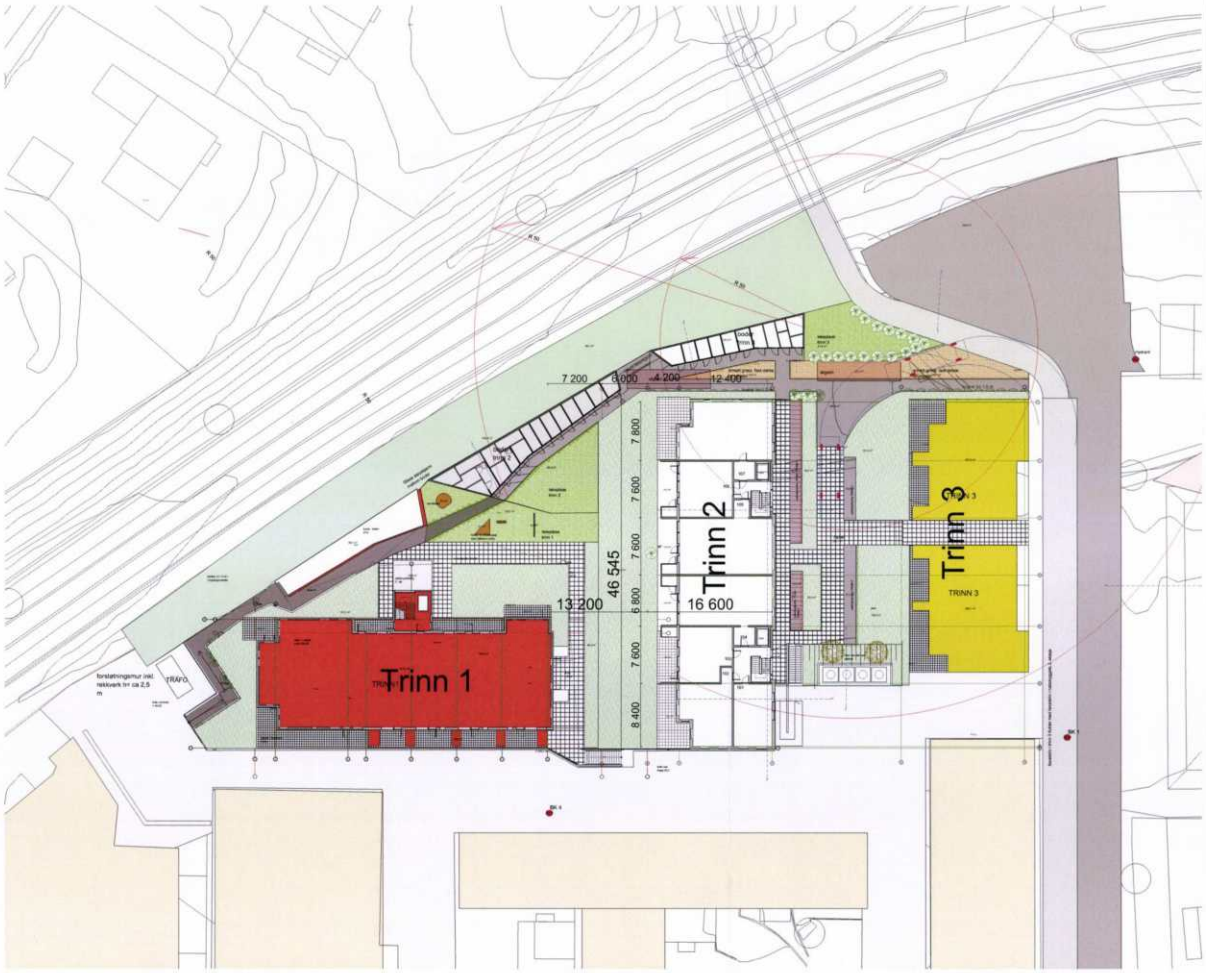
Id	343
Navn	Detaljregulering for del av Sagaveien-Moerveien (B11)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

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



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

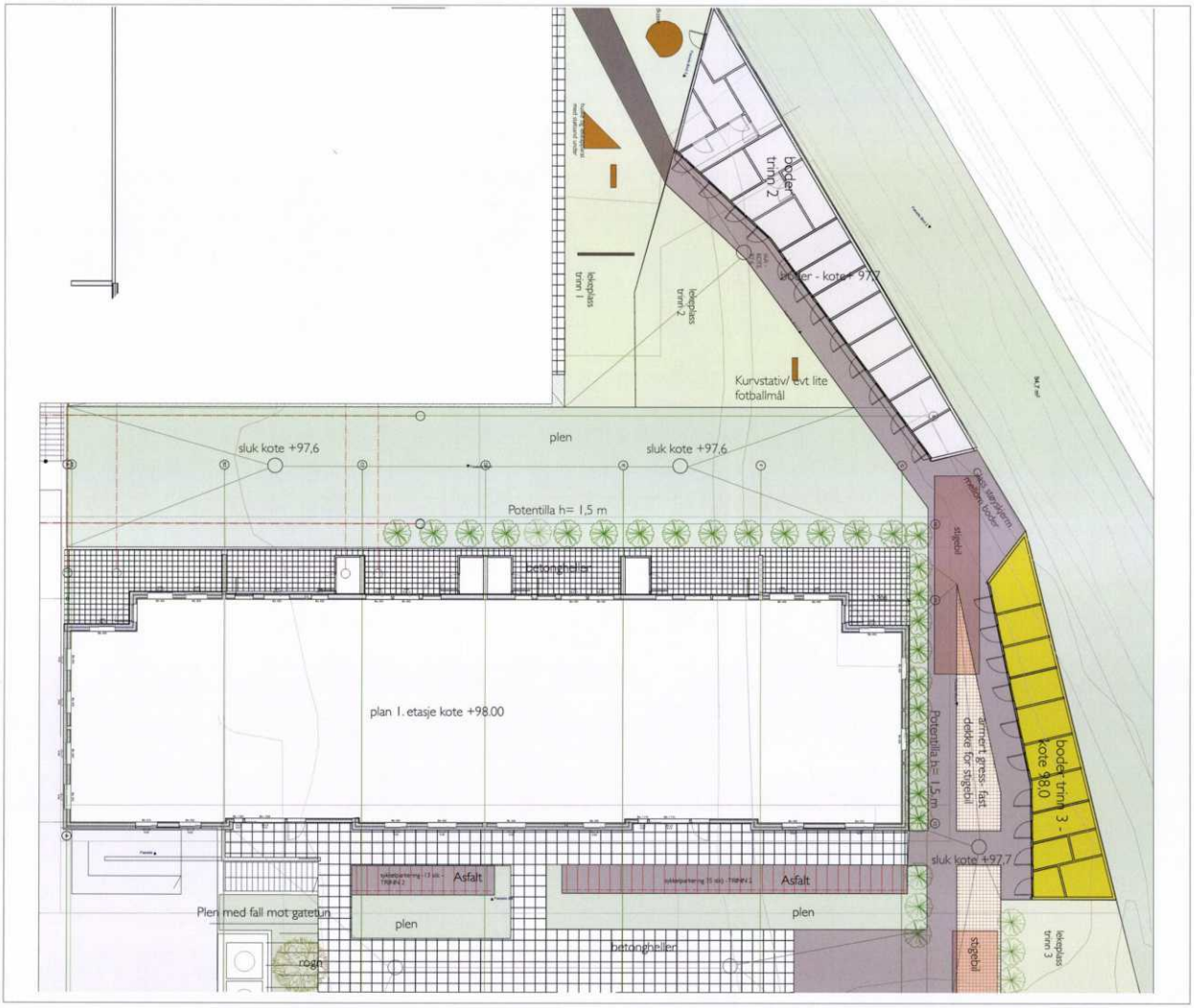
Tiltakshaver
ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt
ÅSTORGET FELT 1

Tegnet	sh	Dato	31.03.2014	Prosj.nr.	13019
Kontroll		Mål	1 : 500		

Situasjonsplan

Tegn. nr.	Format	Revisjon
001	A3	



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegata 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver
ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt
ÅSTORGET FELT 1

Tegnet	SH	Dato 31.03.2014	Prosj.nr. 13019
Kontroll	SH	Mål	

UTOMHUS TRINN 2

Tegn. nr.	Format	Revisjon
004	A3	

BREKKE STRAND



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
3: Det må sørges for tiltak mot Radon ihht byggeforskriftene
4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariagate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver
ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt
ÅSTORGET FELT 1
TRINN 2

Tegnet	SH	Dato 31.03.2014	Prosj.nr. 13019
Kontrollert	SH	Målestokk 1:100	

Plan 1. Etasje

Tegn. nr.	Format	Revisjon
101	A1L	

Det er kun kommentert boenheter der lydnivået overskrider L_{den} 55 dB ved fasade.

- Lydnivået overskrider grenseverdien L_{den} 55 dB ved fasade utenfor dette rom.
- Dette rom har tilgang til en stille side.
- Med lokalt tiltak ved balkong kan dette rom få tilgang til en stille side.
- Rommet har tilgang til en stille side i denne rettingen

Lydnivået tilfredsstiller grenseverdien rundt hele 1. etasjen.

Q2



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
3: Det må sørges for tiltak mot Radon iht byggeforskriftene
4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariagate 96-98, 1708 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: sven@bas-ark.no

Tiltakshaver: ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt: **ÅSTORGET FELT 1 TRINN 2**

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
SH	31.03.2014	13019
Kontroll: SH	Målestokk: 1:100	

Plan 2. Etasje

Tegn. nr.	Format	Revisjon
102	A1L	

Det er kun kommentert boenheter der lydnivået overskrider L_{den} 55 dB ved fasade.

- Lydnivået overskrider grenseverdien L_{den} 55 dB ved fasade utenfor dette rom.
- Dette rom har tilgang til en stille side.
- Med lokalt tiltak ved balkong kan dette rom få tilgang til en stille side.
- Rommet har tilgang til en stille side i denne rettingen

Lydnivået tilfredsstiller grenseverdien rundt hele 2. etasjen unntatt endeleiligheten 207 mot Drøbakveien. Leiligheten tilfredsstiller de viktigeste avbøtende tiltakene i T-1442.

6 3



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
3: Det må sørges for tiltak mot Radon iht byggeforskriftene
4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Meringate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver: ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt: **ÅSTORGET FELT 1 TRINN 2**

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
SH	31.03.2014	13019
Kontroll: SH	Mål: 1:100	

Plan 3. Etasje

Tegn. nr.	Format	Revisjon
103	A1L	

Det er kun kommentert boenheter der lydnivået overskrider L_{den} 55 dB ved fasade.

Lydnivået overskrider grenseverdien L_{den} 55 dB ved fasade utenfor dette rom.

Dette rom har tilgang til en stille side.

Med lokalt tiltak ved balkong kan dette rom få tilgang til en stille side.

Rommet har tilgang til en stille side i denne rettingen

Lydnivået tilfredsstiller grenseverdien rundt hele 3. etasjen unntatt to leiligheter, 306 og 307, mot Drøbakveien. Leilighetene tilfredsstiller de viktigeste avbøtende tiltakene i T-1442.



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
3: Det må sørges for tiltak mot Radon ihht byggeforskriftene
4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mørkegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: sveinr@bas-ark.no

Tiltakshaver
ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt
ÅSTORGET FELT 1
TRINN 2

Tegnet	SH	Dato 31.03.2014	Prosj.nr. 13019
Kontrollt	SH	M/ 1:100	

Plan 4. Etasje

Tegn. nr.	Format	Revisjon
104	A1L	

Det er kun kommentert boenheter der lydnivået overskrider L_{den} 55 dB ved fasade.

- Lydnivået overskrider grenseverdien L_{den} 55 dB ved fasade utenfor dette rom.
- Dette rom har tilgang til en stille side.
- Med lokalt tiltak ved balkong kan dette rom få tilgang til en stille side.
- Rommet har tilgang til en stille side i denne rettingen

Lydnivået tilfredsstiller grenseverdien rundt hele 4. etasjen unntatt to leiligheter, 405 og 406, mot Drøbakveien. Leilighet 405 tilfredsstiller de viktigeste avbøtende tiltakene i T-1442. Leilighet 406 trenger en innglasset balkong, markert med blå farge i plantegningen. Med dette tiltak tilfredsstiller også leilighet 406 de viktigeste avbøtende tiltakene i T-1442.

Q5



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
3: Det må sørges for tiltak mot Radon iht byggeforskriftene
4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggforskriftene.
5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mortegata 95-99, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arkitekter@bas-ark.no

Tiltakshaver: ÅSTORGET BOLIG

Prosjekt: **ÅSTORGET FELT 1 TRINN 2**

Tegnet	SH	Dato 31.03.2014	Prosj.nr. 13019
Kontroll	SH	M¥ 1:100	

Plan 5. Etasje

Tegn. nr.	Format	Revisjon
105	A1L	

Det er kun kommentert boenheter der lydnivået overskrider L_{den} 55 dB ved fasade.

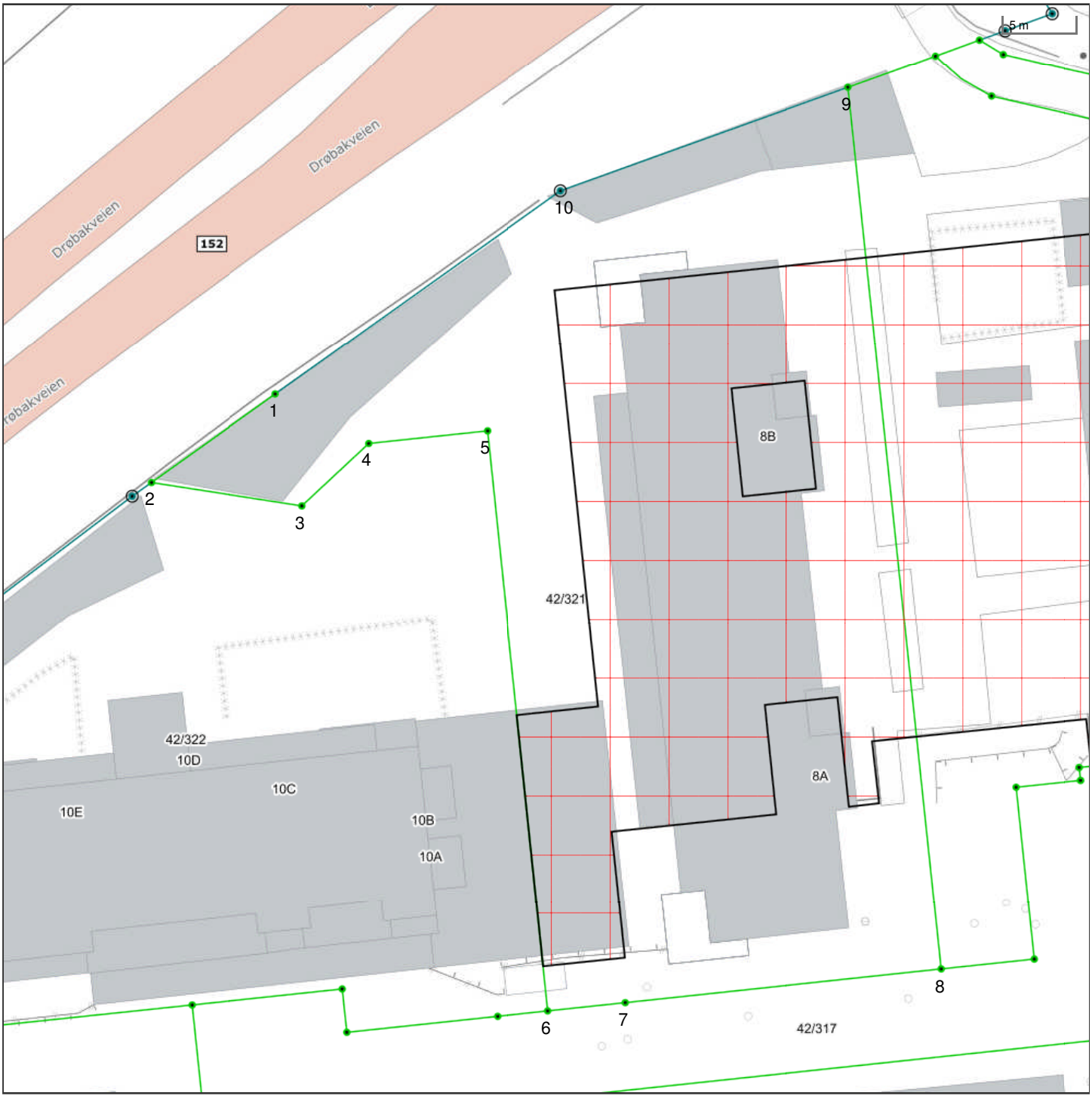
- Lydnivået overskrider grenseverdien L_{den} 55 dB ved fasade utenfor dette rom.
- Dette rom har tilgang til en stille side.
- Med lokalt tiltak ved balkong kan dette rom få tilgang til en stille side.
- Rommet har tilgang til en stille side i denne rettingen

Lydnivået tilfredsstiller grenseverdien rundt hele 5. etasjen unntatt to leiligheter, 503 og 504, mot Drøbakveien. Leilighet 503 tilfredsstiller de viktigeste avbøtende tiltakene i T-1442. Leilighet 504 trenger et tett rekkverk ved balkong med minimumshøyde 1,2 m, markert med blå farge i plantegningen. Med dette tiltak tilfredsstiller også leilighet 504 de viktigeste avbøtende tiltakene i T-1442.

Q 6

Utskriftsdato: 19.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/321//1



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 749,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615514,1	**Øst**	600861,54	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615514,37	600840,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,30	
2	6615508,03	600832,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,56	
3	6615506,7	600842,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,58	
4	6615511,13	600847,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,33	
5	6615512,22	600855,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,28	
6	6615472,22	600860,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,35	
7	6615472,93	600866,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
8	6615475,84	600887,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,06	
9	6615536,64	600879,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,34	
10	6615528,96	600860,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,21	

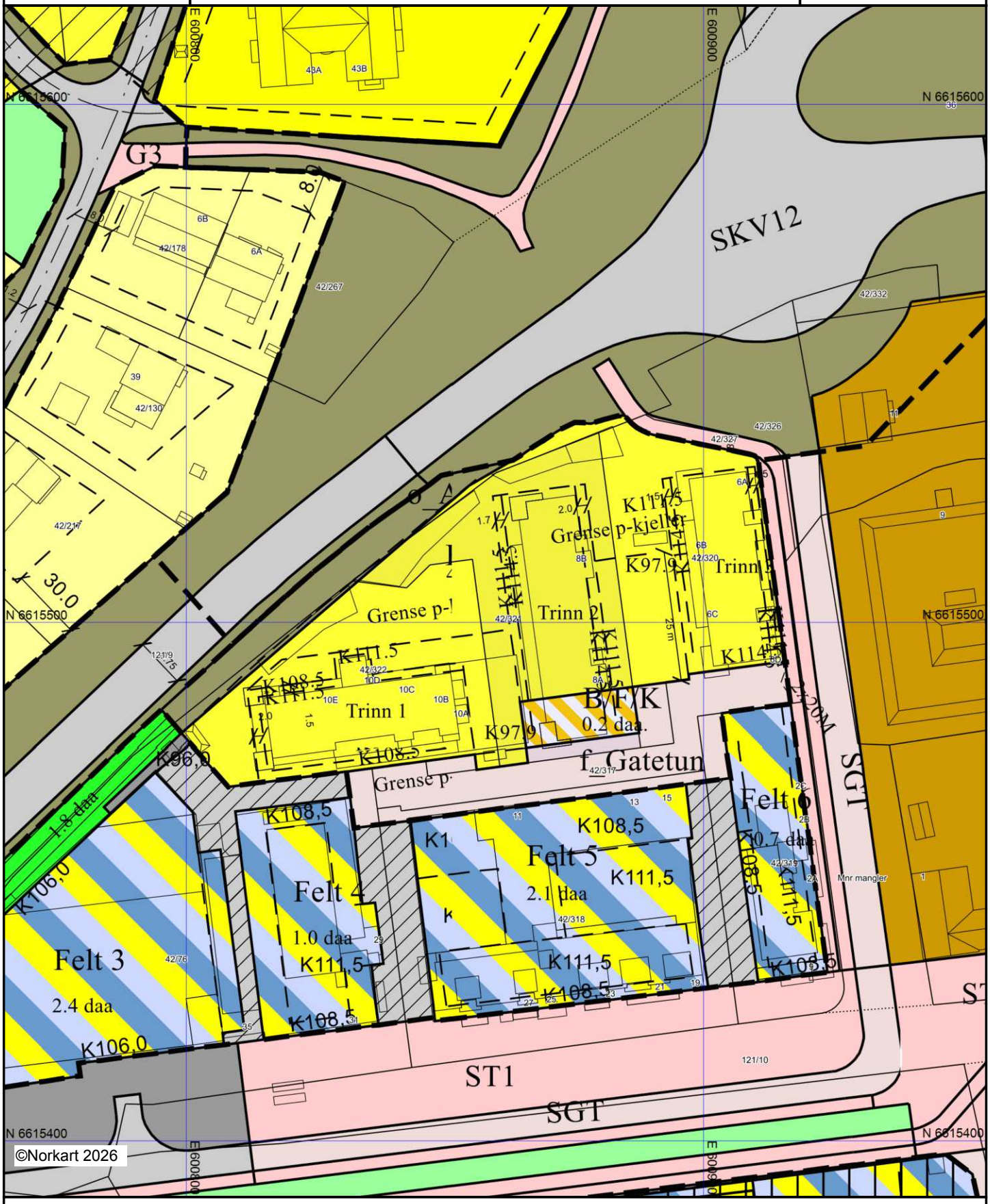
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/321/0/1
Adresse: Raveien 8A
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

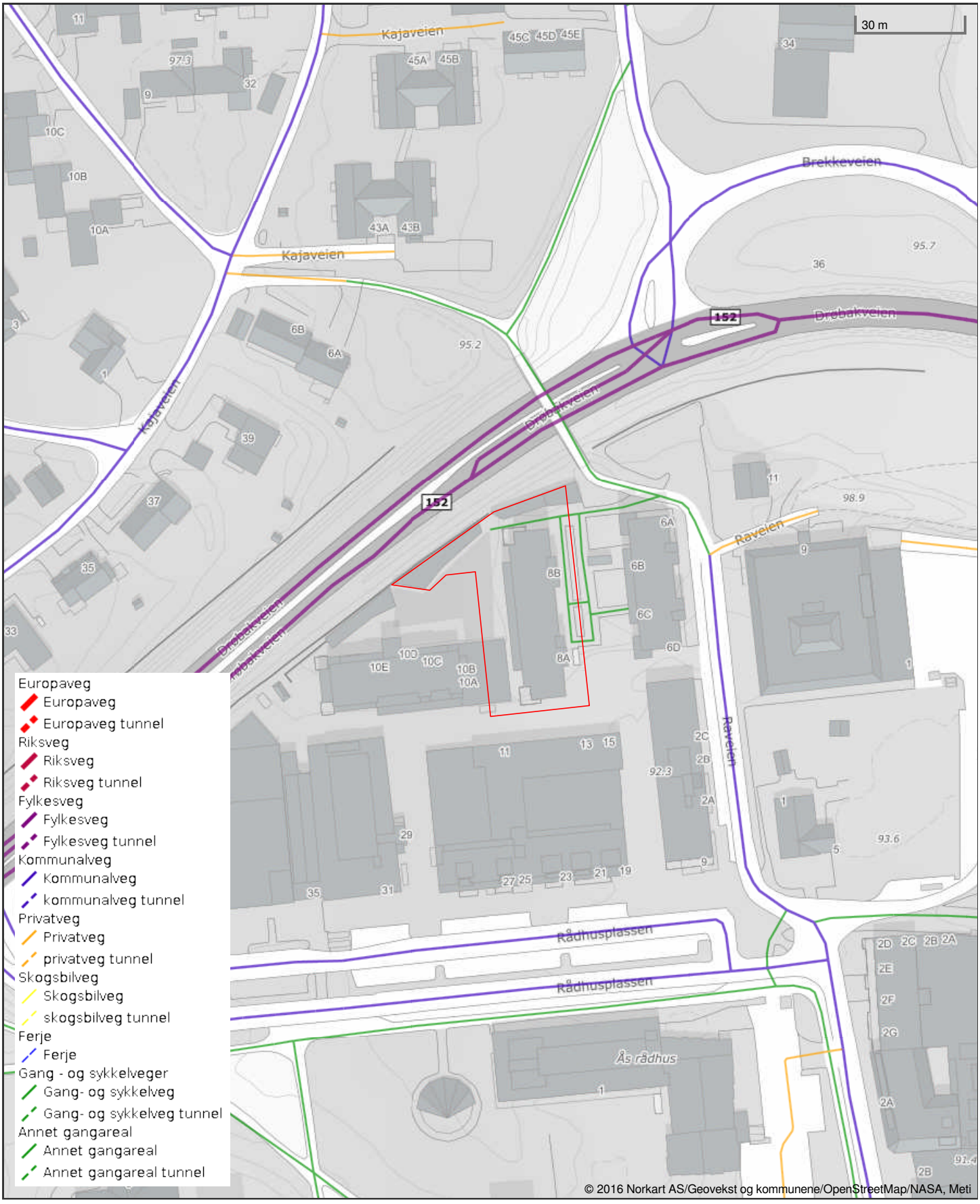
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Sentrumsformål
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Grønnstruktur
- Park
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 19.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/321//



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

Ås kommune

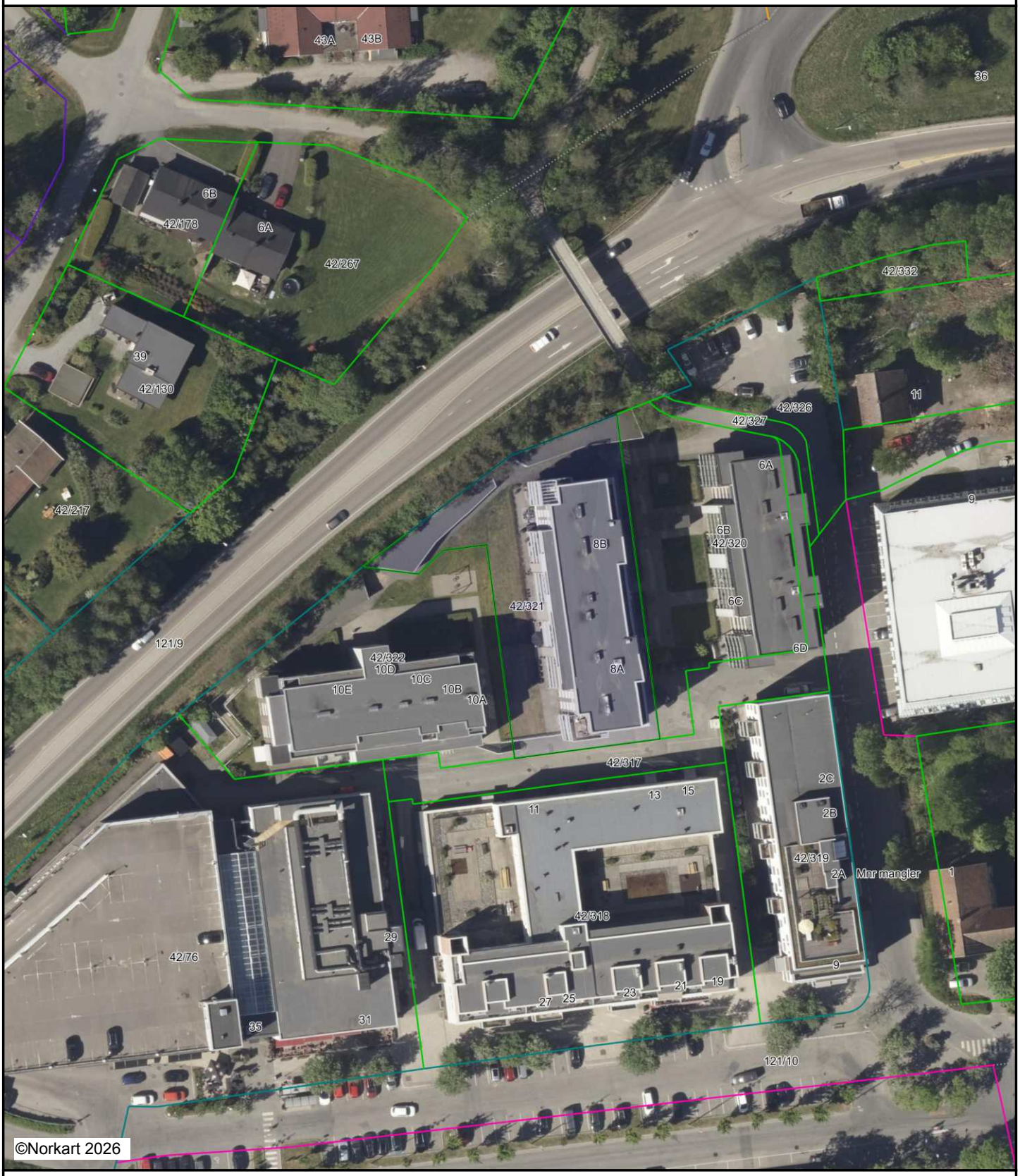
Ortofoto

Eiendom: 42/321/0/1
Adresse: Raveien 8A
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

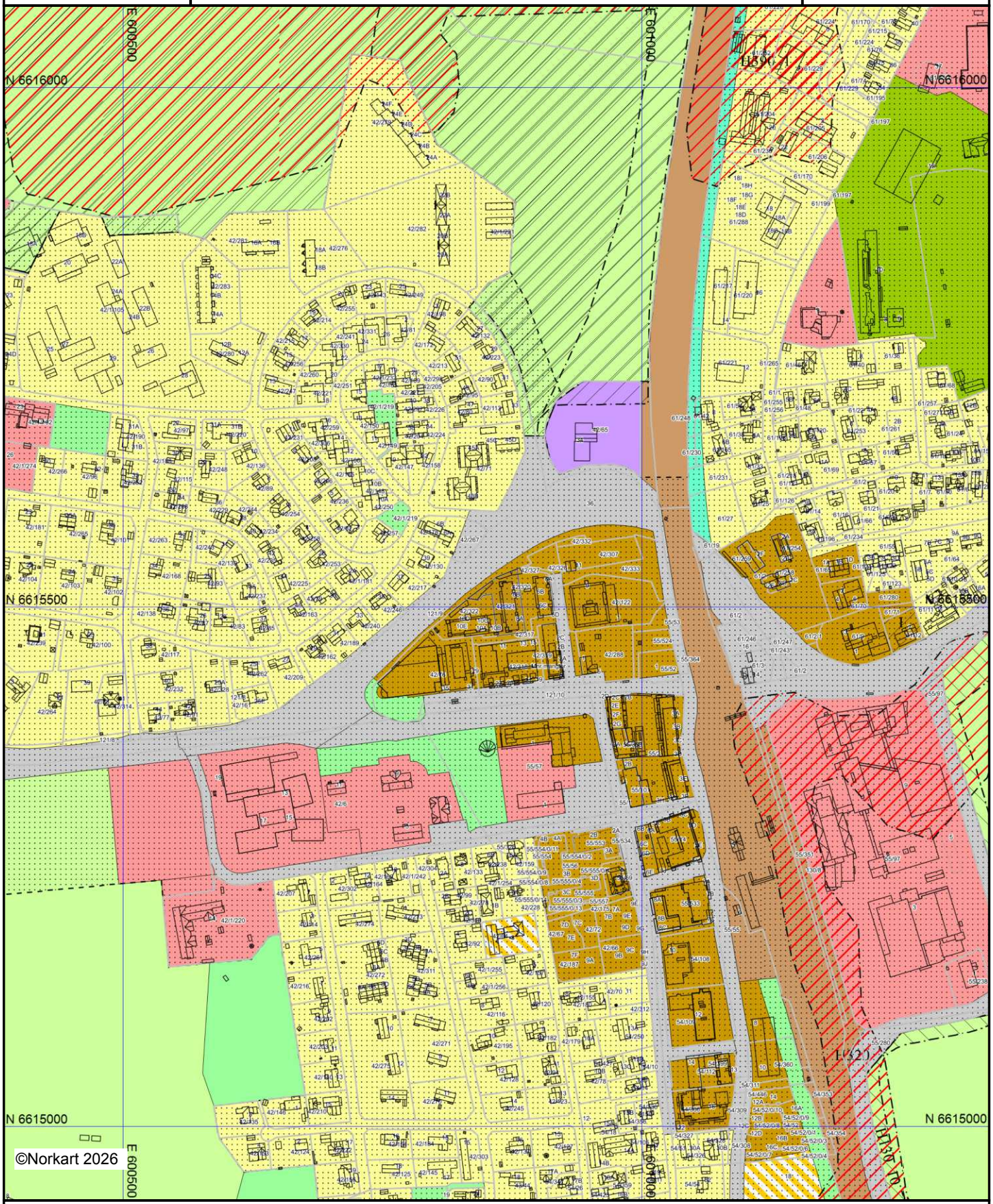
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/321/0/1
Adresse: Raveien 8A
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Faresone - Annen fare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
Næringsbebyggelse - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Bane- eksisterende
Blågrønnstruktur - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

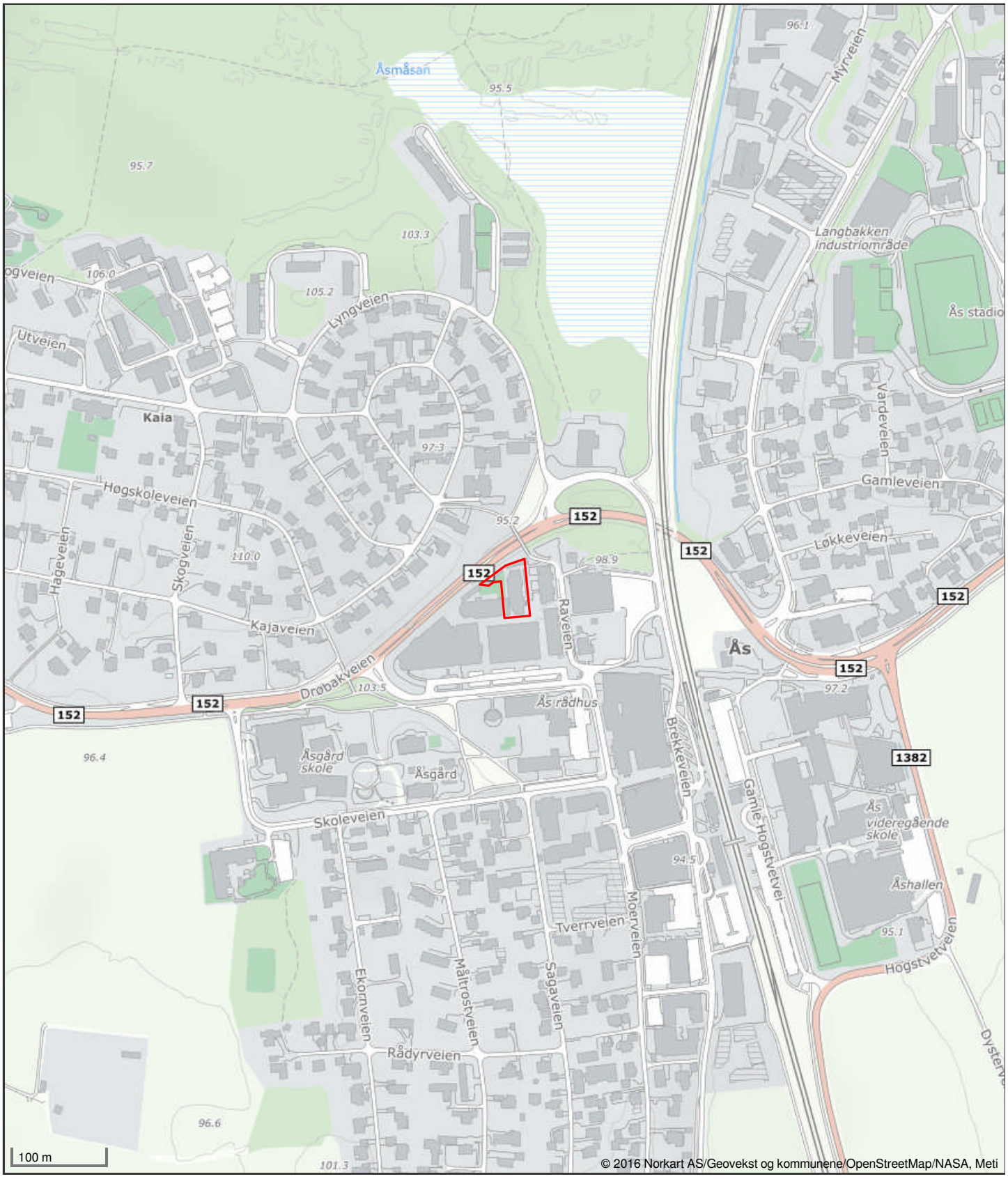
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/321//



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.

Raveien 8A

Nabolaget Åsgård - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Rustad skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	17 min 1.3 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 93 elever, 8 klasser	5 min 2.6 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ås stasjon Linje 524, 535, 536	4 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Søråsteigen barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km
Kaja barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.8 km
Frydenhaug barnehage (0-5 år) 57 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ås	3 min
Rema 1000 Rådhusplassen	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oslo Fashion Outlet	12 min
Vitusapotek Ås	2 min
Ås Vinmonopol	2 min

SPORT

Åsgård skole	5 min
Ås videregående	7 min
Fresh Fitness Ås	4 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	13 min

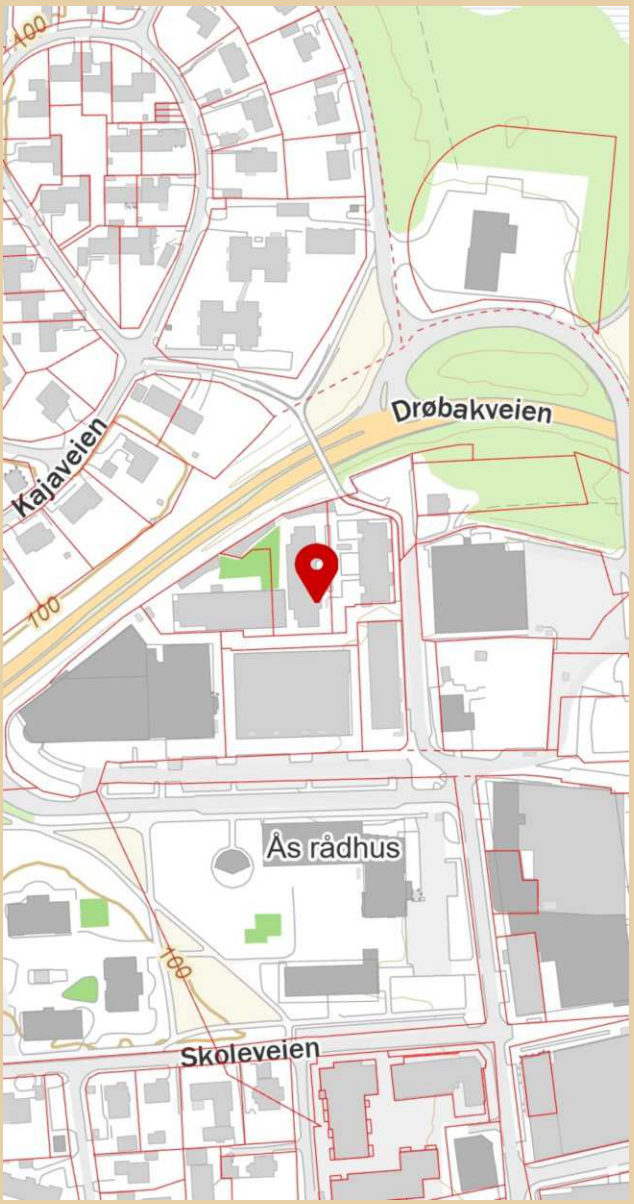
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Raveien 8 A, 1430 Ås
Gnr. 42, Bnr. 321, Snr. 1, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

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

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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