PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

LIAVEIEN 15 H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

1-roms leilighet i 2. Etasje
Liaveien 15 H , 1435 ÅS
ÅS kommune
gnr. 55, bnr. 31, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 19 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26244 **Eiendomsverdi ref nr:** QF2749

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Pettersen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

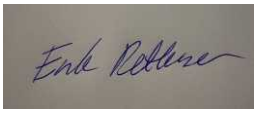
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

1-roms selveierleilighet i 2. etasje som ligger sentralt i Ås.

Leiligheten er oppført i 2010.

Utgang fra kjøkken/stue til et hellelagt fellesareal.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Oppvarming via vannbåren varme i alle rom/fjernvarmeanlegg.
.
Baderom med standard konstruksjoner fra byggeåret.

Kjøkken med innredning fra byggeåret.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Bad/wc:
Baderommet har heldekkende servant innredning, speilskap, blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med foldedører.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Bod i fellesarealer i kjeller på ca. 5 m², det medfølger også en åpen parkeringsplass.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

1-roms leilighet i 2. Etasje

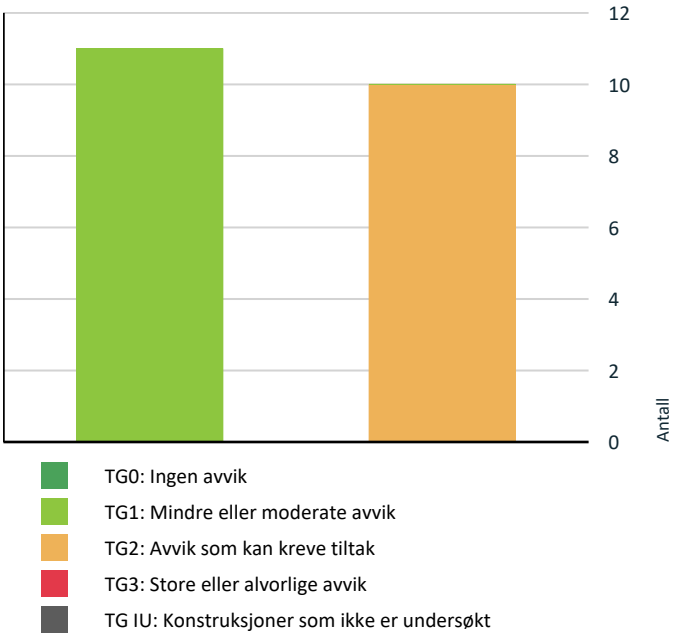
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet i 2. Etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2010

Kommentar

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Noen overflatemerker på vinduer.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig ofte/kan omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



Tilstandsrapport

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entrédør i tre fra byggeåret.
Det er kikkehull i døren.

Det er registret noen hakk/merker på dørblad, forholdet er vurdert til TG1.

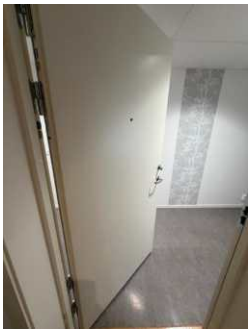
Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiets og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.





TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeår.
Utvendige trerammer.

Terrassedør var låst/blendet innenifra pga av byggearbeider utvendig, så inspeksjon av dør utvendig ikke lot seg gjennomføre.
Døren er ikke inspisert utvendig.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at verandadør utvendig er ofte/omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på bad/wc.
Parkett i øvrige rom.

Noen hakk/merker på overflater som gulv.

Det bemerkes at leiligheten har begrenset areal og var møblert med en betydelig mengde inventar og øvrige gjenstander på gulv og langs vegger på befaringsdagen. Dette medførte redusert tilgjengelighet og begrenset mulighet for visuell kontroll av enkelte gulv- og veggflater. Skjulte eller utilgjengelige områder er derfor ikke fullt ut inspisert.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,31 m.

Noen hakk/merker på overflater som vegger, himling, lister, dørkarmer mm.
Det er registert en del svellemerker på foring og dørlister på baderomsdøren.

Det bemerkes at leiligheten har begrenset areal og var møblert med en betydelig mengde inventar og øvrige gjenstander på gulv og langs vegger på befaringsdagen. Dette medførte redusert tilgjengelighet og begrenset mulighet for visuell kontroll av enkelte gulv- og veggflater. Skjulte eller utilgjengelige områder er derfor ikke fullt ut inspisert.

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er registert en del svellemerker på foring og dørlister på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svellemerker på foring og dørlister tyder på at materialene har vært utsatt for fukt eller vannsprut. Ved fortsatt fuktbelastning kan svellingen utvikle seg og føre til ytterligere overflateskader og redusert levetid på materialene.

Tiltak:
Årsaken til fuktbelastningen bør vurderes og begrenses. Skadede foringer og dørlister kan utbedres eller skiftes ved behov, og det bør sikres at området ikke utsettes for unødig vannsprut eller vedvarende fukt.





Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Glatte/profilerte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.

Det er registert svelleskader på baderomsdør.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelleskader på baderomsdøren tyder på at døren har vært utsatt for fukt eller vannsprut. Fortsatt fuktbelastning kan medføre økende svelling, overflateskader og redusert levetid.

Tiltak:
Fuktbelastningen mot døren bør begrenses. Skadet dør bør utbedres eller skiftes dersom skaden utvikler seg eller påvirker dørens funksjon.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Eier sier han/hun ikke har sett skadedyr i leiligheten.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Tilstandsrapport

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Det er registret noe svertesopp på flisfuger i dusjsonsen.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er registret noe svertesopp på flisfuger i dusjsonsen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svertesopp på flisfuger i dusjsonen kan oppstå som følge av vedvarende fuktbelastning og begrenset uttørking. Forholdet kan medføre misfarging og videre vekst dersom fugene forblir fuktige over tid.

Tiltak:
Flisfugene anbefales rengjort og behandlet for å fjerne svertesoppen. Det bør samtidig sørges for god ventilasjon og uttørking av dusjsonen etter bruk.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig tettesjikt/membran/slukmansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Membranen har passert en vesentlig del av forventet brukstid, og når dokumentasjon på utførelse mangler, er gjenværende funksjon og levetid usikker. Det kan ikke utelukkes at tettesjiktets evne til å beskytte bakenforliggende konstruksjoner mot fukt er redusert.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasje. Utskifting av tettesjiktet må påregnes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet.
• Konsekvens:
Tettesjiktet på gulvet har oppnådd en alder hvor gjenværende levetid og funksjon er usikker. Manglende dokumentasjon gir i tillegg usikkerhet rundt utførelsen. Ved redusert tetthet kan fukt over tid trenge ned i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasje. Utskifting av tettesjiktet må påregnes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speilskap på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Det er registret en del svelleskader på innredning.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.
Det er montert fordelerskap på vegg på badet.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fuktskjolder og svelling indikerer at skapinnredningen har vært utsatt for fukt. Forholdet kan medføre redusert levetid og funksjon på berørte deler, og gir noe usikkerhet knyttet til fuktforholdene i området.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp fuktforholdene og sikre tilfredsstillende ventilasjon og bruk. Ved behov kan berørte deler av innredningen utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

• Konsekvens:
Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer visuelt gir økt usikkerhet knyttet til skjulte vannlekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan dermed bli stående over tid før de oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll av eventuell lekkasje, for eksempel i form av inspeksjonsåpning eller synlig lekkasjevei. Tiltaket kan utføres lokalt og tilpasses eksisterende konstruksjon, i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilasjon i våtrommet. Dette kan føre til at fukt ikke fjernes tilstrekkelig, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold av overflater.

Tiltak:
Det anbefales å etablere enkel tilluft, for eksempel ved dørspalte eller ventil i eller ved dør, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikten og fuktbelastningen reduseres.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue/kjøkken). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med hvite, profilerte fronter fra byggeåret.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er registret en noen svelleskader/hakk/merker på kjøkkenfronter og benkeplate.

Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er registret en noen svelleskader/hakk/merker på kjøkkenfronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelleskader, hakk og merker på kjøkkenfronter og benkeplate medfører redusert overflatekvalitet. Svelling kan tyde på tidligere fuktpåvirkning, og skadene kan utvikle seg dersom materialene fortsatt utsettes for fukt.

Tiltak:
Skadede overflater bør utbedres eller skiftes ved behov. Det anbefales samtidig å begrense videre fuktbelastning, særlig ved utsatte områder rundt vask og benkeplate.







2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.
Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ventilasjonsanleggets alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig driftssikkerhet. Slitasje på komponenter kan over tid føre til redusert ventilasjonseffekt eller behov for reparasjoner.

Tiltak:
Jevnlig service og vedlikehold anbefales for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Utskifting av komponenter eller hele anlegget må kunne påregnes når funksjonen blir redusert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk.
Volum: 110 liter.

Produksjonsår: 2010.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.
Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert. Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.
Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.
Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har soneregulert, vannbåren gulvvarme.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.
Anlegget er originalt fra byggeåret.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert i samme rørskap som øvrige vannrør, med adkomst via luke på vegg på badet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Anlegget er ikke teknisk vurdert, og funksjon, effekt, innregulering, regulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befaring.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er Aurskog Elektriske AS som har utført nyanlegget, det er ikke fremvist samsvarserklæring.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen brannteknisk prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

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

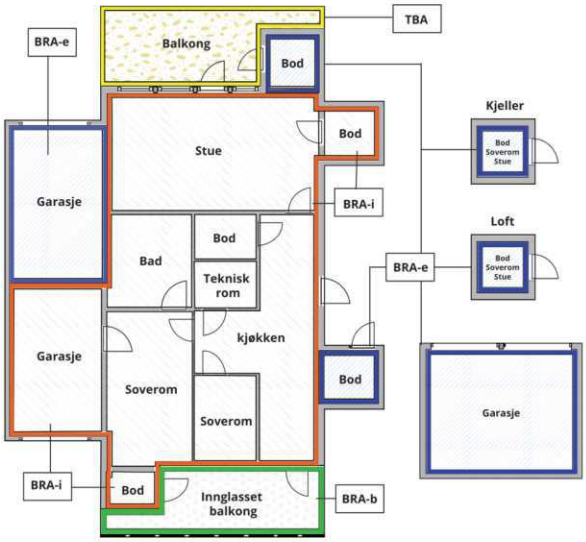
Hva er måleverdig areal?

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

1-roms leilighet i 2. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	19			19	
Bod i felles kjeller		5		5	
SUM	**19**	**5**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, kjøkken/stue, bad/wc		
Bod i felles kjeller		Bod	

Kommentar

3 Etasje:
Entrè, kjøkken/stue og bad/wc.

Utgang fra stue til et hellelagt fellesområde.

Bod i felles kjeller:
Bod på ca. 5 m².
Det medfølger en åpen parkeringsplass på felles parkeringsareal.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Thomas N Witsø-Bjølmer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	31		49	8458 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Liaveien 15 H

Hjemmelshaver
Witsø-Bjølmer Hege, Witsø-Bjølmer Thomas Nilsen

Forretningsfører
Waltergrav Regnskap AS

Felles formue
Kr. 8 282 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 2 562 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms leilighet i 2. etasje med attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig boområde i Ås.
Her bor du med nærhet til både natur og et bredt utvalg av servicetilbud, med fine turmuligheter i skog og mark rett i nærheten, samtidig som du enkelt når alt Ås sentrum har å by på.
Avstanden til sentrum er omtrent 1 km, hvor du finner dagligvarebutikker, serveringssteder, kollektivtilbud med både tog og buss, samt ulike fritids- og aktivitetstilbud.

Ås er også kjent for sitt sterke fagmiljø med videregående skole og Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Universitetet har et stort og flott parkområde på rundt 600 dekar, tilgjengelig for allmennheten.
Her kan du oppleve et rikt planteliv med hundrevis av ulike treslag, stauder og blomster, samt en hyggelig andedam som gir området en særpreget atmosfære.

For deg som er glad i aktivitet, finnes det mange muligheter i nærområdet. Ås kan blant annet tilby lekeplasser, fotballbaner, idrettshaller, treningssentre, svømmehall, tennisanlegg, ridesenter og sandvolleyballbaner.
I tillegg ligger Tusenfryd kun en kort kjøretur unna, cirka 12 minutter med bil. Områdene rundt Årungen er populære for turer året rundt, med godt tilrettelagte stier og preparerte skiløyper om vinteren.
Det er også lysløype i nærheten, samt en speiderhytte som holder åpent på søndager.

Boligen har gode kollektivforbindelser med både buss, tog og flybuss tilgjengelig. Fra Ås går det jevnlige togavganger mot Ski, Oslo og Moss - med hyppigere avganger i rushtiden.
Med bil bruker du omtrent 15 minutter til Ski Storsenter, 20 minutter til Vinterbro, 20 minutter til Drøbak og rundt 35 minutter til Oslo sentrum.

Ås sentrum tilbyr et godt utvalg av butikker og tjenester for daglige behov. På kjøpesenteret Ås Kvartal finner du blant annet apotek, frisør, blomsterbutikk og serveringssteder, samt Vinmonopol.
For et enda større tilbud ligger Ski Storsenter kun en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og kino. I tillegg byr Oslo Fashion Outlet i Vestby på en rekke internasjonale merkevarer, sammen med Vestby Storsenter og flere byggevarehus.

Når det gjelder skole og barnehage, ligger Dysterlia barnehage kun ca. 270 meter fra boligen.
I nærområdet finner du også flere andre barnehager. Eiendommen sogner til Rustad skolekrets, med Rustad skole (åpnet i 2019) omtrent 700 meter unna, samt Ås ungdomsskole i gangavstand på rundt 1 km.

Om tomten

Tomt på 8.458 m². Tomt som disponeres av alle i sameiet i fellesskap.
Området rundt Liaveien er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær mmm i nærheten.
Det medfølger en åpen parkeringsplass.
Gate parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr.2.069,- pr. måned.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som
følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere boligbebyggelse og småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 2010 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen har midlertidig brukstillatelse, datert 01.02.2010.
Sameiet består av flere andelseiere (boder)
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn.
Yttervegger av betong/trekonstruksjoner som er teglforblendet.
Brannskillere av betongvegger.
Saltak konstruksjon tekket med takstein.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82664496			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260108
Addresse	Liaveien 15 H		
Postnr.	1435	Sted	ÅS
Selgers navn	Thomas N Witsø-Bjølmer		
Selgers navn	Hege Witsø-Bjølmer		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i bologen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Har ikke bodd i bolien

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Vi har ikke bodd i leiligheten, og leietaker har hatt rett til å velge bla strømleverandør...

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	05.10.2026
Signert av	*Thomas N Witsø-Bjølmer*
Signert av	*Hege Witsø-Bjølmer*

Initialer selger:
T N
H W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Liaveien 15H, 1435 ÅS**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367198**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300203745**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **49**	Bruksenhetsnummer **H0207**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **19,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **19,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **117,34**

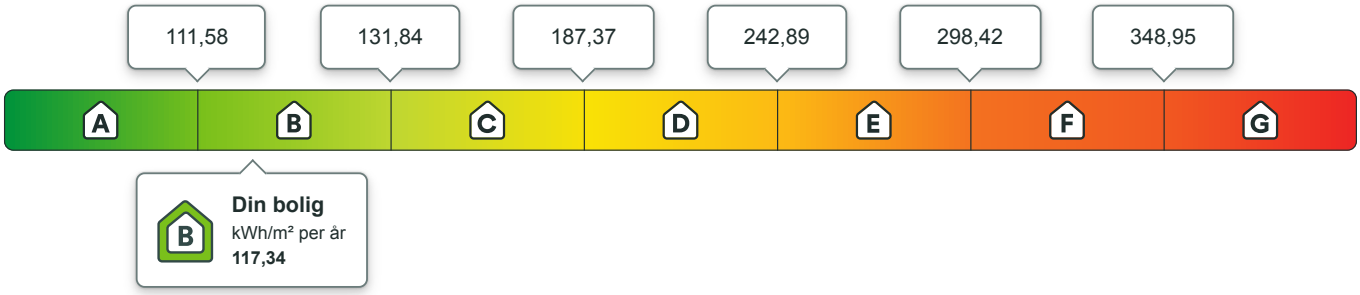
Liaveien 15H, 1435 ÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
2 723,01	**126,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Liaveien 15H, 1435 ÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Liaveien 15H, 1435 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
120260108

Vår dato
24.09.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Liaveien 15 H, 1435 ÅS
Hjemmelshaver(e):	Thomas N Witsø-Bjølmer Hege Witsø-Bjølmer
Eiendom:	gnr. 55, bnr. 31, snr. 49 i Ås

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Kvadrat

Hanne Tingvoldli
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 55, bnr. 31, snr. 49 i Ås
Adresse: Liaveien 15 H, 1435 ÅS
Onr. 120260108

Felleskostnader / gjeld / formue

* Avregnes årlig

Felleskostnader kr/mnd 1.609,- + 460,- a/ konto fjernvarme *

Felleskostnader inkluderer Forsikr. bygn., tv/data, vaktmester, vann/avløp ÷ abo.gebyr.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1.609,-

Utestående krav: Ajour pr september

Forsikret i Gjensidige Polisenr 82664496 Forfall 7/1-26 Betalt 5/1-26

Andel felles gjeld kr. 2.552,- pr 31.12.25
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 8.282,- pr 31.12.25
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Tillatt

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 4.500,- inkl. mva.

Innhenting av opplysninger Kr 4.000,- — " —

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: Faktura sendes vaseglen når eierskifte melding mottas.

Styreleder i sameiet

Navn: Aurora Luong Thorsen

Adresse: Liaveien 15E

Telefon: 97907859

Fax:

E-post: aurora.luong.thorsen@gmail.com

Send svar til: hanne.tingvoldli@privatmegleren.no

Moltzau REGNSKAP AS

Dato og sted: 24-9-26

Martin Westbø

Forretningsførers stempel/underskrift

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE TORSDAG 23. APRIL 2026
ÅSLUND BOLIGSAMEIE
Møtet ble avholdt i klubbhuset til Ås Idrettslag kl 18:00-20:10

1 Konstituering:
Styreleder åpnet møtet.
Det møtte 22 stemmeberettigede eiere, og 1 registrert fullmakt. Totalt 23 representert.
En eier dro etter pause og leverte da fullmakt.

Under videre konstituering ble følgende vedtatt:
- Øjvin Falch ble valgt til møteleder.
- Innkallelse og saksliste ble godkjent.
- Simon Berg ble valgt til referent.
- Anne Wøien og Marit Huse ble valgt til å underskrive protokoll.

2. Styrets beretning for 2025.
Følgende punkter ble orientert om under styrets beretning, som var utdelt med sakspapirer:
- Møteleder gjorde en generell gjennomgang av beretningen.
- Regneskapsfører Morten Westby, Moltzau regentskap AS, kunne ikke delta på årsmøtet.
- 5 leiligheter har skiftet eier i 2025.
- HMS: Det ble minnet om brannslukningsutstyr. Pulverapparat som må vendes et par ganger i året og fornyes når det har gått ut på dato. Det har tidligere vært et branntilløp i sameiet.
- Lamper i 3 etasje er byttet til LED-lamper for en kostnad av 85 000,- Man regner med 4 års tilbakebetalingstid.
- Det skal nå være mulig å finne LED-lamper til utelys vi har i sameiet, dermed trenges ikke investering i nytt armatur ute.
- Viftemotor som var i bruk i 15 år i Liaveien 15H, er skiftet til en kostnad av 43 000. Liknende kostnader kan komme i andre bygg med vifter.
- Uteheisen ble vedlikeholdt og smurt opp i fjor, dog var det en ekstremt kald vinter i 25/26 og fettet frøs til tross for at det er varmeovn i heissjakten. Dermed var heisen stengt et par uker. Dette er noe vi håper å unngå i framtiden.
- Follo Rens prosjekt for innføring av nytt søppelsystem er noe forsinket for oss. Fordi de først nylig bestemte hvilke bunntømte overflatecontainere de skal bruke. Hvilket også forsinket vårt prosjekt med tilrettelegging av nye containerplasser. Dog skal prosjektet være klart i løpet av 2026.

- Fjeldstad as har brøytet snø i vinter og har ikke trengt å kjøre bort snø ettersom det var lite snø i vinter. Noe som førte til lavere kostnader.

  Det kom innspill om at snøryddingen i vinter forårsaket kjørespor på plen og platting, samt at snø ble trykket mot vegg. Styret informerte om at Fjeldstad var blitt gjort oppmerksom på dette, og at Fjeldstad forsikret at dette ikke vil gjentas.
- Et beboermøte ble avholdt i oktober, der bl.a. husordensregler ble diskutert.
- Ny felles avtale med Viken Fiber er inngått fra 1. mai, ettersom Viken arbeider med å forbedre sitt tilbud. Det blir 3 valg med ulike forhold mellom mengde data og størrelse på Tv tilbudet. Prisen øker fra 452 til 499 kr, dog er det også en stor forbedring i tilbudet. Det skal gå å få ny dekoder levert med posten. Det gamle utstyret skal fortsatt fungere.
- Det ble informert om at en søknad om å installere varmepumpe ble behandlet av styret i løpet av året. Styret besluttet å avslå søknaden pga. støy. Det ble presisert at det er varmepumpe med utedel styret ikke godkjente. Varmepumpe med kun innedel og bærbar AC er alternativ.

  Det kom innspill om at det kunne vært bra å informere om sånne beslutninger på Lettstyrt. Det kom også innspill om at det i framtiden med varmere vær og bedre tekniske løsninger på utstyr, kan bli nødvendig å vurdere varmepumper på nytt.

3. Årsregnskap

Møteleder gikk igjennom viktige punkter i årsregnskapene.

- Prosjektet med Elbillader har i år blitt avskrevet, ettersom revisor ikke lengre godkjenner å videreføre det som et pågående prosjektet med en anlegningstilgang. Dette er ikke noen utbetaling fra 2025 Den skjedde når infrastrukturen ble bygd. Så det er en omgjøring av en tilgang til en kostnad. Det betyr at framtidige innbetalinger for elbil-infrastruktur vil bli bokført som en salgsinntekt.
- Sameiet har renter på konto og andre finansinntekter er fra Gjensidige.
- Vi har ett godt resultat på kr 195 618 for 2025 og likvide midler på kr 1 242 025.

Forventede økte kostnader

- Vann og avløpsgebyr har økt fast gebyr som nå faktureres direkte til eier samt de forventede økte volumkostnader i framtida.

  Det kom innspill om at vannmålere i hver leilighet burde vurderes. Det ble nevnt at styret hadde diskutert det, men valgt å ikke starte noe prosjekt på området. Men at det skal vurderes igjen når det nye søppelsystemet er klart.
- Forsikring har økt og forventes å fortsette å øke.
- Kostnader for reparasjoner og forventet vedlikehold vil komme med tiden.
- Kostnaden for snørydding var lav i vinter fordi vi ikke trengte bortkjøring av snø. Dog kommer mer snørike vintre og da vil kostnadene økt kraftig.

- Det kom innspill fra møteleder om at nytt styre bør, i samarbeide med regnskapskontor, utlyse stilling som revisor for sameiet. Nåværende løsning har siste tiden økt kraftig til 30.000 og en ansatt burde ha lavere kostnad.
- Det kom innspill om at det skal finnes et vedlikeholdsfond samt at penger bør settes av til det. Styret kjenner ikke til at det er avsatt penger til et vedlikeholdsfond pr i dag. Dessuten anser de at det i praksis ikke har noen betydning for fordelingen mellom løpende utgifter og vedlikehold.

--- pause ---

4. Fastsettelse av styrets honorar

Valgkomitéens forslag var samme honorar som i 2024, 110 000 kr. Forslaget godkjennes.

5. Innkommende forslag

Det var 1 innkommet forslag fra styret om nye husholdningsregler utfra beboermøtet 30 oktober 2025.

Forslaget ble vedtatt med 18 for, 2 mot og 2 blank (en eier hadde gått uten å gi fullmakt). Se vedlegg med protokolltilførsel mot vedtaket.

Før avstemming var det diskusjon der en del beboere mente at de foreslåtte reglene ikke har med alt fra vedtaket ved sameiermøte 2024. Styrets innstilling er at sameiets vedtekter sammen med foreslåtte husordensregler, innbefatter de beslutninger som ble vedtatt i 2024 og 2025 om husordensregler.

6. Budsjett for 2026, vedlikeholdsplan og fastsettelse av fellesutgifter

Møteleder informerer om vedlikeholdsplan

- Investering i plass for nye søppelcontainere på kr 400 000 ønsker styret videreføres til 2026 ettersom det ble forsinket. Dette ble vedtatt.
- Styret ønsker å bruke kr 200 000 til vask av tak. Dette ble vedtatt.
- Kr 300 000 estimeres til øvrig vedlikehold.
- Det estimerte resultatet for 2026 er rundt 0.

Styrtet foreslår en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1 juli. Forslaget ble vedtatt.

Det kom spørsmål om ikke forandringen i vann og avløpsgebyr var stor nok for å dekke økte kostnader. Det presiseres at vi har gått fra 2 gebyr som hele sameiet delte på, til ett per enhet.

7. Valg

Valgkomiteen har bestått av Anne Wøien og Astri Skarde. Valgkomiteens innstilling ble lagt fram av Anne Wøien. Valgkomiteens forslag ble vedtatt ved akklamasjon.

Det nye styret er:
Leder: Aurora Luong Thorsen (ny valgt for 1 år)
Styremediem: Liv Åse Holten (gjenvelges for 2 år)
Styremediem: Tone Arntsen (gjenvelges for 2 år)
Styremediem: Høgne Patursson (videre for 1 år)
Styremediem: Simon Berg (videre for 1 år)

Varamedlem: Øjvin Falch (ny valgt for 1 år)

Valgkomité
Astri Skarde (videre for 1 år)
Margaret Hansen (ny valgt for 2 år)

Møtet ble hevet kl 20.10

Øjvin Falch
(Møteleder)

Anne Wøien

Marit Huse

Simon Berg
(Referent)

VEDLEGG 1

Protokolltilførsel fra leilighet 006 og 103 knyttet til saken om husordensregler:

Det ble på sameiermøte den 25. april 2024 vedtatt forslagene til husordensregler fra forslagsstiller Hanne Wenche Hansen (leilighet 006) og Kari Kval-Engstad (leilighet 005), med litt moderering av styret, som vi ikke kan se er tatt med i styrets forslag til nye/ajourførte husordensregler.
Det ble på nevnte møte i 2024 også vedtatt et forslag fra Øjvin Falch knyttet til sykkelparkering som heller ikke er kommet med nå.
Dette har blitt påpekt og etterlyst flere ganger siden sameiermøtet i 2024.
Det nye forslaget fra styret ble på sameiermøtet 23. april 2026 vedtatt slik styret hadde lagt frem, men altså uten vedtakene fra 2024, og vi er derfor er uenig i vedtaket.

Til info:
våre epostadresser er: hannewenche@hotmail.com; ann-ire@online.no

BankID Signing
Holten, Liv Åse
2026-04-07
BankID Signing
Falch, Øjvin
2026-04-07
BankID Qualified Signing
Arntsen, Tone
2026-04-07
BankID Qualified Signing
Berg, Simon Karl Nils
2026-04-07
BankID Qualified Signing
Patursson, Høgne
2026-04-09

Resultatregnskap

Åslund Boligsameie

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	
Salgsinntekt		3 042 889	2 639 880
Annen driftsinntekt		722	600
Sum driftsinntekter		**3 043 611**	**2 640 480**
Varekostnad		15 985	95 287
Lønnskostnad	2	240 376	167 258
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	94 719	0
Annen driftskostnad		2 537 686	2 705 759
Sum driftskostnader		**2 888 766**	**2 968 304**
Driftsresultat		**154 845**	**-327 823**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 805	864
Annen finansinntekt		22 968	20 040
Annen rentekostnad		0	280
Resultat av finansposter		**40 773**	**20 625**
Årsresultat	**4**	**195 618**	**-307 199**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		195 618	0
Overført fra annen egenkapital		0	307 199
Sum overføringer		**195 618**	**-307 199**

Balanse

Åslund Boligsameie

Eiendeler	Note	2025	2024
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		0	94 719
Sum varige driftsmidler	**3**	**0**	**94 719**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**94 719**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		37 784	25 622
Andre kortsiktige fordringer		379 137	327 071
Sum fordringer		**416 921**	**352 693**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 242 025	596 859
Sum omløpsmidler		**1 658 946**	**949 552**
Sum eiendeler		**1 658 946**	**1 044 271**

Balanse

Åslund Boligsameie

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 086 706	891 087
Sum opptjent egenkapital		**1 086 706**	**891 087**
Sum egenkapital	**4**	**1 086 706**	**891 087**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		464 475	67 594
Annen kortsiktig gjeld		107 766	85 590
Sum kortsiktig gjeld		**572 240**	**153 184**
Sum gjeld		**572 240**	**153 184**
Sum egenkapital og gjeld		**1 658 946**	**1 044 271**

07.04.2026

Styret i Åslund Boligsameie

Tone Arntsen	Øjvin Falch	Høgne Patursson
styremedlem	styreleder	styremedlem
Simon Karl Nils Berg		Liv Åse Holten
styremedlem		styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser, lov om eierseksjoner og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, under forutsetning om fortsatt drift.
Inntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
Omløpsmidler er vurdert til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Fordringer og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Usikre fordringer avsettes til forventet tap.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.
Kommunale avgifter er bokført etter kontantprinsippet.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Åslund Boligsameie er et boligsameie.Aktiviteter i borettslag og boligsameier Sameiet er lokalisert i Ås kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2025	2024
Lønninger	88 079	49 008
Styrehonorar	110 000	90 000
Feriepenger	12 595	6125
Arbeidsgiveravgift	29 702	20 585
Andre ytelser	0	657
Sum	**167 258**	**137 943**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 2 deltidsansatte vaktmestre.
Sameiet er ikke pliktig til tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Anleggsmidler

	Ladeanlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	94 719	94 719
Kostnader balanseført		0
Andeler à 13 500 solgt		0
Anskaffelseskost 31.12.25	**94 719**	**94 719**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	94 719	94 719
Tilskudd Viken fylkeskommune pr. 31.12.2024		0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	94 719	94 719
Årets ordinære avskrivninger	94 719	94 719

Prosjektet er fullført. Antall enheter tilsluttet er 39.
Rest tilskuddsramme ved flere enheter er ikke balanseført.

Note 4 Egenkapital

	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	891 087	891 087
Årets resultat		195 618	195 618
Pr 31.12.2025	**0**	**1 086 705**	**1 086 705**

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 27 624.

Resultatregnskap

Åslund Boligsameie

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Salgsinntekt		3 042 889	2 639 880
Annen driftsinntekt		722	600
Sum driftsinntekter		**3 043 611**	**2 640 480**
Varekostnad		15 985	95 287
Lønnskostnad	2	240 376	167 258
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	94 719	0
Annen driftskostnad		2 537 686	2 705 759
Sum driftskostnader		**2 888 766**	**2 968 304**
Driftsresultat		**154 845**	**-327 823**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 805	864
Annen finansinntekt		22 968	20 040
Annen rentekostnad		0	280
Resultat av finansposter		**40 773**	**20 625**
Årsresultat	**4**	**195 618**	**-307 199**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		195 618	0
Overført fra annen egenkapital		0	307 199
Sum overføringer		**195 618**	**-307 199**

Balanse

Åslund Boligsameie

Eiendeler	Note	2025	2024
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		0	94 719
Sum varige driftsmidler	**3**	**0**	**94 719**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**94 719**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		37 784	25 622
Andre kortsiktige fordringer		379 137	327 071
Sum fordringer		**416 921**	**352 693**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 242 025	596 859
Sum omløpsmidler		**1 658 946**	**949 552**
Sum eiendeler		**1 658 946**	**1 044 271**

Balanse

Åslund Boligsameie

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 086 706	891 087
Sum opptjent egenkapital		**1 086 706**	**891 087**
Sum egenkapital	**4**	**1 086 706**	**891 087**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		464 475	67 594
Annen kortsiktig gjeld		107 766	85 590
Sum kortsiktig gjeld		**572 240**	**153 184**
Sum gjeld		**572 240**	**153 184**
Sum egenkapital og gjeld		**1 658 946**	**1 044 271**

07.04.2026

Styret i Åslund Boligsameie

Tone Arntsen	Øjvin Falch	Høgne Patursson
styremedlem	styreleder	styremedlem
Simon Karl Nils Berg		Liv Åse Holten
styremedlem		styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser, lov om eierseksjoner og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, under forutsetning om fortsatt drift.
Inntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
Omløpsmidler er vurdert til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Fordringer og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Usikre fordringer avsettes til forventet tap.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.
Kommunale avgifter er bokført etter kontantprinsippet.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Åslund Boligsameie er et boligsameie.Aktiviteter i borettslag og boligsameier Sameiet er lokalisert i Ås kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2025	2024
Lønninger	88 079	49 008
Styrehonorar	110 000	90 000
Feriepenger	12 595	6125
Arbeidsgiveravgift	29 702	20 585
Andre ytelser	0	657
Sum	**167 258**	**137 943**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 2 deltidsansatte vaktmestre.
Sameiet er ikke pliktig til tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Anleggsmidler

	Ladeanlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	94 719	94 719
Kostnader balanseført		0
Andeler à 13 500 solgt		0
Anskaffelseskost 31.12.25	**94 719**	**94 719**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	94 719	94 719
Tilskudd Viken fylkeskommune pr. 31.12.2024		0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	94 719	94 719
Årets ordinære avskrivninger	94 719	94 719

Prosjektet er fullført. Antall enheter tilsluttet er 39.
Rest tilskuddsramme ved flere enheter er ikke balanseført.

Note 4 Egenkapital

	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	891 087	891 087
Årets resultat		195 618	195 618
Pr 31.12.2025	**0**	**1 086 705**	**1 086 705**

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 27 624.

Resultatregnskap - spesifikasjon

Åslund Boligsameie

		2025	2024
Salgsinntekt			
3200	Fellesutgifter	-2 603 166	-2 228 898
3201	Leie av garasjer	-9 000	-7 200
3202	Leie av boder	-5 052	-3 600
3203	Strøm til el-bil lader og motorvarmer	-22 984	-17 140
3220	A konto fyringsutgifter	-377 687	-269 042
3250	Salgsinntekt viderefakturering	-25 000	-114 000
		-3 042 889	**-2 639 880**
Annen driftsinntekt			
3900	Annen driftsrelatert inntekt	-722	-600
		-722	**-600**
Varekostnad			
4300	Innkjøp av ladestasjoner	0	79 899
6341	Strøm til ladestasjoner el-bil	15 985	15 388
		15 985	**95 287**
Lønnskostnad			
5000	Lønn til ansatte	88 079	49 008
5092	Feriepenger	12 595	7 008
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	110 000	90 000
5400	Arbeidsgiveravgift	27 926	19 596
5404	Arbeidsgiveravgift på påløpt feriepenger	1 776	988
5900	Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	657
		240 376	**167 258**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6000	Avskrivning fast eiendom	94 719	0
		94 719	**0**
Annen driftskostnad			
6290	Fjernvarme Statkraft	367 450	354 618
6300	Leie lokale	3 000	1 500
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	474 848	343 120
6340	Lys, varme	110 596	126 595
6360	Renhold	125 857	155 972
6384	Snørydding og strøing	161 687	346 938
6399	Annen kostnad lokaler	99 393	85 086
6530	Installering av ladebokser EL-bil	25 000	0
6553	Programvare årlig vedlikehold	69 072	41 748
6590	Annet driftsmateriale	0	313

Resultatregnskap - spesifikasjon

Åslund Boligsameie

		2025	2024
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	205 154	453 557
6690	Blomster og annet vedlikehold uteområder	73 896	78 588
6700	Honorar revisjon\r\n	29 870	25 750
6705	Honorar regnskap	122 300	92 225
6800	Kontorrekvisita	140	2 579
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l	0	1 451
6907	Datakommunikasjon Altibox	382 136	364 376
7100	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	312	0
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 200	3 100
7420	Gave, fradragsberettiget	325	500
7500	Forsikringspremie	259 477	215 263
7710	Styremøter	662	0
7740	Øreavrunding	106	-7
7770	Bank og kortgebyr	6 593	5 393
7798	Annen kostnad, fradragsberettiget	16 614	7 096
		2 537 686	**2 705 759**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-17 805	-864
		-17 805	**-864**
Annen finansinntekt			
8079	Annen finansinntekt	-22 968	-20 040
		-22 968	**-20 040**
Annen rentekostnad			
8150	Rentekostnad	0	280
		0	**280**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	195 618	0
		195 618	**0**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	0	-307 199
		0	**-307 199**

Balanse - spesifikasjon

Åslund Boligsameie

		2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1180	Infrastruktur ladeanlegg	0	94 719
		0	**94 719**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	36 092	18 431
1530	Forskudd fra kunder	1 692	7 191
		37 784	**25 622**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	308 163	259 477
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	70 974	67 594
		379 137	**327 071**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 1503.19.43253	246 880	563 563
1925	Plasseringskonto 1520.19.31301	967 521	0
1950	Bank skattetrekk 1503.34.25403	27 624	33 296
		1 242 025	**596 859**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-1 086 706	-891 087
		-1 086 706	**-891 087**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-464 475	-67 594
		-464 475	**-67 594**
Annen kortsiktig gjeld			
2780	Skyldig arbeidsgiveravgift på feriepenge	-1 776	-988
2900	Forskudd fra kunder	-1 692	-7 191
2910	Avsatt innbetaling fjernvarme	-39 049	0
2940	Skyldig feriepenger	-12 595	-7 008
2961	Påløpt kostnad strøm Fortum	-11 853	-16 300
2962	Påløpt kostnad fjernvarme	-40 800	-54 103
		-107 766	**-85 590**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Åslund Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Åslund Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: LMDY4-ZRG41-2BPQZ-ZBWWA-SB0LY-0H54E

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LMDY4-ZRG41-2BPQZ-ZBWWA-SB0LY-0H54E

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-12 11:02:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LMDY4-ZRG41-2BPQZ-ZBWWA-SB0LY-0H54E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDTEKTER

for

ÅSLUND BOLIGSAMEIE

Liaveien 15, gnr. 55 bnr. 31 i Ås kommune

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 7.desember 2010.
Siste endring vedtatt på ordinært sameiermøte 6. april 2022

§1
Sameiets navn

Sameiets navn er Åslund Boligsameie.

§2
Eiendommen

Åslund Boligsameie omfatter eiendommen gnr. 55 bnr. 31 i Ås kommune, i Liaveien 15, 1435 Ås, med to påstående bygninger.
Eiendommen består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon med 10 garasjeplasser.
Til de fleste boligseksjonene hører enten balkong/terrasse eller uteområde på bakkeplan.
Balkong/terrasse utgjør en del av boligseksjonens hoveddel mens uteområdet på bakkeplan utgjør en tilleggsdel til boligseksjonenes hoveddel.

Sameierbrøken er basert på den enkelte boligseksjonens BRA-areal (ekskl. balkong/terrasse og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjon er fellesareal.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesareal.

§3
Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§4
Fysisk Råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk.
Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Husordensregler skal fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet.

§5

Rettslig Råderett

Med de begrensinger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

§6
Ordinært sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjoner.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Styrets og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

På det ordinære sameiermøtet skal det hvert år behandles:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges).

Sameiets budsjett skal forelegges sameiermøte til orientering.

§7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremseter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§8
Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon gir en stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) Endring av vedtektene.
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne i felleskap,
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
h) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsing (hyblifisering).

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 fem – medlemmer som velges av sameiet. Minimum 3 tre – eiere skal bo i sameiet.
Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år av gangen.
Sameiermøte kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer.
Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Styreleder velges for 1 år.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av sameiet i samsvar med lov vedtekter og årsmøtevedtak.

Styret kan engasjere og si opp forretningsfører, vaktmester og andre parter som er nødvendig for å drifte sameiet. Styret skal fastsette instruks, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt/prokura.
Styre skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styrerepresentanter.
Styret kan ikke forplikte sameiet i enkelt saker for mer enn kr 100 000,- uten forutgående godkjennelse av sameiermøte.

§10
Bruken av fellesareal – utvendig belysning, markiser mm

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer / fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Valg og montering av markiser og utvendige persienner, skal skje etter retningslinjer trukket opp av styret. Montering av parabolantenner, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade, kan ikke skje uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

§11
Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Sameiet skal vedlikeholde alle fellesarealer.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf.§ 12 og § 15 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§12
Fellesutgifter

Fellesutgifter defineres som de utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon/bruksenhet.
TV og bredbånd, belastes den enkelte seksjon likt og inkluderes i husleien.
Fellesutgiftene fordeles forholdsmessig etter den enkelte seksjons bruksareal (BRA) i forhold til summen av alle seksjonenes bruksareal, etter denne oversikt:

Snr	Leil.nr	BRA	Snr.	Leil.nr	BRA	Snr	Leil.nr	BRA	Snr	Leil.nr.	BRA
1	001	95	20	110	74	39	212	42	58	225	44
2	002	82	21	111	33	40	213	20	59	226	50
3	003	82	22	112	31	41	214	20	60	301	66
4	004	82	23	113	23	42	215	20	61	302	67
5	005	68	24	114	88	43	216	20	62	303	67
6	006	54	25	115	110	44	217	20	63	304	67
7	007	69	26	116	89	45	218	20	64	305	63
8	008	40	27	117	91	46	227	20	65	1-001	70
9	009	26	28	118	83	47	228	20	66	1-003	78
10	010	30	29	201	68	48	229	20	67	1-005	88
11	101	82	30	202	44	49	230	20	68	1-006	88
12	102	84	31	203	44	50	231	20	69	1-101	59
13	103	85	32	204	81	51	232	19	70	1-102	59
14	104	79	33	205	89	52	219	69	71	1-103	59
15	105	49	34	206	80	53	220	68	72	1-104	59
16	106	65	35	207	84	54	221	68	73	1-105	59
17	107	64	36	208	124	55	222	68	74	1-106	87
18	108	85	37	210	102	56	223	65			
19	109	95	38	211	49	57	224	73			4525

Kostander forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet, dekkes av bruksrettshaverne etter prinsippet i § 15 annet ledd nedenfor.

Sameiermøte kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond

§13
Betaling av fellesutgifter

Seksjonseiere skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et a konto beløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf.§ 11, §12 og § 15. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede a konto beløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§14
Ansvar for egen seksjon

Seksjonseiere er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. §12 og § 15. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.
Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§15
Bod- og parkeringsareal

Hver seksjonseier tildeles en sportsbod i sameiets fellesareal i kjellerplan i samsvar med bodoversikt og garasje/carport oversikt, vedlegg 1.

De seksjonene som har ervervet garasje/carport får disse tinglyst som tilleggsdel bygning til sin seksjon, vedlegg 2. Bruksrettavtalen håndheves av det til enhver tid sittende styre. Rettighetshaverne til parkeringsarealet skal bekoste forsvarlig drift, vedlikehold og oppgradering av arealet, slik at sameiet ikke påføres kostnader av noen art knyttet til dette arealet.

§16
Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret, sameiet eller en seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse, med mindre det berører eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har samtykket, om nødvendig samtykke fra sameiermøte foreligger og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger. Der hvor det skal søkes tillatelse etter plan og bygningsloven skal det alltid benyttes ansvarlig foretak med ansvarsrett, selv om kommunen ikke krever det.

§17

Ansvar for fellesutgifter/ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig iht., sameierbrøken.

De andre seksjonseierne har panterett i sameiets seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet med et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, iht. eierseksjonsloven § 31

§18
Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§19
Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Sameiet skal gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§20
Eierseksjonsloven

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

Sameiet og dets vedtekter er registeret i Foretaksregistret.

Husordensregler for Åslund Boligsameie

Oppdatert etter sameiermøte 21. april 2022

Formålet med ordensreglene er å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives. Det innebærer at vi tar hensyn til hverandre, spesielt når det gjelder aktiviteter som kan være til sjenanse.

1. Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i ganger og korridorer som er til hinder for rengjøring, ferdsel eller rømningsveier. Dør matter skal fjernes. Parkering av biler og sykler er bare tillatt på avviste områder.
2. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester.
3. Montering av utstyr som berører husenes fasader eller fellesareal skal godkjennes av styret.
4. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Det skal ikke åpnes for ukjente.
5. Utleie og eierskifte skal meldes skriftlig til styret, E-post eller postkasse i inngang E
6. Avfall kildesorteres i tråd med gitt informasjon og legges i angitte søppelcontainerne. Alt annet bringes til avfallsmottaket.
7. Så vel inne på terrassen, gjennom åpne vinduer og dører og på fellesareal må det tas hensyn til naboer. Tepper må ikke ristes og henges fra balkongen. Det skal være ro etter klokken 23.00. Ved høy musikk og støy fra leilighet må vinduer og dører lukkes. Ved spesielle anledninger skal naboer «varsles».
8. Kun elektrisk eller gassfyrt grill er tillatt på terrassene.
9. Flytende brensel eller andre eksplosive væsker/gasser må bare oppbevares på eiendommen i overenstemmelse med gjeldene regler.
10. De som benytter fellesgarasjen og carporten plikter å bidra til renhold. Dette må gjøres på dugnad.
11. Elektriske kontakter og vannkraner i fellesarealene skal kun benyttes av beboerne. Bruken skal begrenses mest mulig.
12. Alle er ansvarlig for at rømningsveier ikke er blokkert.
13. Uoverensstemmelser som skyldes brudd på husordens reglene skal i første omgang forsøkt løst mellom dem det gjelder. Henvendelser til styret som gjelder husorden skal skje skriftlig (e-post eller brev). Anonyme henvendelser behandles ikke.
14. Informasjon fra styret blir kjent gjennom skriv, e-post eller som info på oppslagstavlene eller i postkassene.
15. Ordensreglene minner om at vedtektene krever at hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin seksjon. Utlevert ventilasjonsfilter må byttes hvert år.
16. Styret kan iverksette ordning med kontroll av at sykkelstativet kun brukes av beboere i sameiet.
17. Røyking i innvendige fellesområder er ikke tillatt.

Parkeringsbestemmelser for Åslund Boligsameie

Oppdatert etter sameiermøte 21. april 2022

1 Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser som er avsatt til dette formålet.

2.Parkering utenfor oppmerket område så som innkjørsler, foran innganger, på plener, gangveier el. lignende er ikke tillatt.

3. Uregistrert kjøretøy tillates ikke parkert på umerket plass eller gjesteparkering. All parkering utover dette skal godkjennes før parkering.

4. **På gjesteparkering:** Er det ikke tillatt å parkere lastebiler, store varebiler, campingvogner, yrkesbiler/firmabiler som for eks. drosjer, biler med firmalogo eller biler som er registrert på firma som benyttes av beboere.

5. Gjester til beboere kan benytte gjesteparkering **1 døgn**.

6. Beboere i Åslund Boligsameie har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkering.

7. **Handicap-parkering:** Det er ikke tillatt å parkere på merket plass for handicap uten synlig bevis (kommunalt utgitt bevis)

8. **Garasje:** Garasjeport og dører skal låses når garasjen forlates.

9. **Vedlikehold:** Nødvendig vedlikehold av parkeringsarealet tas hånd om av sameiet, men arbeidet bør utføres på dugnad.

10. **Snø brøyting** utføres på sameiets bekostning.

11. Det er strengt forbudt med røyking i garasjene og carporter.

Tomgangskjøring inne på sameiets område er forbudt.

EL.BIL: Elbiler skal kun lade på sameiets opplegg for lading.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-55/31/0/49

Norkart
Utskriftsdato: 28.09.2026 12:21

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.02.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	21/4584	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	55/31, 55/31/0/1, 55/31/0/2, 55/31/0/3, 55/31/0/4, 55/31/0/5, 55/31/0/6, 55/31/0/7, 55/31/0/8, 55/31/0/9, 55/31/0/10, 55/31/0/11, 55/31/0/12, 55/31/0/13, 55/31/0/14, 55/31/0/15, 55/31/0/16, 55/31/0/17, 55/31/0/18, 55/31/0/19, 55/31/0/20, 55/31/0/21, 55/31/0/22, 55/31/0/23, 55/31/0/24, 55/31/0/25, 55/31/0/26, 55/31/0/27, 55/31/0/28, 55/31/0/29, 55/31/0/30, 55/31/0/31, 55/31/0/32, 55/31/0/33, 55/31/0/34, 55/31/0/35, 55/31/0/36, 55/31/0/37, 55/31/0/38, 55/31/0/39, 55/31/0/40, 55/31/0/41, 55/31/0/42, 55/31/0/43, 55/31/0/44, 55/31/0/45, 55/31/0/46, 55/31/0/47, 55/31/0/48, 55/31/0/49, 55/31/0/50, 55/31/0/51, 55/31/0/52, 55/31/0/53, 55/31/0/54, 55/31/0/55, 55/31/0/56, 55/31/0/57, 55/31/0/58, 55/31/0/59, 55/31/0/60, 55/31/0/61, 55/31/0/62, 55/31/0/63, 55/31/0/64, 55/31/0/65, 55/31/0/66, 55/31/0/67, 55/31/0/68, 55/31/0/69, 55/31/0/70, 55/31/0/71, 55/31/0/72, 55/31/0/73, 55/31/0/74, 55/31/0/75
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	55/31, 55/31/0/1, 55/31/0/2, 55/31/0/3, 55/31/0/4, 55/31/0/5, 55/31/0/6, 55/31/0/7, 55/31/0/8, 55/31/0/9, 55/31/0/10, 55/31/0/11, 55/31/0/12, 55/31/0/13, 55/31/0/14, 55/31/0/15, 55/31/0/16, 55/31/0/17, 55/31/0/18, 55/31/0/19, 55/31/0/20, 55/31/0/21, 55/31/0/22, 55/31/0/23, 55/31/0/24, 55/31/0/25, 55/31/0/26, 55/31/0/27, 55/31/0/28, 55/31/0/29, 55/31/0/30, 55/31/0/31, 55/31/0/32, 55/31/0/33, 55/31/0/34, 55/31/0/35, 55/31/0/36, 55/31/0/37, 55/31/0/38, 55/31/0/39, 55/31/0/40, 55/31/0/41, 55/31/0/42, 55/31/0/43, 55/31/0/44, 55/31/0/45, 55/31/0/46, 55/31/0/47, 55/31/0/48, 55/31/0/49, 55/31/0/50, 55/31/0/51, 55/31/0/52, 55/31/0/53, 55/31/0/54, 55/31/0/55, 55/31/0/56, 55/31/0/57, 55/31/0/58, 55/31/0/59, 55/31/0/60, 55/31/0/61, 55/31/0/62, 55/31/0/63, 55/31/0/64, 55/31/0/65, 55/31/0/66, 55/31/0/67, 55/31/0/68, 55/31/0/69, 55/31/0/70, 55/31/0/71, 55/31/0/72, 55/31/0/73, 55/31/0/74, 55/31/0/75
Seksjonering Seksjonering	07.01.2011 08.02.2011		Tinglyst 25.02.2011	
Seksjonering Feilretting	07.01.2011 17.02.2011			

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WITSØ-BJØLMER THOMAS NILSEN F010474*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bekkeliveien 79 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
WITSØ-BJØLMER HEGE F190670*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bekkeliveien 79 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Liaveien 15H	H0207	55/31/0/49	25	1	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	55/31/0/49	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Liaveien 15 H

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1435 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	224 Dysterlia	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	2 Rustad, Holstad og Kroer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300203745		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	01.10.2010
2	300158396		Parkeringshus (431)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	04.01.2012

1: Bygning 300203745: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 01.10.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5840
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5840
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	2512
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	64

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.08.2009	18.02.2011	
Igangsettingstillatelse	18.12.2009	18.02.2011	
Midlertidig brukstillatelse	01.10.2010	09.01.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Liaveien 15H	H0207	55/31/0/49	25	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	5	603	0	603	0	0	0
H02	31	1944	0	1944	0	0	0
H01	18	1661	0	1661	0	0	0
U01	10	1632	0	1632	0	0	0

2: Bygning 300158396: Parkeringshus (431), Midlertidig brukstillatelse 04.01.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	416
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	416
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.08.2010	30.08.2010	
Midlertidig brukstillatelse	04.01.2012	04.01.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	55/31/0/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	0	416	416	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 55/31

Bruksnavn	ASLUND	Beregnet areal	8457.9
Etablert dato	07.07.1920	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.15	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615395.9	601656.4		Ja	8457.9	

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Liaveien 15H, 1435 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 067 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 9 067 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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	247
Navn	Endret reguleringsplan for Åslund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/963/247_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 942 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 2 441 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 563 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA1
	Delareal 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 63 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B3
	Delareal 42 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328

Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

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

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

Id	324
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

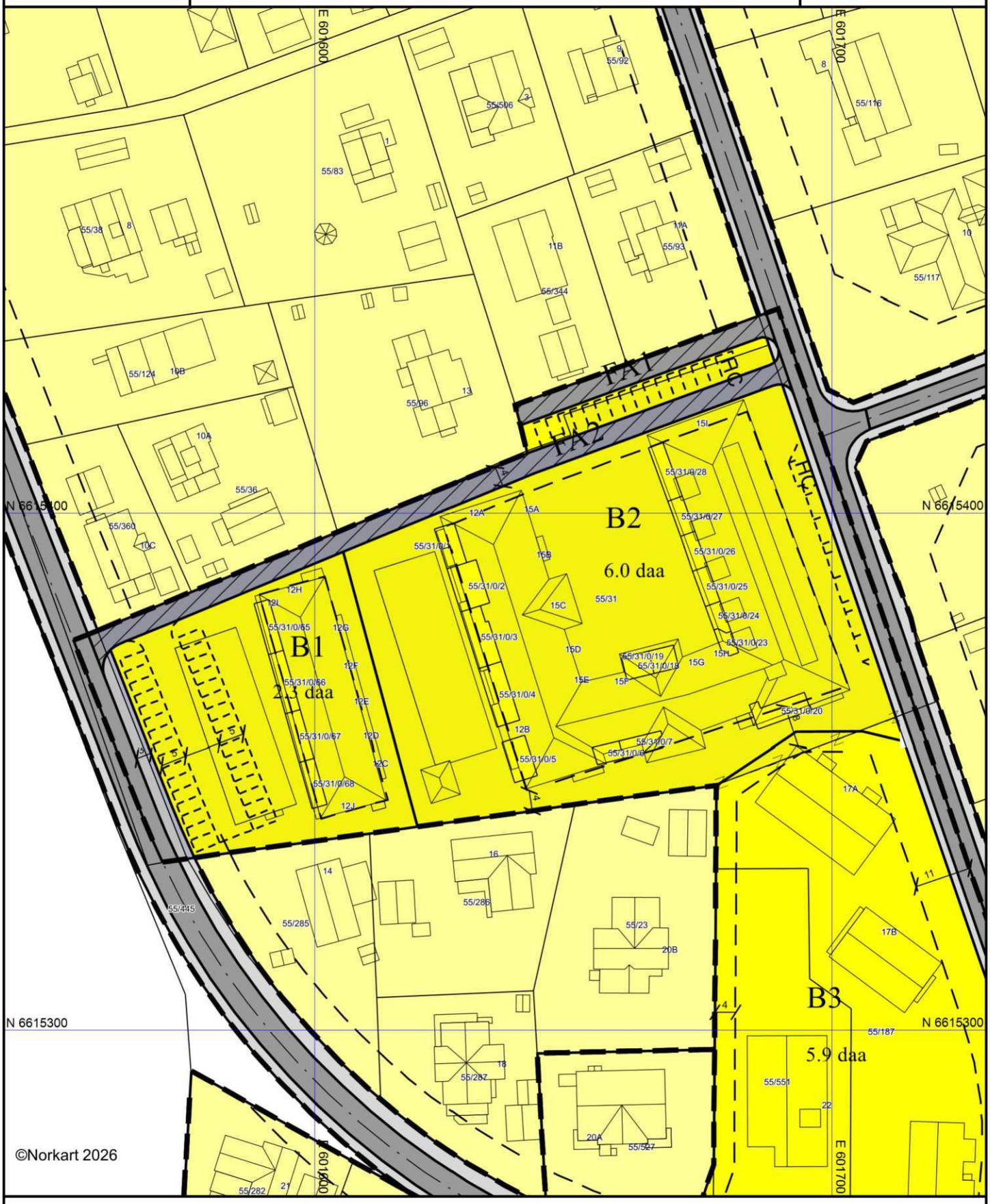
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/31/0/49
Adresse: Liaveien 15H
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

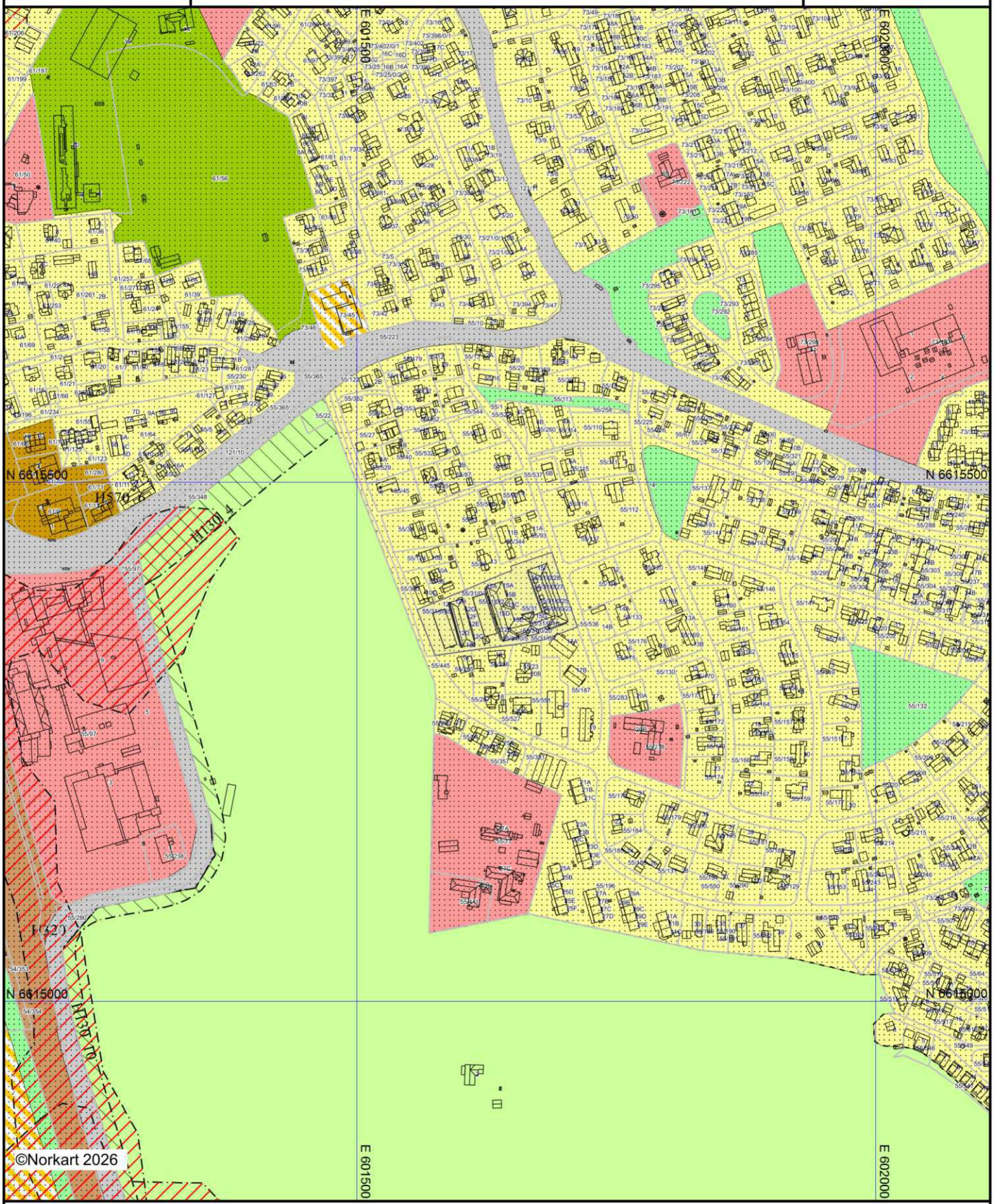
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/31/0/49
Adresse: Liaveien 15H
Dato: 28.09.2026
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 - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Bane- eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Ås kommune **Plan nr. R-247**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ÅSLUND

Dato:	20.11.2007	Kart dato:	20.11.2007
Revidert:	12.01.2009	Revidert:	12.01.2009

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	26.06.2007
Det faste utvalget for plansaker 1. gang:	06.12.2007
Offentlig ettersyn:	17.01.-18.02.2008
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:	12.02.2009
Vedtatt i kommunestyret:	04.03.2009

1.0 Planområdet er regulert til:

- Byggeområder - boliger (B1, B2 og B3)
- Trafikkområder - kjørevei
  - gang- og sykkelvei/fortau
- Fellesområder - felles avkjørsel (FA1 og FA2)

2.0 Byggeområder for boliger – Felt B1 – lavblokk

Innenfor området tillates inntil 12 leiligheter i lavblokk innenfor eksisterende bebyggelse, eventuelt ny bebyggelse, innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 19 % innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak/valmet tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

2.1 Utearealer

Egnet uteareal for leiligheter i lavblokk skal være minst 80 m2. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

3.0 Byggeområder for boliger - Felt B2 – lavblokk

Innenfor området tillates inntil 65 leiligheter innenfor eksisterende bebyggelse, innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 37 % innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 9,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 12,0 meter. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Bebyggelsen skal ha saltak/valmet tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

3.1 Utearealer

Egnet uteareal for leiligheter i lavblokk skal være minst 60 m2. Balkongareal, som er større enn 15 m2, kan være del av egnet uteareal. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

4.0 Parkering/miljøstasjon – Felt B1 og B2
Det skal anordnes minst 1,2 bilplass for hver leilighet, som åpne plasser, på eller under bakken. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. Felt B1 skal dekke opp for en del av parkeringsplassene til felt B2. Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser og plass til en miljøstasjon på hvert boligfelt.

5.0 Byggeområder for boliger – Felt B3 – rekkehus/lavblokk
Innenfor området tillates oppført rekkehus/lavblokk innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

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

5.2 Utearealer
Egnet uteareal for leiligheter i rekkehus/lavblokk skal være minst 80 m2. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

6.0 Universell utforming
Ved utforming/innredning av bygningene og opparbeidelse av utearealene skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B ”Tilgjengelighet for alle”.

7.0 Fellesområde

a. Felles avkjørsel (FA1) er felles for gnr 55 bnr 96 og 344.
b. Felles avkjørsel (FA2) er felles for boligfelt B1 og B2.

8.0 Utomhusplan

a. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, volumoppbygging, detaljering og materialbruk på bygninger og utomhusanlegg. Utearealene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Alt uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjøreareaIer, gangareal og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Dersom eksisterende terreng og vegetasjon må fjernes, skal arealet opparbeides slik at det tilpasses tilstøtende eksisterende terreng og vegetasjon. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg. Overgang mellom forskjellige typer belegg skal være presis. Gjerder og forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utførelse.
b. Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert utomhusplan. Planen må være godkjent før behandling av byggesaken. Planen skal redegjøre for: Eksisterende og framtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, terreng og vegetasjon som skal bevares, tilsåing og beplanting, lekeareal med møbler og utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtingsmurer og gjerder. Planen skal også redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbar vei/parkeringsareal skal sikres for alle. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.
c. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

9.0 Energiløsninger

Ved ombygging/nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger.

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å ivareta eksisterende bokvaliteter i Ås kommunes småhusområder. Planen skal sikre en enhetlig og forutsigbar forvaltning av småhusområder med kvaliteter knyttet til arkitektur, vegetasjon, landskap og historiske verdier.

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

- H190 – Sikringssone – Tunell
- H370 – Faresone – Høyspenningsanlegg
- H570 – Sone med angitte særlige hensyn – kulturmiljø
- H730 – Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

3. Støy

Grenseverdier for støy gitt i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 gjelder for planen. Aktuelle terrengtiltak skal innarbeides i utomhusplanen. Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

4. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

5. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det for utbyggingsområdet samlet eller for hver enkelt eiendom sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal vise både eksisterende og fremtidig planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, opparbeiding av utearealer herunder trær og vegetasjon, stigningsforhold, håndtering av renovasjon, parkeringsareal for bil og sykkel, og håndtering av overvann.

For bratte tomter eller tomter med terrengtilpasning skal det også vises snitt i terreng.

6. Krav om detaljregulering

Tiltak med 4 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av detaljregulering.

7. Grad av utnytting og høyde

Innenfor områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse menes i denne reguleringsplanen:

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil BRA 70 m^2
- tomannsbolig

7.1 Beregningsmåte

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal av tomteareal (%-BYA).

Høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK17 § 6.2 nr. 1.

For felt A1-A62 (Sjøskogen og deler av Togrenda, Solberg og Holstad) skal høyder måles fra ferdig planert terreng, jf. TEK17 § 6.2, nr. 4.

7.2 Grad av utnytting og høyde

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 22 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	6,50	8,50
Pulttak	7,50 (høyest), 6,50 (lavest)	-

Flatt	7,00	-

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	Maksimal gesimshøyde (i meter)	Maksimal mønehøyde (i meter)
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

Med flatt tak menes tak med mindre enn 6 grader takvinkel.

7.3 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt B1-B3

Tillatt utnyttelse er 26 % BYA og maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er 3,50 meter. Det er kun tillatt med flate tak (bolig, garasje, carport og uthus).

7.4 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt C1-C20

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	Maksimal gesimshøyde (i meter)	Maksimal mønehøyde (i meter)
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

7.5 Garasje, carport og uthus

Garasje, carport og uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med boligen. Tillatt gesimshøyde for frittliggende bygning er maksimalt 3,50 meter og mønehøyde maksimalt 5,00 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje, carport eller uthus.

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.

Frittliggende carport, garasje og uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to garasjer, carporter eller uthus. Ved innkjøring til carport eller garasje vinkelrett på vei, skal avstand fra garasje eller carport til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.

Plassering av carport, garasje, uthus eller parkeringsareal på terreng skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

8. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m².

Minste tomtestørrelse er 1100 m² for tomannsbolig. Dersom en tomt for tomannsbolig deles, skal hver parsell være minst 550 m². Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at tomannsboligen er oppført.

En boligtomt kan kun bebygges med én frittliggende bolig, og boligtomten skal være fradelt før det kan søkes igangsettingstillatelse.

9. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 m² for hver enebolig
- 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m² for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

Areal brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal ha gode lys- og solforhold, skal være godt egnet for lek og aktivitet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

11. Takterrasser

Takterrasse som ligger på boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, tillates ikke.

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengmessige overganger mot nabogrense eller annet areal skal gis en naturlig utforming. Skråning mot nabogrense skal ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes minst 0,5 meter fra nabogrensen.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved etablering av lave høyder og skråninger. Det skal ikke etableres terrengmurer, fyllinger eller skjæringer som er over 1,50 meter.

Dokumentasjon som viser skjæringer, fyllinger, nødvendige terrengmurer og håndtering av overskuddsmasser skal fremlegges ved søknad om tiltak.

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

Det kreves blågrønnfaktor (BGF) på minimum 0,8.

Overvann skal fordrøyes lokalt på egen eiendom. Naturlige flomveier skal bevares.

Utomhusplanen skal vise hvordan kravet til håndtering av overvann løses. I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, inklusivt takvann, overflatevann og drensvann.

14. Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som forringer trærnes vekstvilkår. Med store trær menes trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt 1 meter over bakken. Det tillates ikke arbeider i grunnen innenfor trærnes dryppsone. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6. Tiltak skal likevel som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Trær som skal bevares, skal vises på utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 2.1.

Utvalgt naturtype hul eik skal bevares og beskyttes. Det er ikke tillatt med tiltak og inngrep som kan svekke treets helse og vekstmuligheter. Gravearbeider er ikke tillatt innenfor hule eikers rotsone.

Trær som skal bevares, skal beskyttes og gjerdes inn i anleggsfasen. Det er ikke tillatt med lagring innenfor trærnes dryppsone.

15. Fremmede arter

Ved uttak eller forflytting av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder fremmede arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bygnings- og bomiljø. Særlig viktig er områdets bebyggelsesstruktur, formspråk, materialbruk og andre fasadedetaljer.

Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bebyggelse tillates ikke. Tilbygg eller påbygg på bebyggelsen kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den opprinnelige utformingen. Ved fasadeendringer skal opprinnelig stil og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Eksisterende bygninger skal ikke rives, fjernes eller flyttes. Unntak gjelder for bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen. Dersom bebyggelse må erstattes med nybygg tillates det oppført bebyggelse med samme plassering dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal, inkl. verdifull vegetasjon og eksisterende terreng med fjell i dagen skal bevares.

Tomtegrenser som fremgår av plankartet, skal opprettholdes. Fastsatte tomtegrenser kan endres ved mindre endringer eller justeringer.

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

Innenfor områdene H570_9 og H570_10 skal eksisterende våningshus bevares. Eventuelle endringer må skje i samråd med kulturminnemyndigheten.

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravinger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen. Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring.

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

Innenfor hensynssone H370 skal det ikke oppføres bygninger. Alle tiltak som øker høyden på terrenget, skal forelegges for og godkjennes av netteier før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

16.5 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-14)- Steinalderboplasser

H730_1-14 er steinalderboplasser som er automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven (kulml.) § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet herunder

graving, flytting og påføring av masser jf. kulml. § 3. Det er tillatt å benytte arealet som uteområde og hage, men hageelementer o.l. skal etableres på grunnen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.6 Hensynsone båndlegging etter kulturminneloven (H730_15-16) - Skålgroper

H730_15-16 består av et svaberg med bergkunst i form av skålgroper som er automatisk fredet kulturminne, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet, herunder enhver form for tildekking ol., jf. kulml. § 3. Alminnelig utnyttelse av utearealet og hagen er tillatt.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.7 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_17-18) - Gravminner

H730_17-18 er gravminner fra jernalderen som er automatisk fredete kulturminner, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet jf. kulml. § 3. Det er kun tillatt å benytte arealet som uteområde og hage. Tiltak og etablering av ethvert annet hage- og utomhuselementer f.eks. lekehus, lysthus, skjul, uthus, drivhus, tørkestativ, og blomsterbed eller hagetrær, er ikke tillat. Vanlig vegetasjonspleie som klipping av gressplen, trimming av busker og kratt er tillatt dersom dette kun er overflatearbeid og ikke medfører graving i grunnen. Hugging av trær som vokser på det fredede arealet; gravminnet, ved kanten av gravminnet eller innenfor sikringssonen, skal foregå manuelt ved at stammen kuttes rett over overflaten og stubben står igjen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnener med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. § kulml. 8.

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Det berørte kulturminnet, ID 280490, som er markert som Bestemmelsesområde # ID280490 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/31/0/49
Adresse: Liaveien 15H
Dato: 28.09.2026
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

Ortofoto

Eiendom: 55/31/0/49
Adresse: Liaveien 15H
Dato: 28.09.2026
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



©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Liaveien 15H, 1435 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
Renovasjon	3 010,00 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.

Utskriftsdato: 02.10.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Kommentarer til kommunale avgifter

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse:	Liaveien 15H, 1435 ÅS								

Utdypende opplysninger

Kommentarer:

Ås kommune har vedtatt en ny forskrift som endrer hvordan gebyrene for vann og avløp fordeles. Borettslag og leilighetsbygg som deler én eller flere vannmålere, har tidligere betalt ett fastgebyr per vannmåler. Med ny forskrift (gjeldende fra 01.01.26) ilegges ett fastgebyr per boenhet, som blir fakturert til den enkelte boenhet sammen med renovasjonsgebyr. Se totale termingebyr på vedlagt kopi av siste utsendte faktura.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ås kommune

TEKNISK ETAT

Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker/samordner:
NEAS F. Holm
Arnstein Arneborgs vei 28

1325 Lysaker

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **10.08.2009**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 55/31 - Liaveien 15**	Bygningsnummer (GAB): **300203745 (Boligdelen)** **300158396 (Garasjeanlegg)**	
Tiltakets og bygningens art: **§93. Ombygging – Boligbygg og garasjeanlegg**	Behandling/vedtak: **28.11.2010**	Saksnr.: **230/10** **350/10**

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.09/1749/GB 55/31 Løpenr. 6129/13	Erik Martinsen	22.03.2013

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra F. Holm AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak: (Alle godkjente i prosjektet)	**Fagområder:**
Bakke AS	Riving
Häggmark og Söner AS	Bygningsmessige arbeider
BM Maskin	Gravearbeider, utomhusanlegg
Con-Form AS	Garasjeanlegg
Aurskog Ventilasjon og blikk	Ventilasjonsarbeider
Ås Rørleggerbedrift AS	Rørarbeider
Aurskog Elektriske	Brannalarmanlegg
KONE AS	Heis

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringene og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele boligbygget og garasjeanlegget.**

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

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

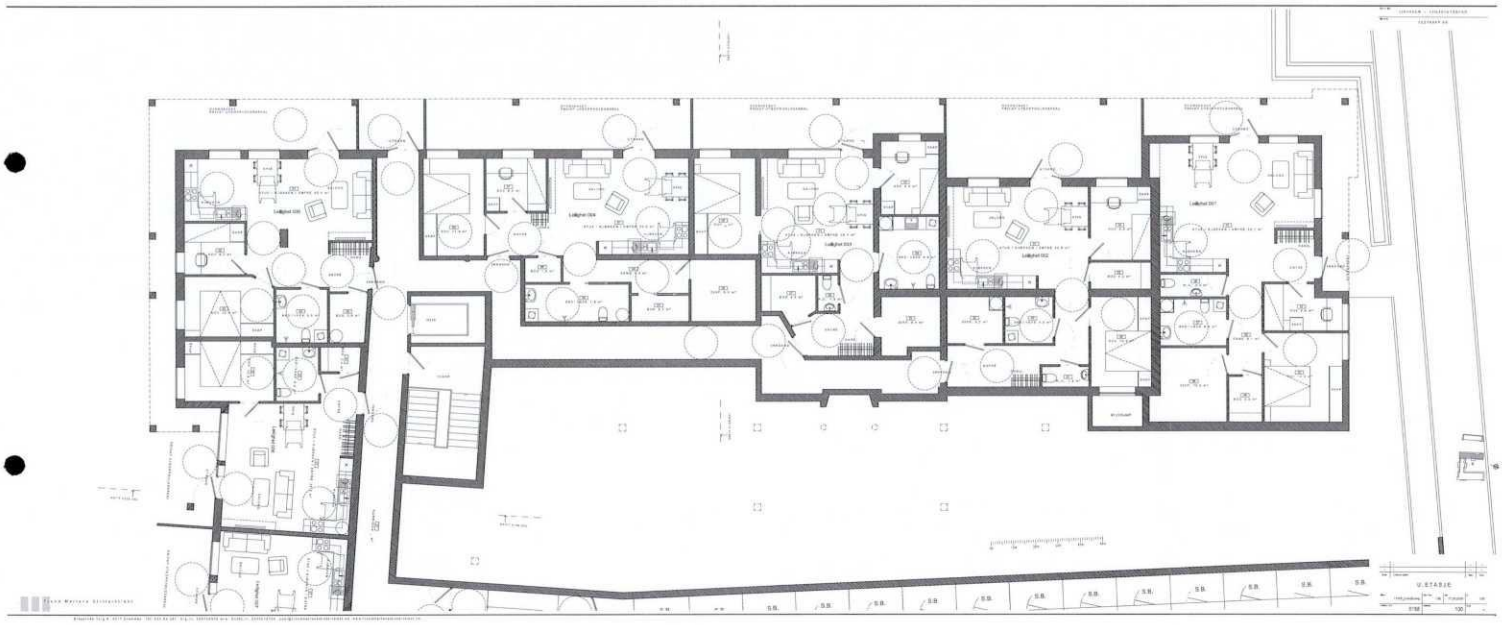
Erik Martinsen
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver Vestkapp AS, Pilestredet 27, 0164 Oslo
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

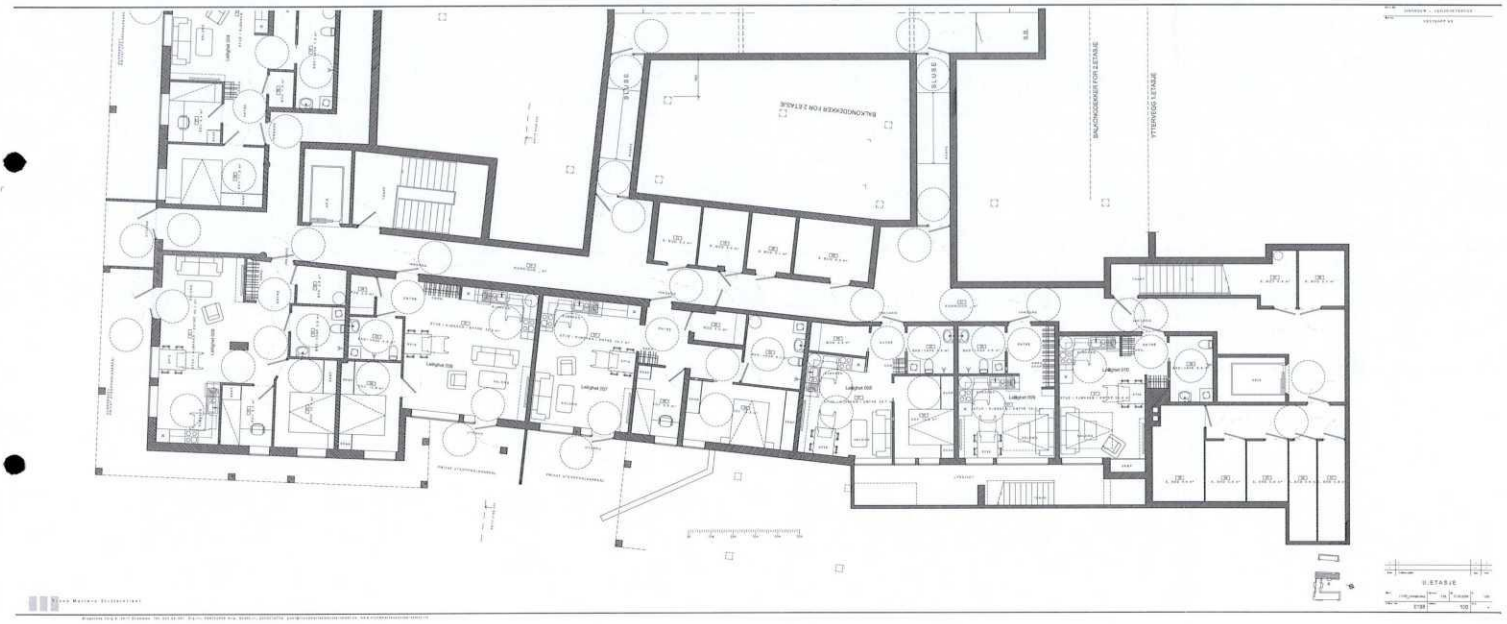


FASADE MOT NORD

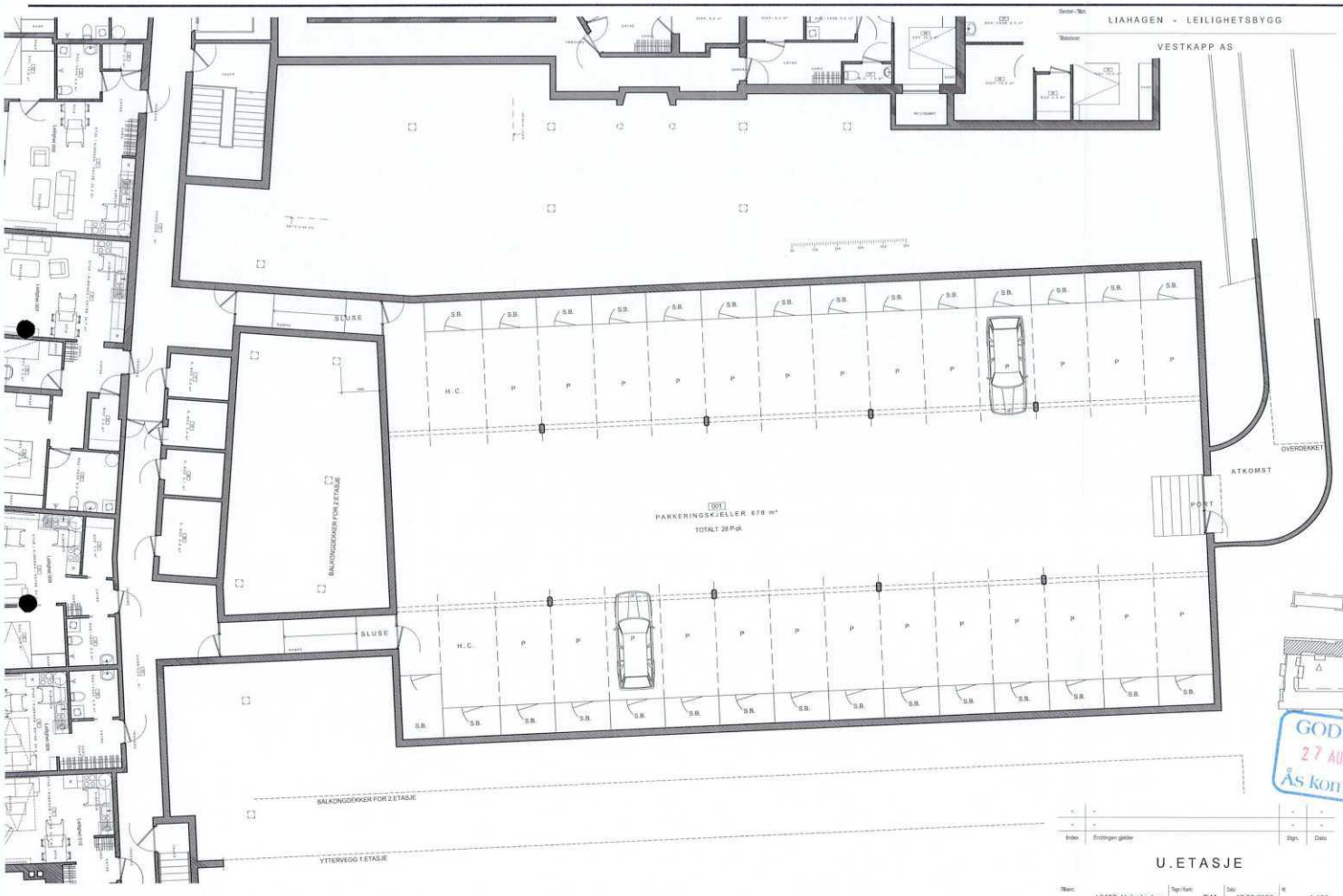
GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

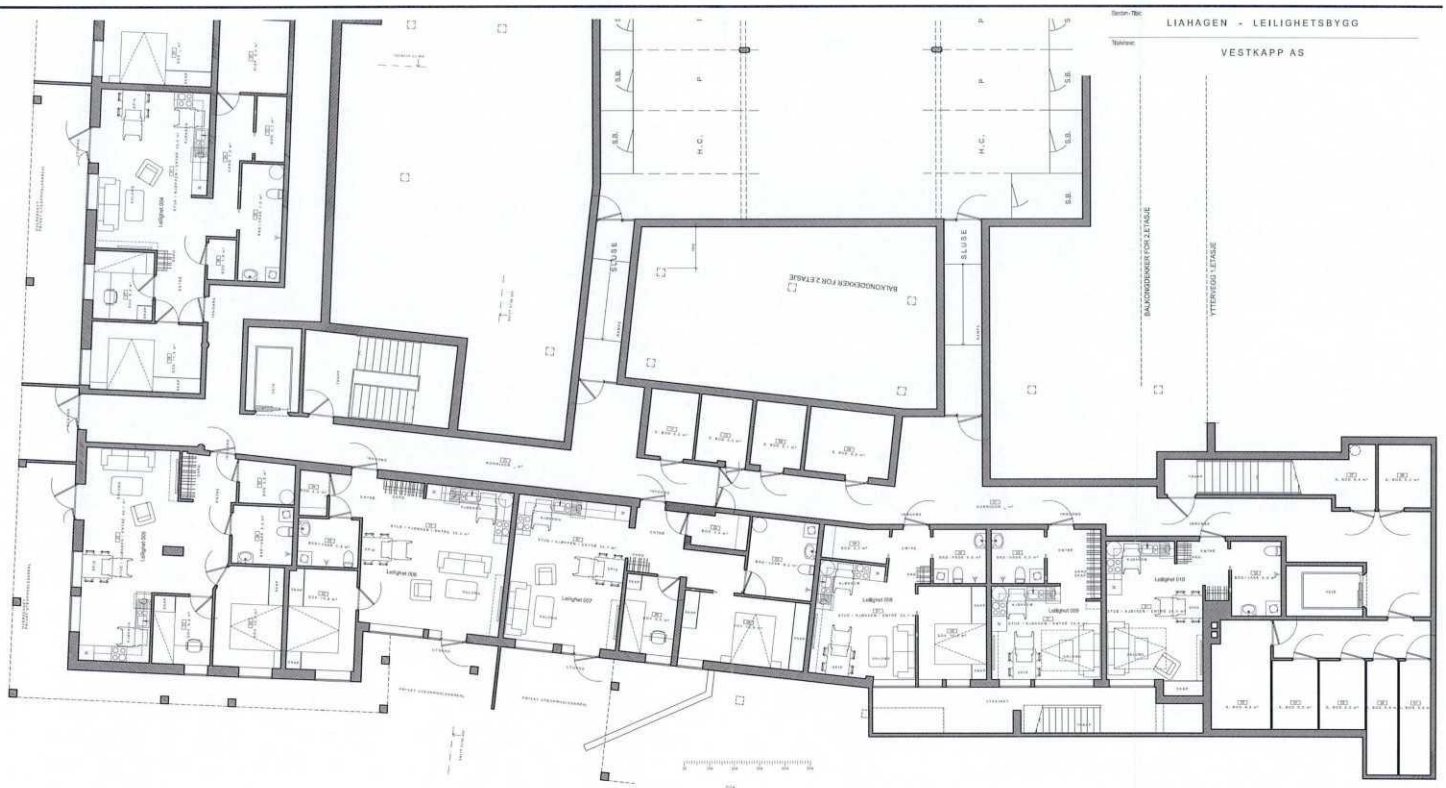
U.ETASJE

Tegn./Kont.	Dato	M
T.M.	17.08.2009	1:150

Prosjekt-Nmr.	Tegningsnr.	Revisjon
0158	100	-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no



Tiltak: LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver: VESTKAPP AS

GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

U.ETASJE

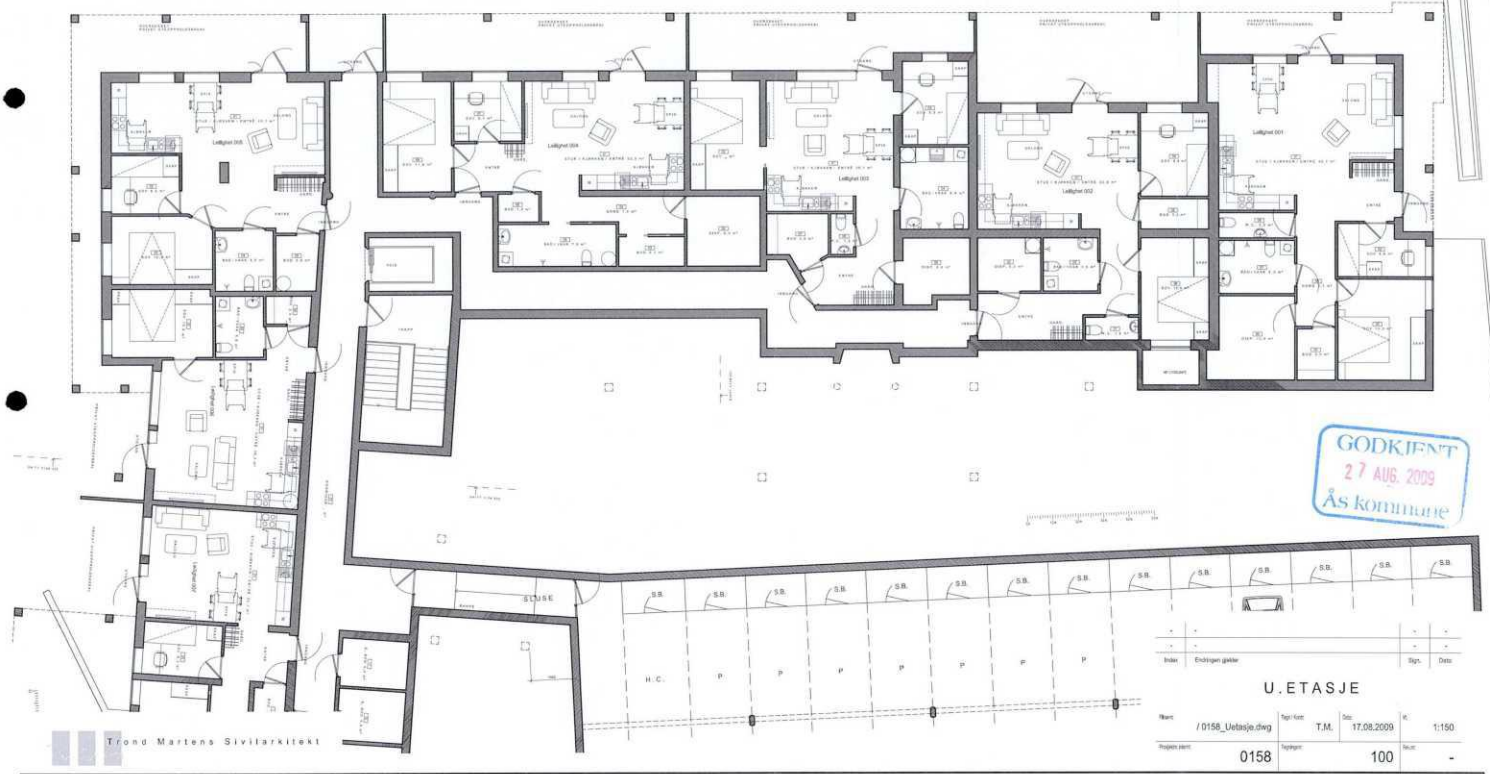
Filenavn	Tegn./Kontr.	Dato	M
/ 0158_Uetasje.dwg	T.M.	17.08.2009	1:150
Prosjekt.nr.	Tegningsnr.	Rev.nr.	
0158	100	-	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tiltak: LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver: VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

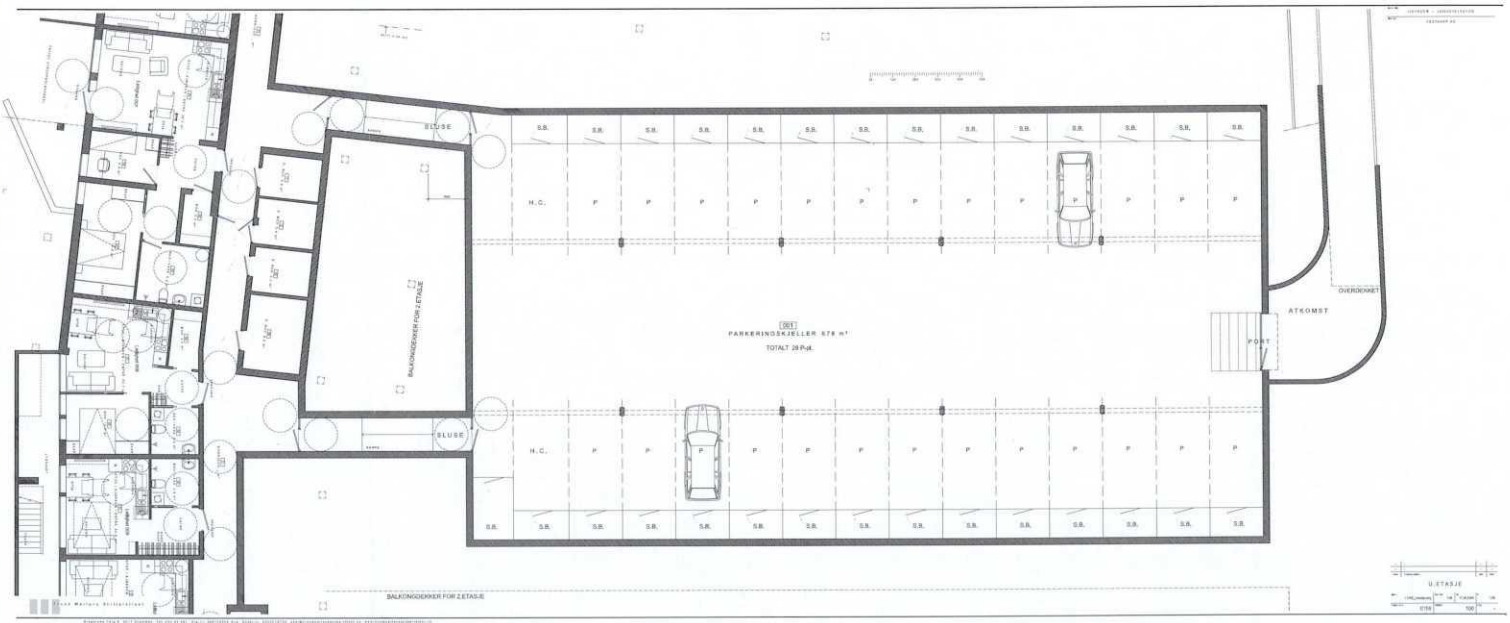
U.ETASJE

Tegn.:	Tegn./ kontr.:	Dato:	M:
/ 0158_Uetasje.dwg	T.M.	17.08.2009	1:150
Prosjekt.nr.: 0158	Tegningsnr.: 100	Revisjon: -	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



1. ETASJE

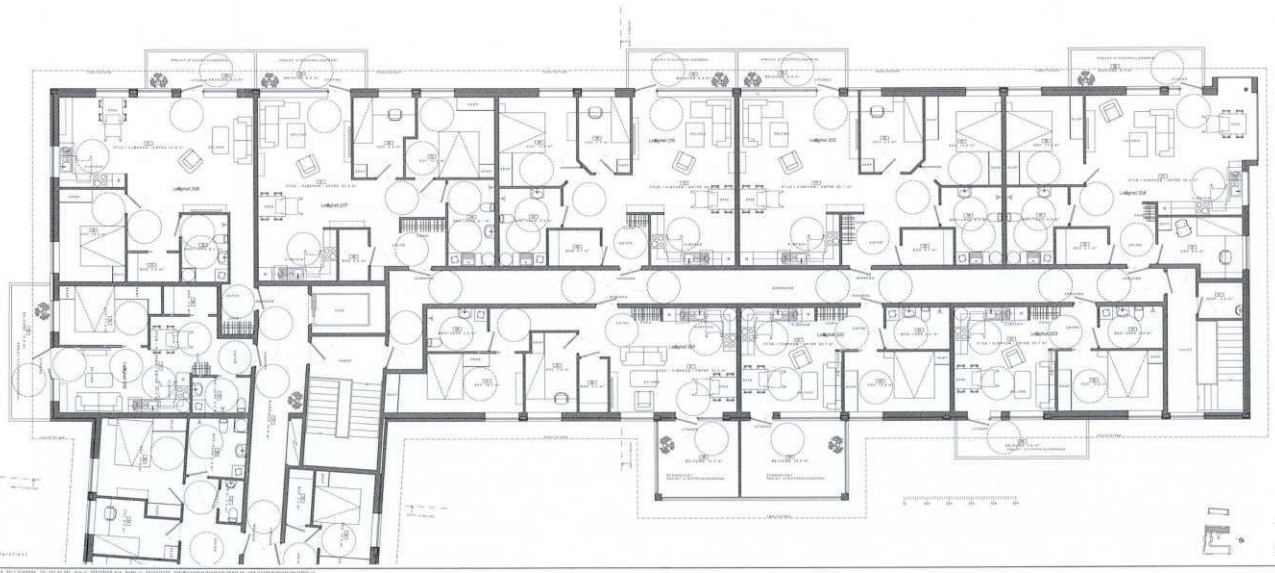
GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



As kommune
27 AUG. 2009
GODKJENT



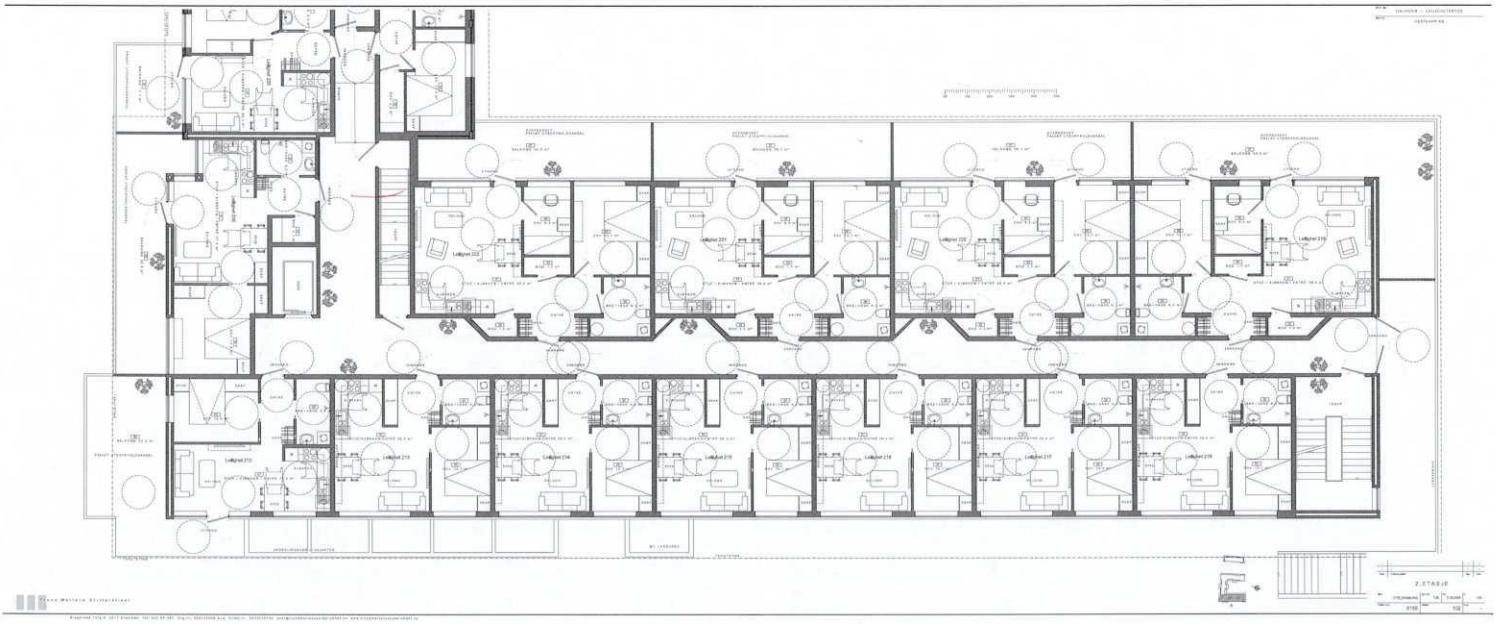
GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



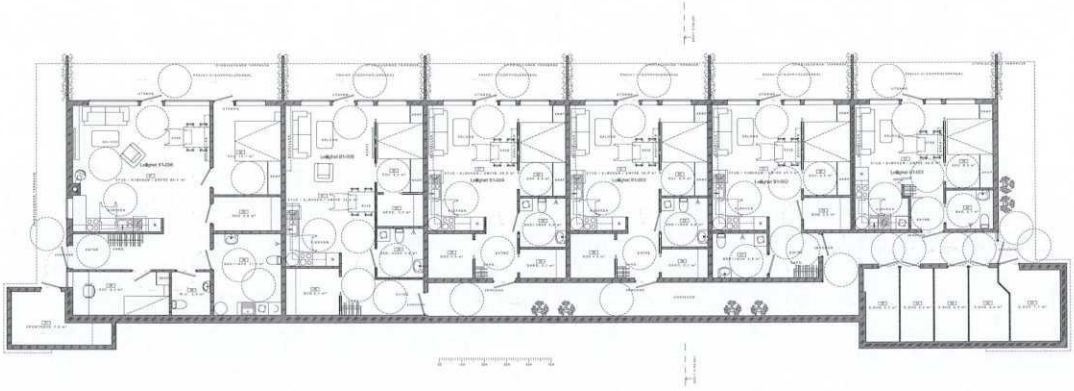
GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

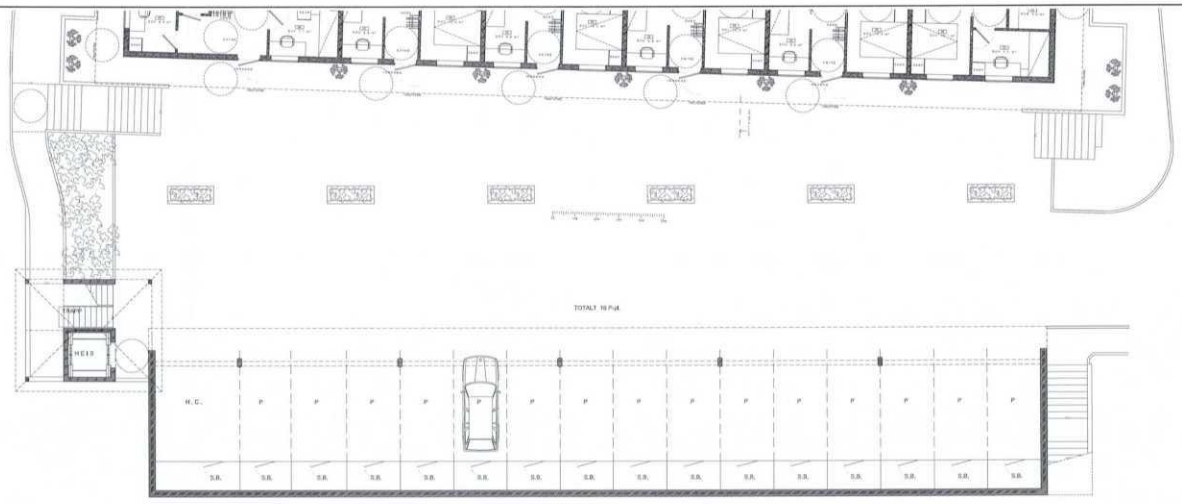


GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

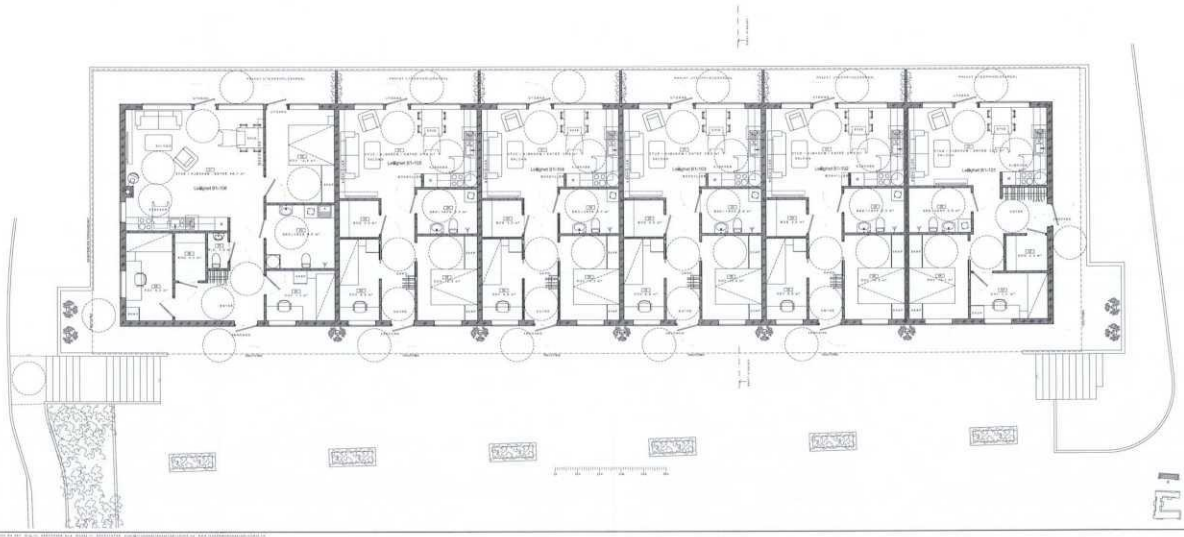


U.ETASJE

GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

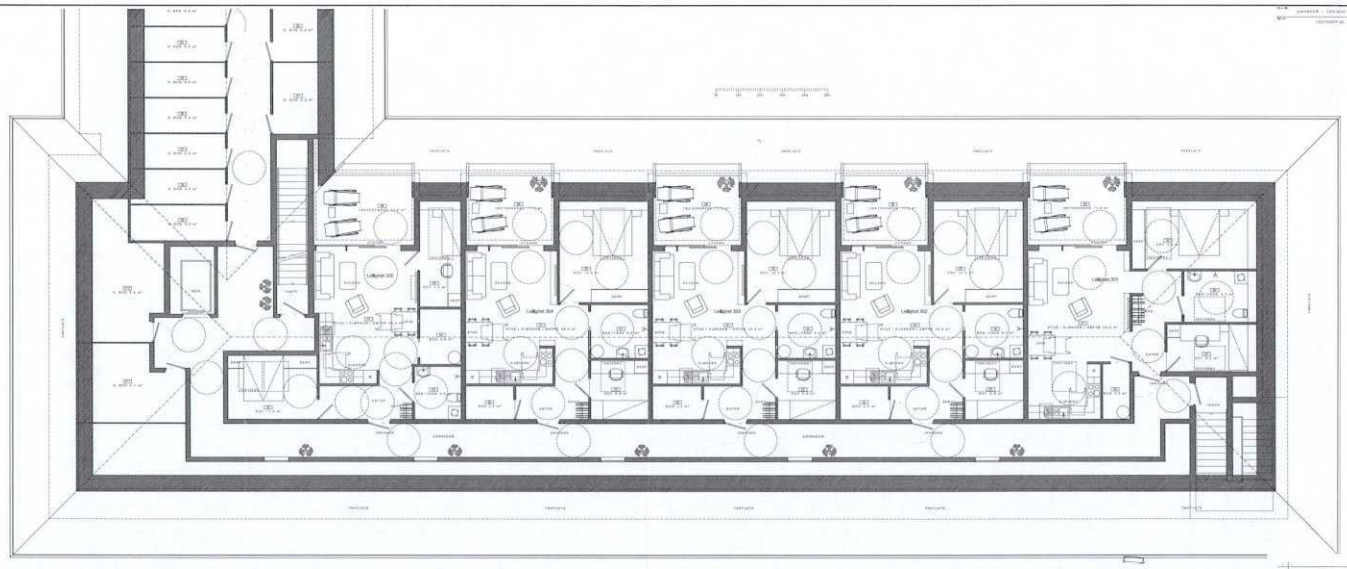


GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



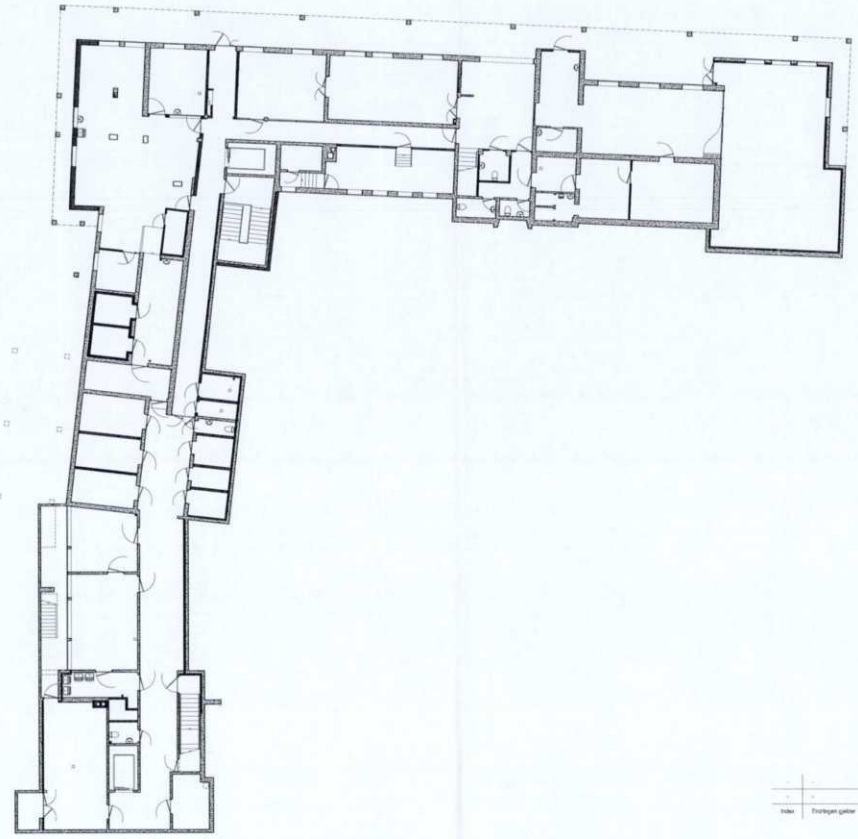
1. ETASJE

GODKJENT
27. AUG. 2009
Ås kommune



LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-

U.ETASJE

EKSISTERENDE

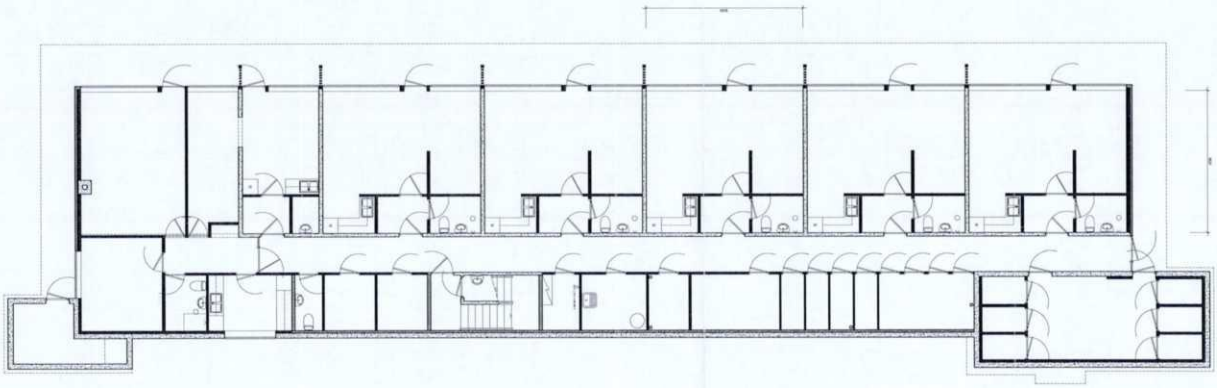
Filnavn	Tegn./Kontr.	Dato	M.
/ 0158_Eksist_Uetasje.dwg	T.M.	11.05.2009	~~1:150~~
Prosjekt-/arkivnr.	Tegningsnr.	Revisjon	
0158	10	-	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

U.ETASJE

EKSISTERENDE

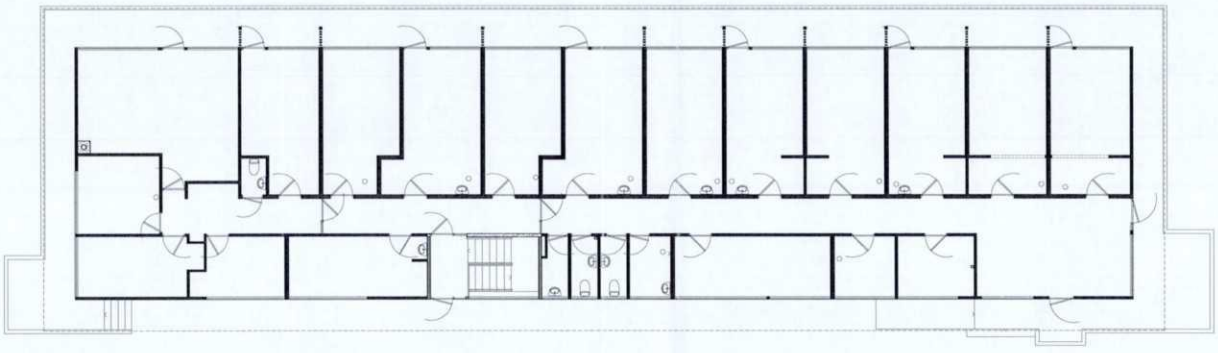
Filnavn	Tegn. Kont.	Dato	M.
/ 0158_Eksist_Adm_Uetasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt nr.	Tegningsnr.		Revisjon
0158	A10		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

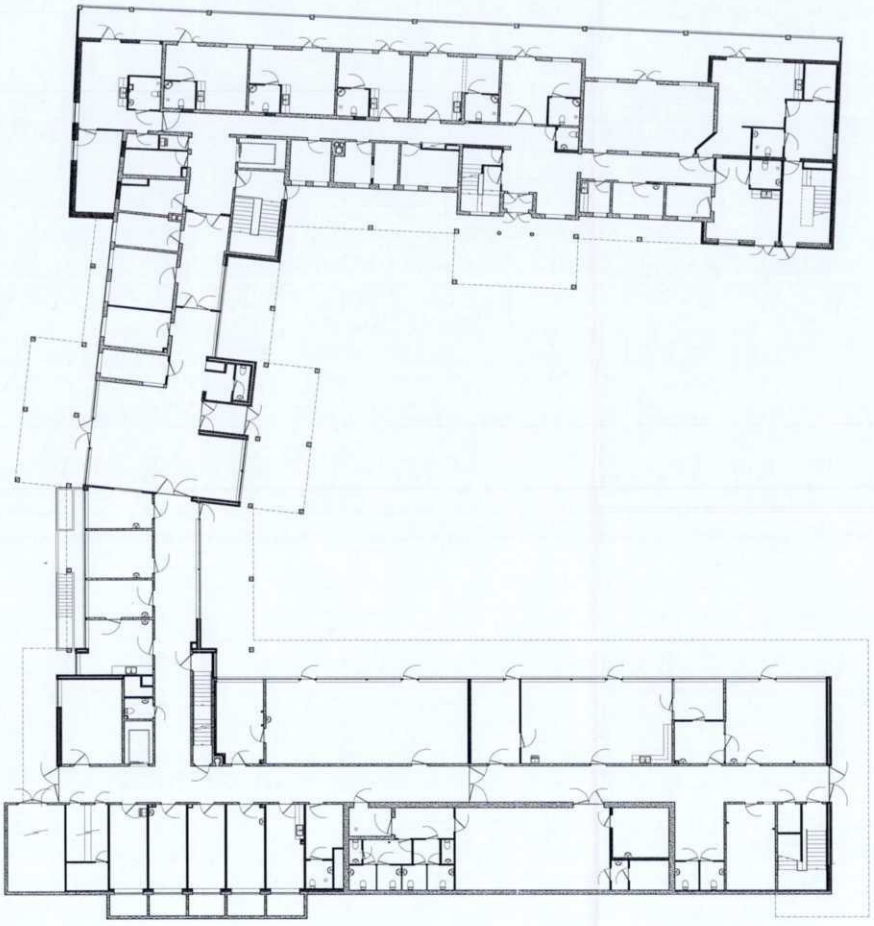
1. ETASJE

EKSISTERENDE

Filnavn	Tegn/Kontr.	Dato	M
/ 0158_Eksist_Adm_1etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt-/kontr.	Tegningsnr.		Rev.nr
0158	A11		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no



LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS

GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

1.ETASJE

EKSISTERENDE

Filenn	Tegn/ Kontr.	Dato	M
/ 0158_Eksist_1etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	~~1:150~~
Prosjekt ekonr.	Tegningsnr.		Revisjon
0158	11		-

Trond Martens Sivilarkitekt

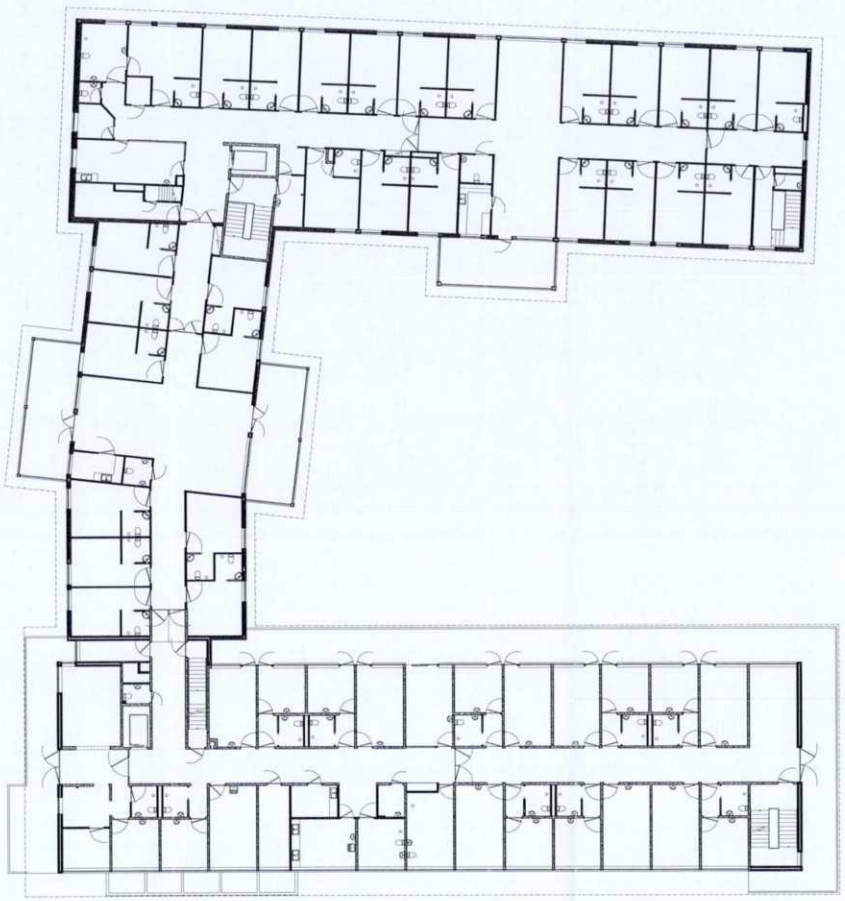
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702956 mva Godkj.nr. 2003012789 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Byggets navn:

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver:

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

2.ETASJE

EKSISTERENDE

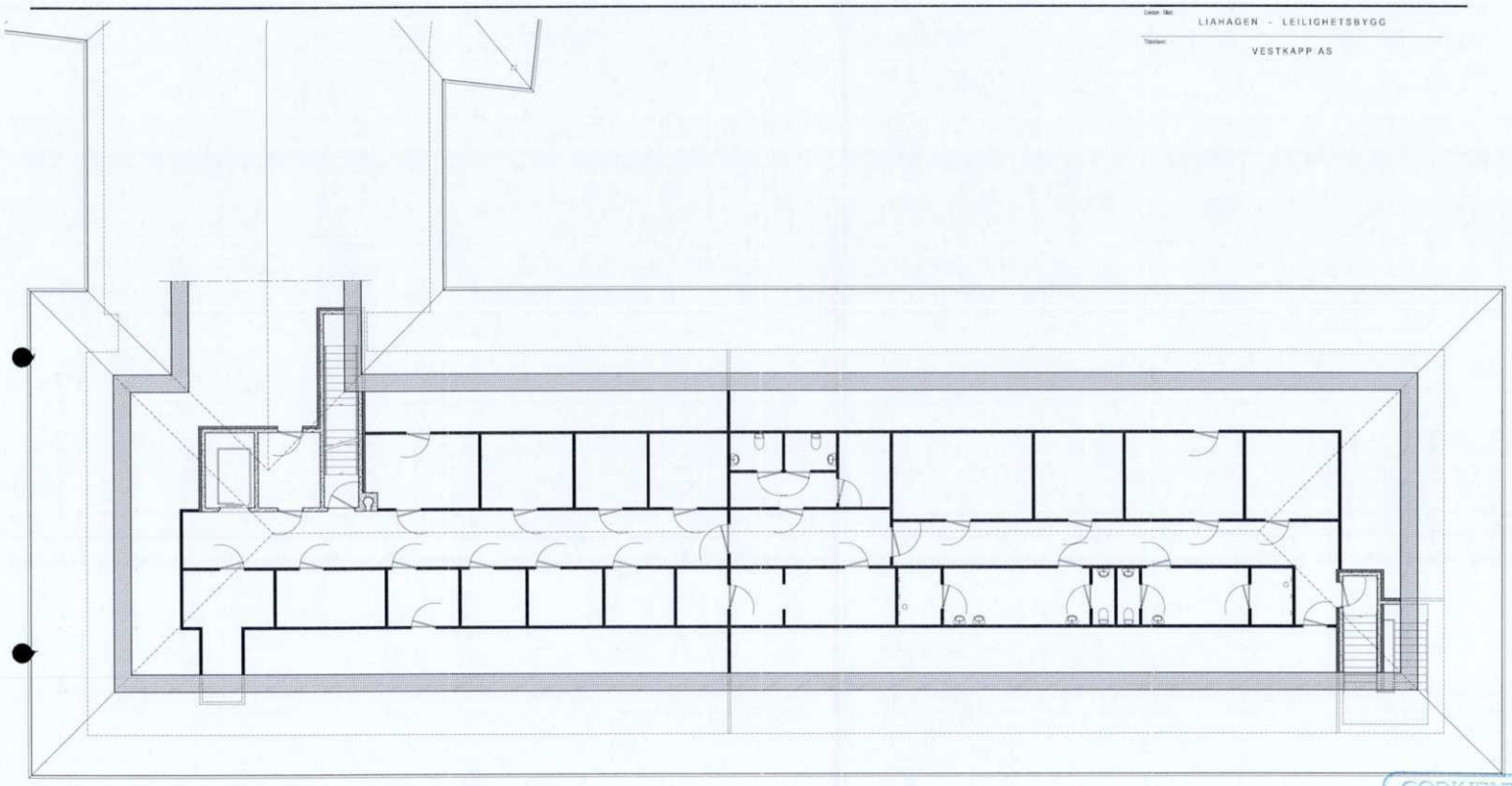
Filnavn	Tegn. Kontr.	Dato	M
/ 0158_Eksist_2etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	~~1:150~~
Prosjekt ident.	Tegningsnr.		Revisjon
0158	12		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

LOFT

EKSISTERENDE

Filnavn	Tegn/ Kontr.	Dato	M
/ 0158_Eksist_Loft.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt ident.	Tegningsnr.		Rev.nr
0158	13		-

Trond Martens Sivilarkitekt

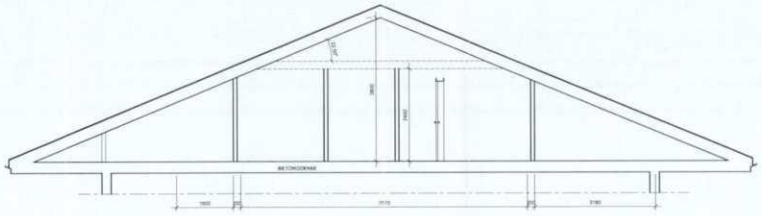
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Sentr. Tittel

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

LOFT

EKSISTERENDE

Filsti	Tegn./Kontr.	Dato	M
/0158_Eksist_Loft.dwg	T.M.	11.05.2009	1:100
Prosjekt nummer: 0158	Tegningsnr. 13	Rev.nr	-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tiltakshaver:

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

FASADE MOT NORD

EKSISTERENDE

Tegn/ Kontr.	Dato	M
T.M.	11.05.2009	1:200

Prosjekt-/dokt.	Tegningsnr.	Rev.nr.
0158	31	-

Trond Martens Sivilarkitekt

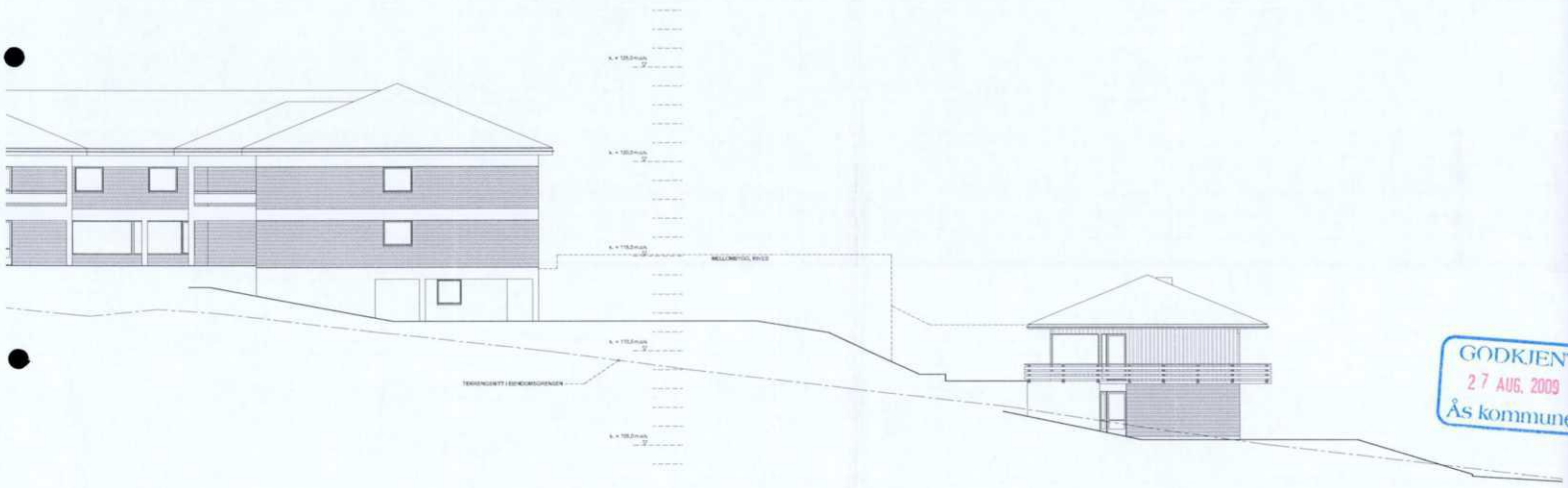
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Byggets navn:

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver:

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

FASADE MOT NORD

EKSISTERENDE

Tegn/Kontr.	Dato	M
T.M.	11.05.2009	1:200

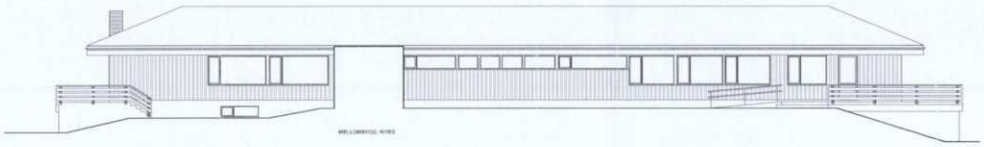
Prosjekt-/mappenr.	Tegningsnr.	Revisjon
0158	31	-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tiltak:
LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver:
VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Indeks	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

FASADE MOT ØST
EKSISTERENDE

Tegn./Kontr.	Dato	M
T.M.	11.05.2009	1:200

Prosjekt.-kont.	Tegningsnr.	Rev.nr.
0158	32	-

Trond Martens Sivilarkitekt

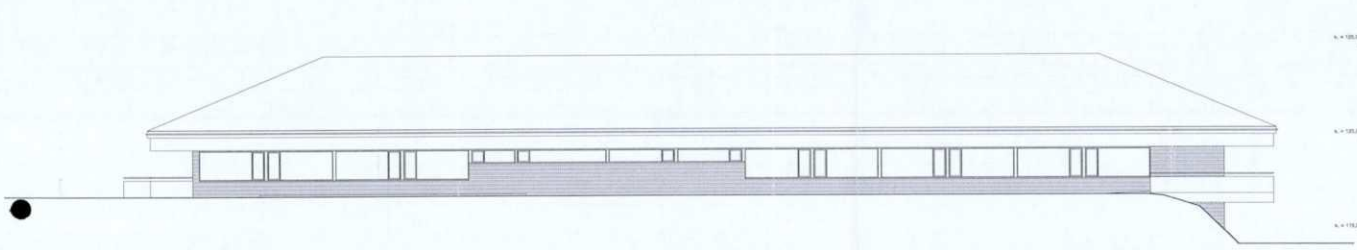
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tiltak:

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver:

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

FASADE MOT ØST

EKSISTERENDE

Målestokk:	Tegn./kontr.:	Dato:	Nr.
	T.M.	11.05.2009	1:200
Prosjekt.-nummer:	Tegningsnr.:		Revisjon:
0158	32		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tittel: LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver: VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

FASADE MOT ØST

EKSISTERENDE

Målestokk:	Tegn./kontr.:	Dato:	M:
	T.M.	11.05.2009	1:200
Prosjekt.-nummer:	Tegningsnr.:		Rev.nr:
0158	32		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf.: 930 84 381 Org.nr. 884702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Emnet / Tittel

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver

VESTKAPP AS



E TERRENG

GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-

FASADE MOT SØR

EKSISTERENDE

Tegn./Kontr.	Dato	M
T.M.	11.05.2009	1:200

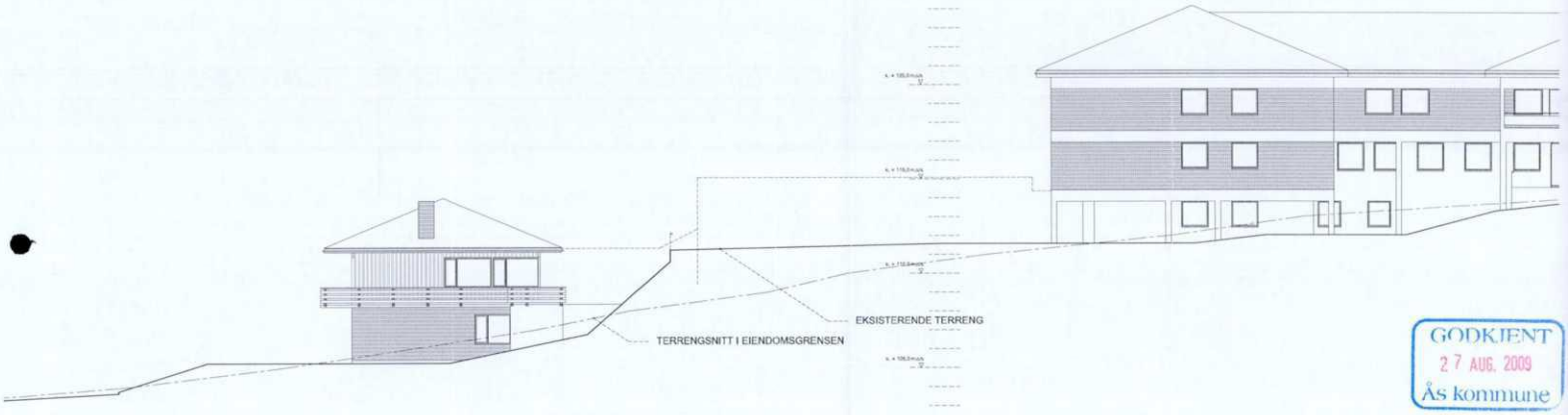
Prosjekt.nmmr.	Tegningsnr.	Tegn.id.
0158	33	-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tiltak: LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver: VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-

FASADE MOT SØR
EKSISTERENDE

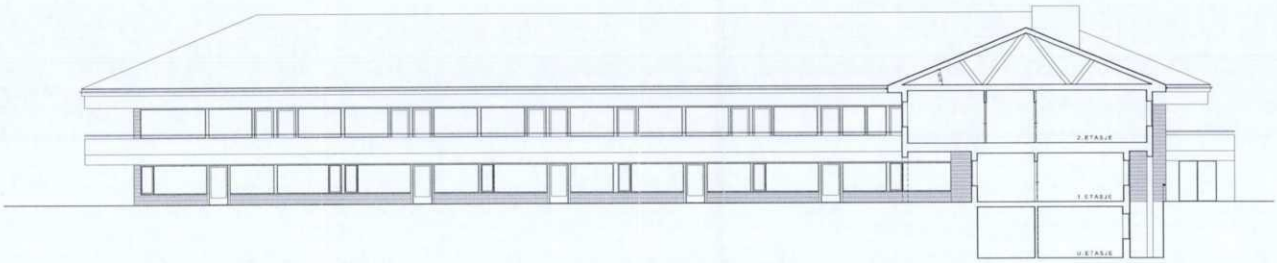
Tegn. klart	Dato	M.
T.M.	11.05.2009	1:200
Prosjekt. ident. 0158	Tegningsnr. 33	Rev.nr. -

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 . 3017 Drammen . Tlf: 930 84 351 . Org.nr. 984702908 mva . Godkj.nr. 2003012799 . post@trondmartenssivilarkitekt.no . www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tittel:
LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver:
VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

FASADE MOT VEST
EKSISTERENDE

Fase:	Tegn./Kontr.:	Dato:	M:
	T.M.	11.05.2009	1:200
Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:		Rev.nr:
0158	34		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 - 3017 Drammen - Tlf: 930 84 351 - Org.nr. 984702906 mva - Godkj.nr. 2003012799 - post@trondmartenssivilarkitekt.no - www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tittel

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

FASADE MOT VEST

EKSISTERENDE

Rissnr	Tegn./Kontr.	Dato	M
	T.M.	11.05.2009	1:200
Prosjekt.nr.	Tegningsnr.		Rev.nr
0158	34		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702506 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tiltak: LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver: VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

FASADE MOT VEST

EKSISTERENDE

Tegn./Kontr.	Dato	M
T.M.	11.05.2009	1:200

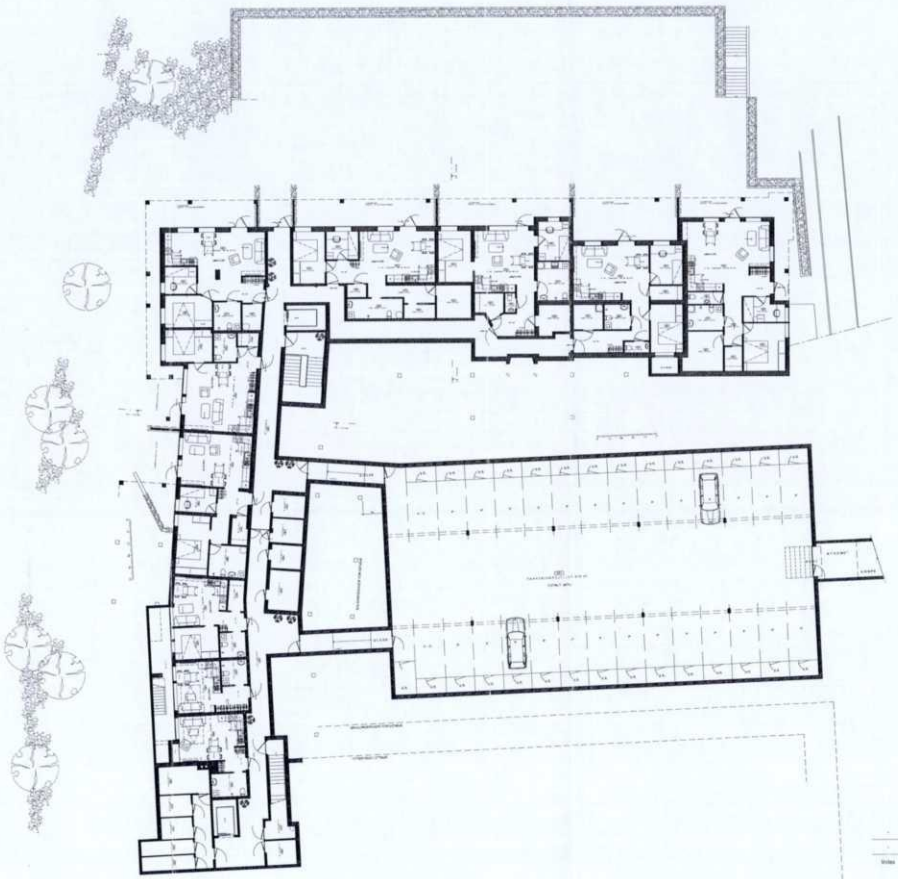
Prosjekt.-nummer	Tegningsnr.	Revisjon
0158	34	-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

U.ETASJE

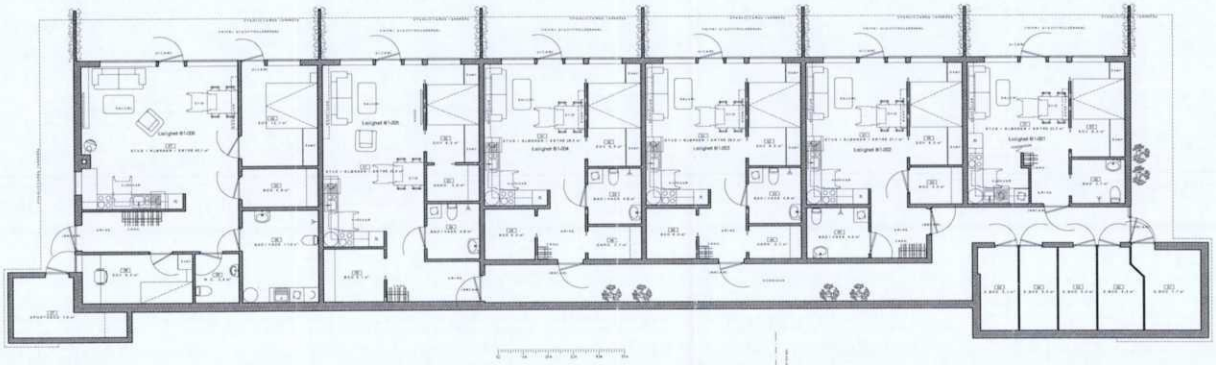
Filenr.	Tegn./Kontr.	Dato	M
/ 0158_Uetasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:100
Prosjekt nummer	Tegningsnr.		Rev.nr.
0158	100		-

Trond Martens Sivilarkitekt

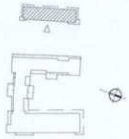
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



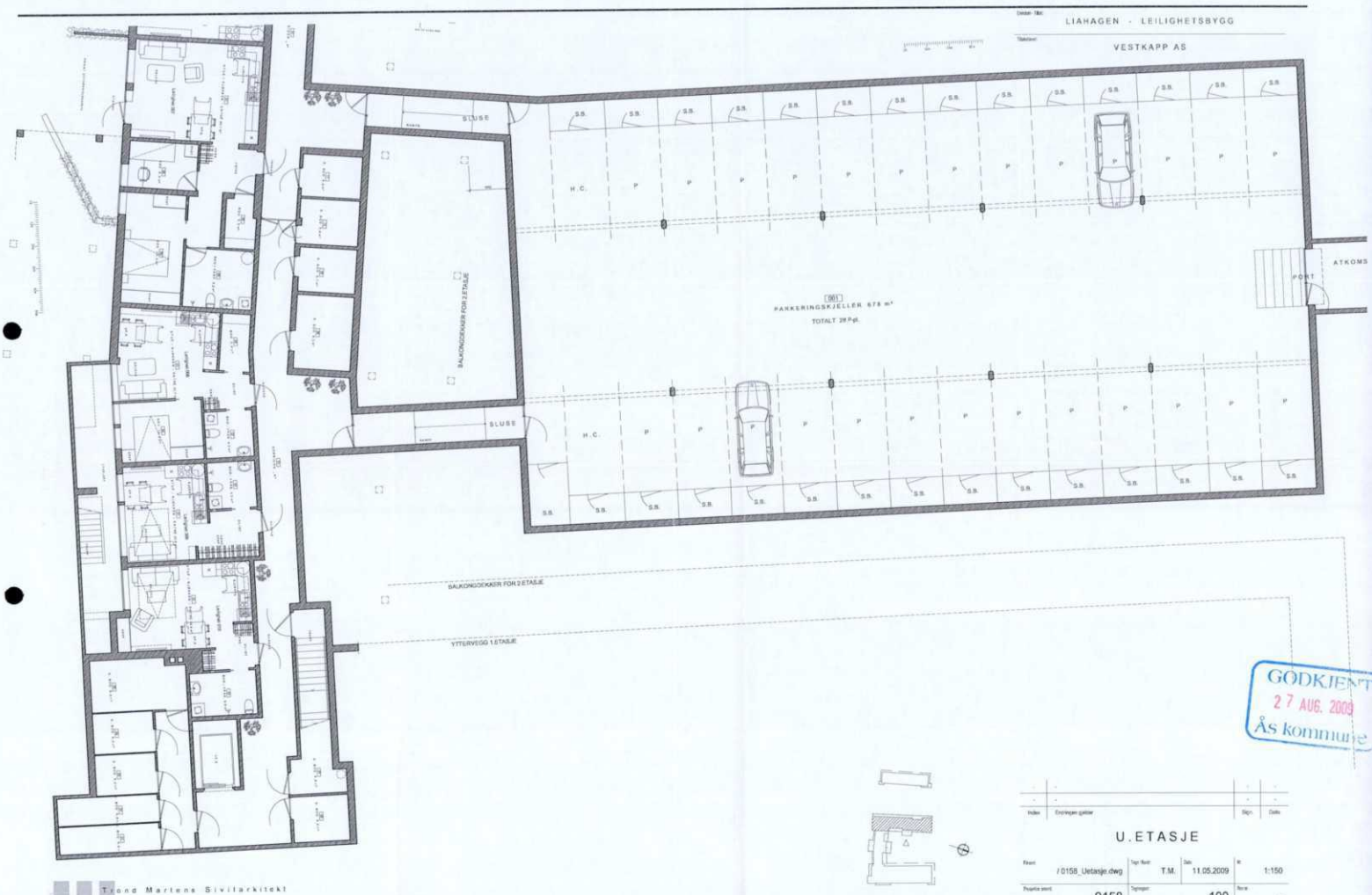
Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

U.ETASJE

/ 0158_Adm_Uetasje.dwg	Tegn./Kontr. T.M.	Dato 11.05.2009	1:150
Prosjekt-/arch. 0158	Tegningsnr. A100	Rev.nr -	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf. 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no



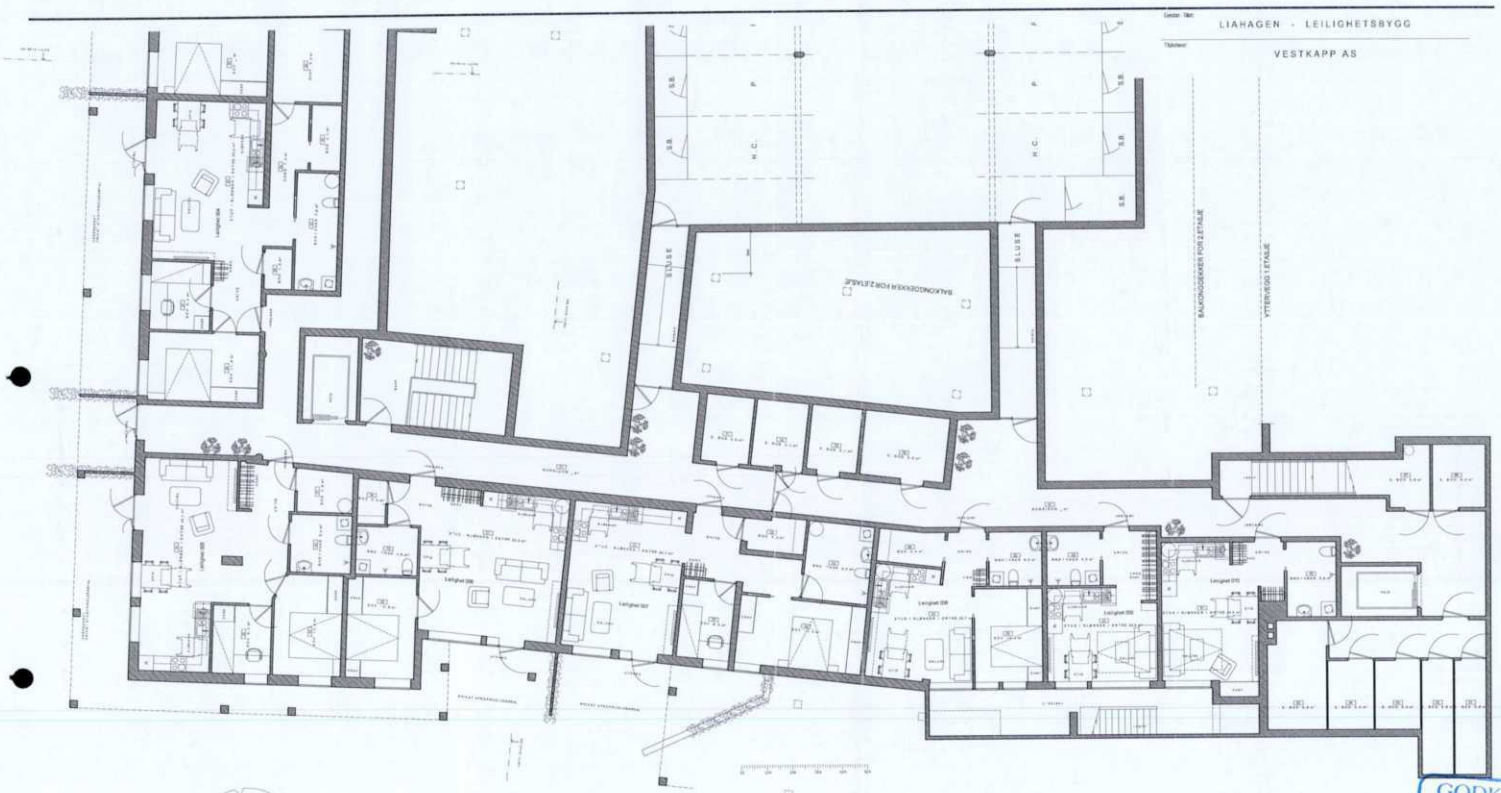
GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Trond Martens Sivilarkitekt

U.ETASJE

Filnavn	Tegn./Kontr.	Dato	M.
/ 0158_Uetasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt.nummer	Tegningsnr.		Revisjon
0158	100		-

Bragernes Torg 6 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012788 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

U.ETASJE

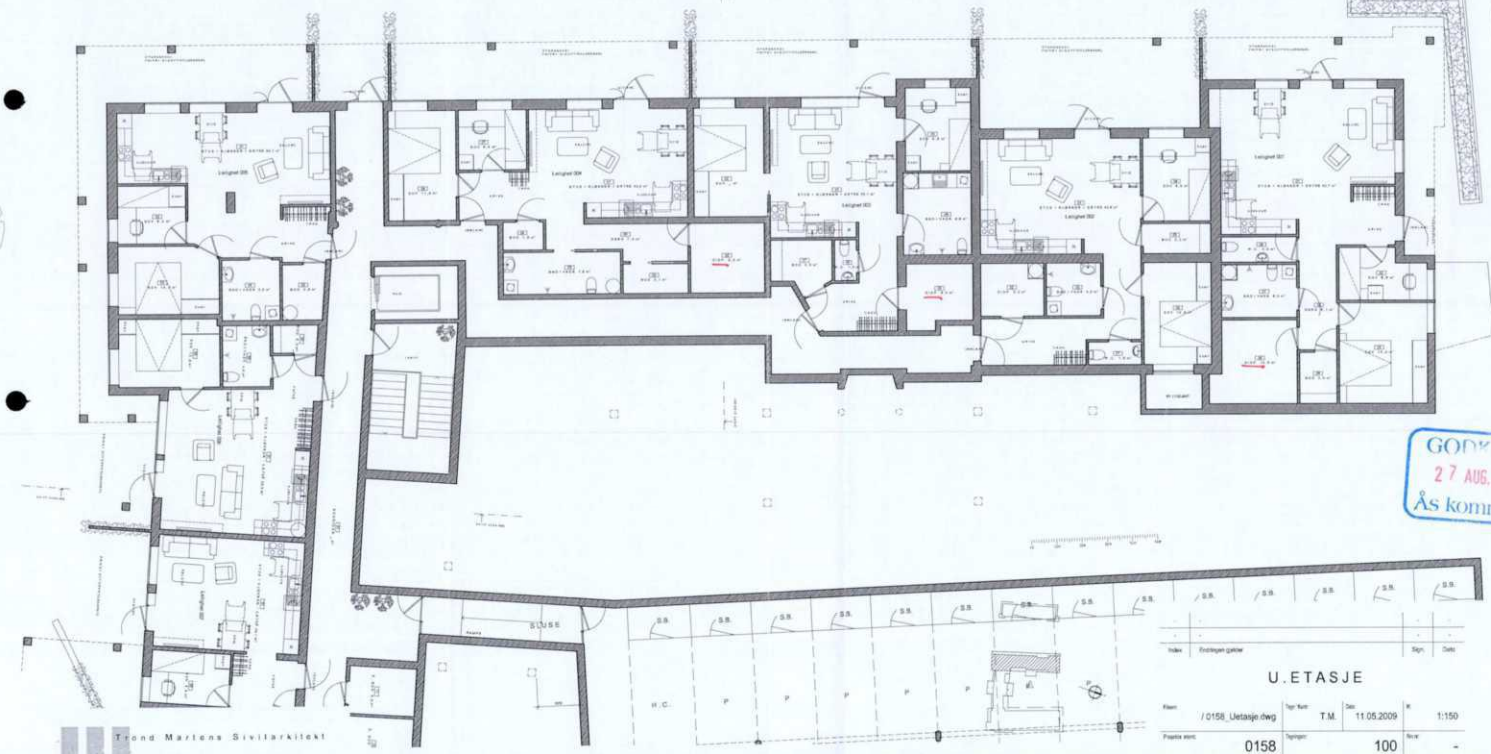
Tegn: Kontr:	T.M.	Dato: 11.05.2009	M: 1:150
Prosjekt utvid: 0158	Tegningsnr: 100	Rev.nr: -	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 6 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702905 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

U.ETASJE

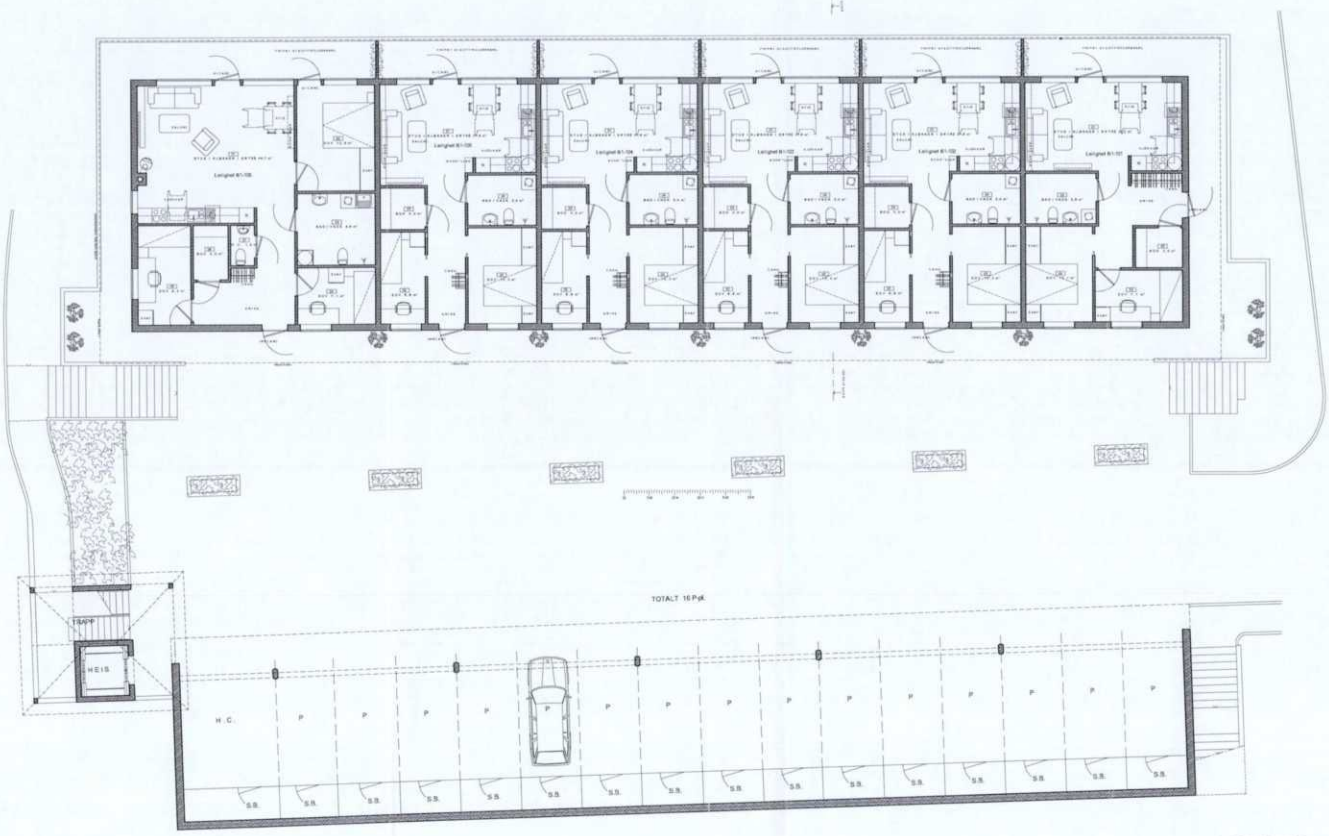
Rissnr.	Tegn. Nummer	Dato	M.
/ 0158_Uetasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt nummer: 0158	Tegningsnr: 100	Revisjon: -	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012789 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

1. ETASJE

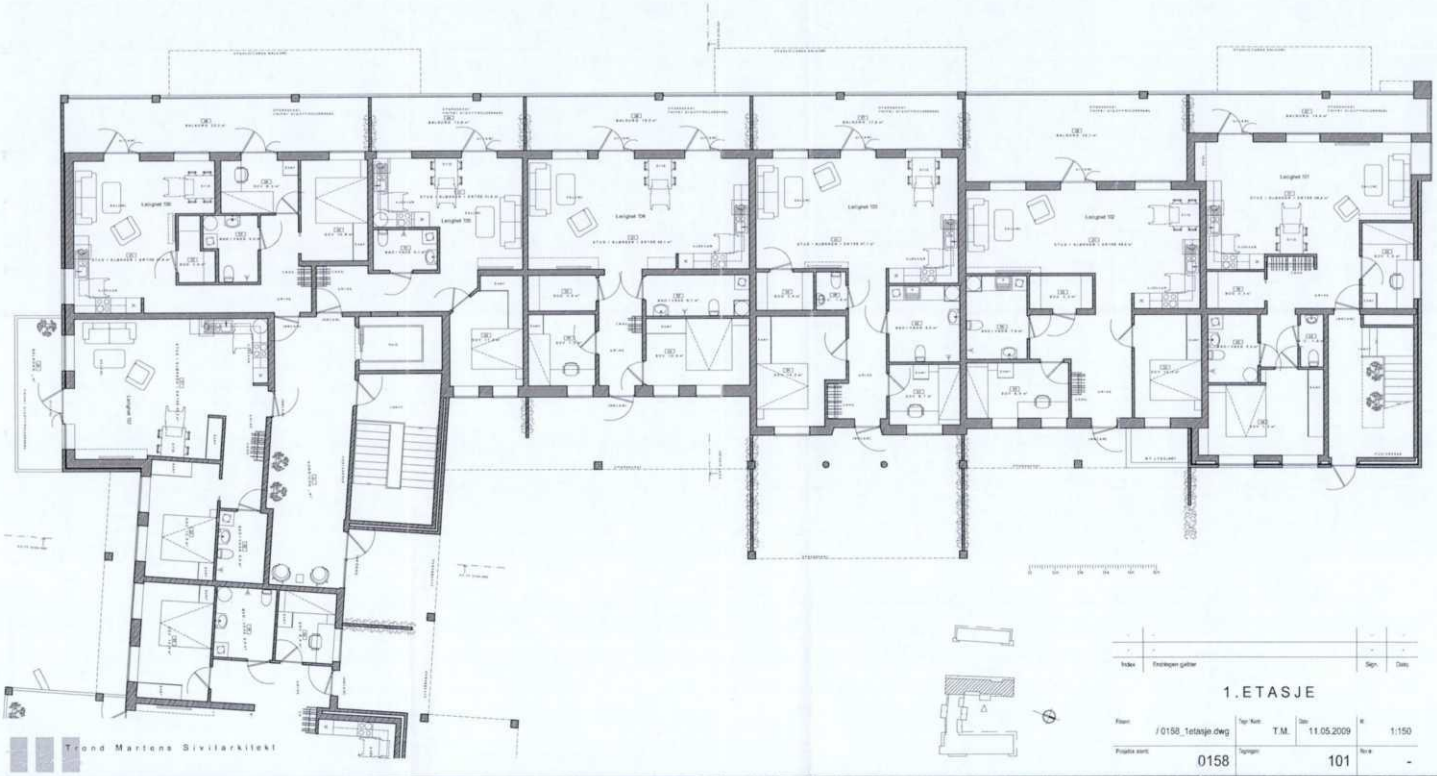
/ 0158_B1_1etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
0158	B1-101		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

1. ETASJE

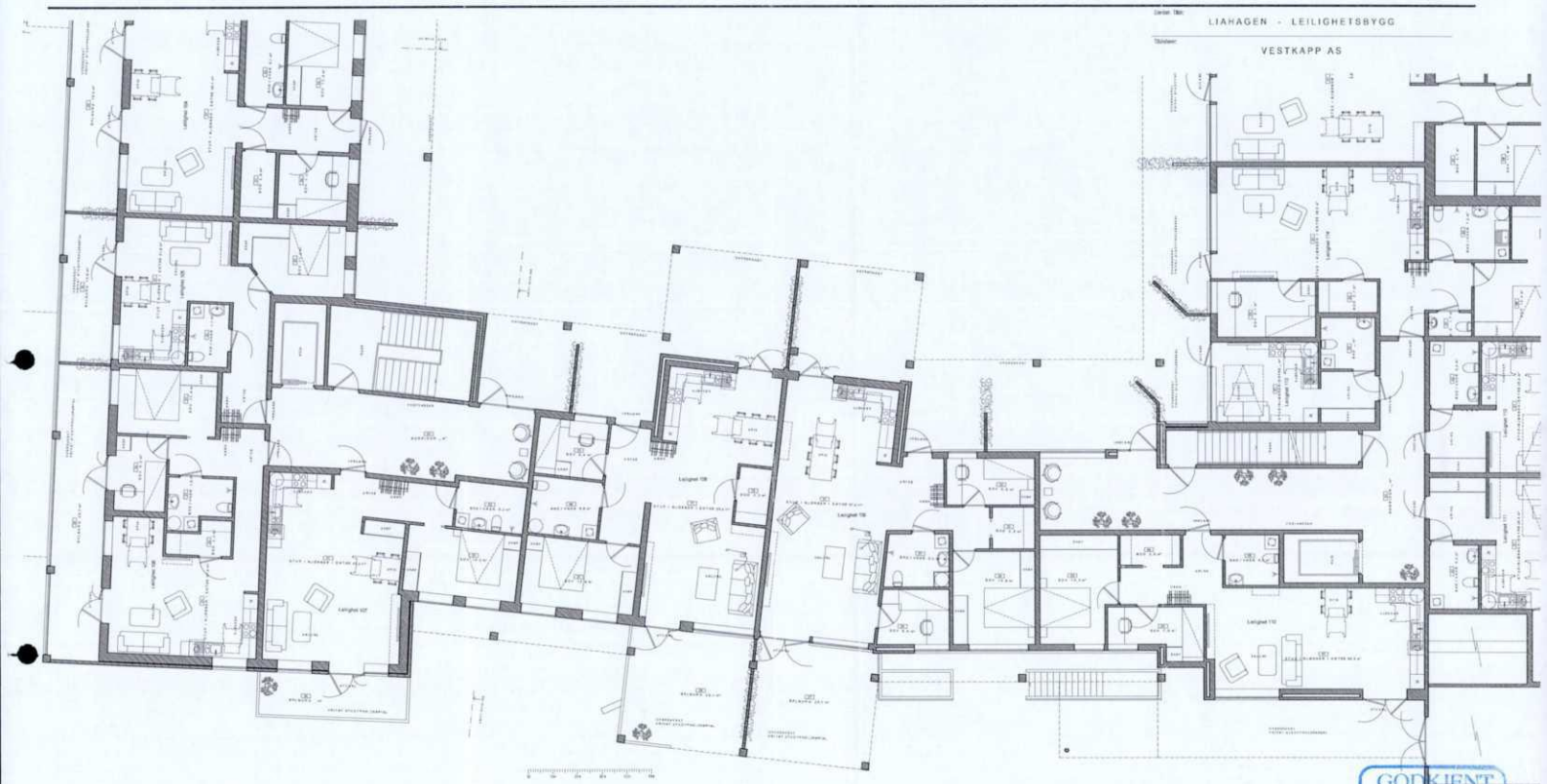
Filnavn	Tegn. Kontr.	Dato	M.
I:\0158_1etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt.nummer	Tegningsnr.		Revisjon
0158	101		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702905 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Indeks	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-

1. ETASJE

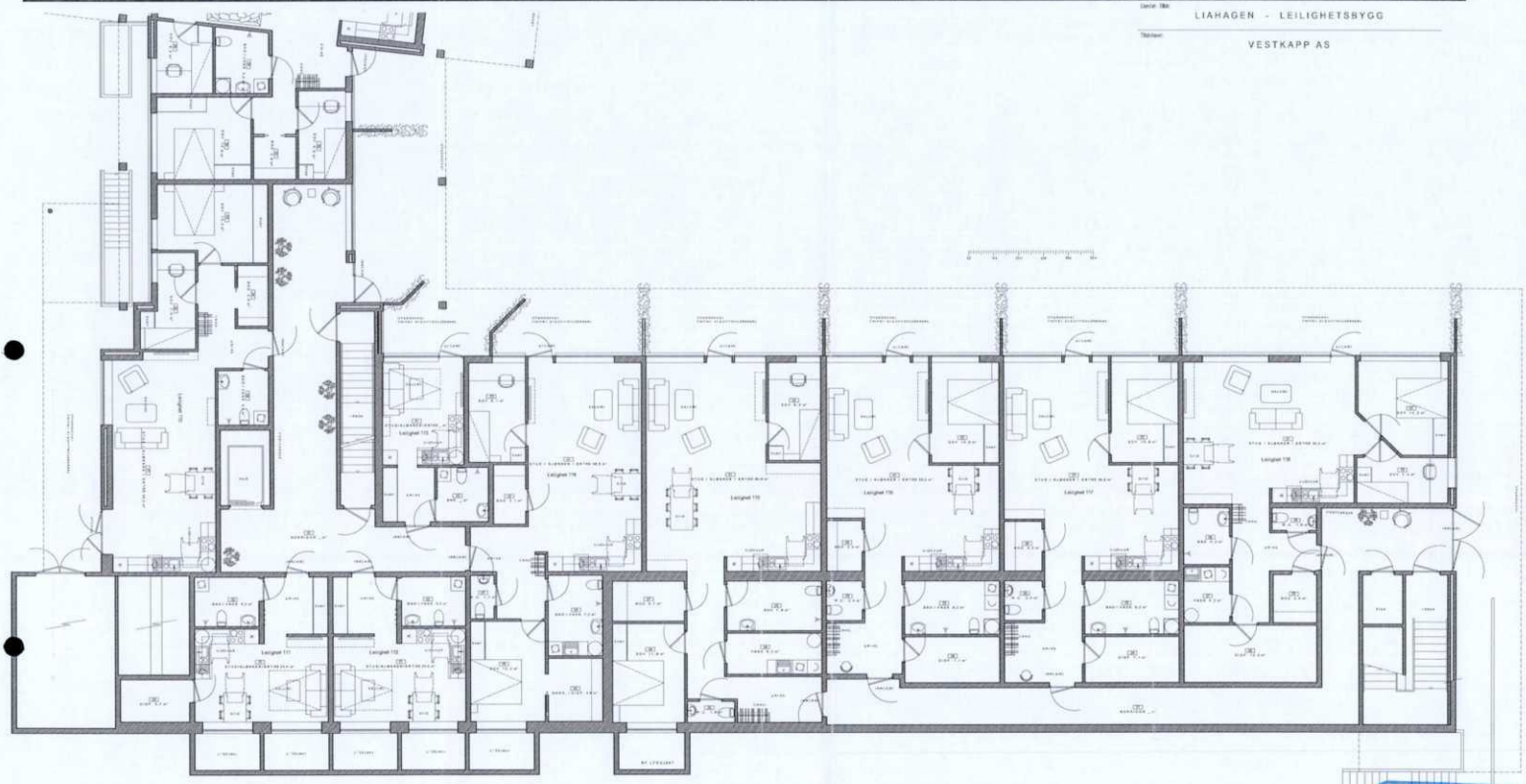
Filnavn	Tegn. Kontr.	Dato	M
/ 0158_1etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosekt utenl.	Tegningsnr.		Rev.nr
0158	101		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-

1. ETASJE

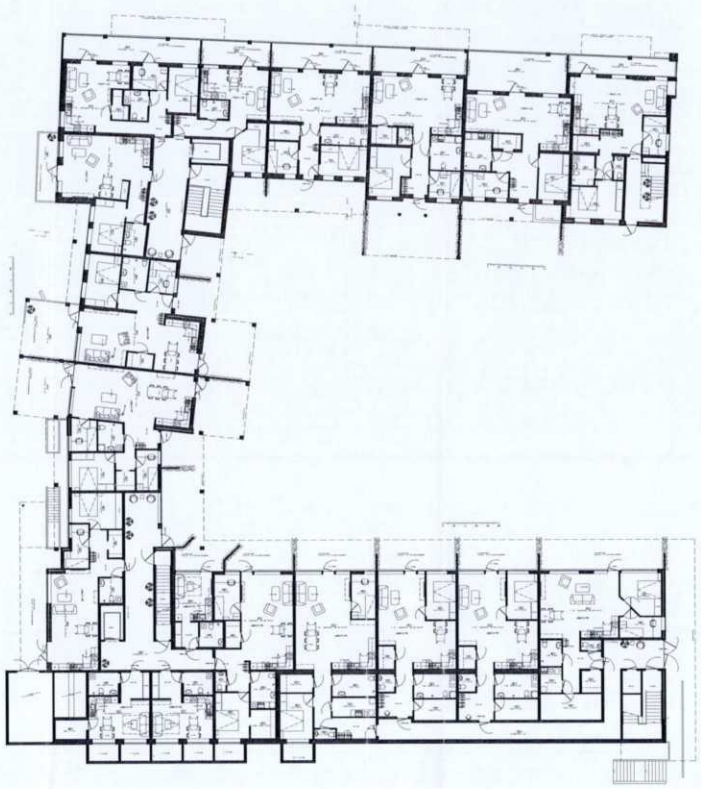
Filnavn	Tegn/Kontr	Dato	M
/ 0158_1etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt ekstr.	Tegningsnr	Revisjon	
0158	101	-	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tittel: LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver: VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

1.ETASJE

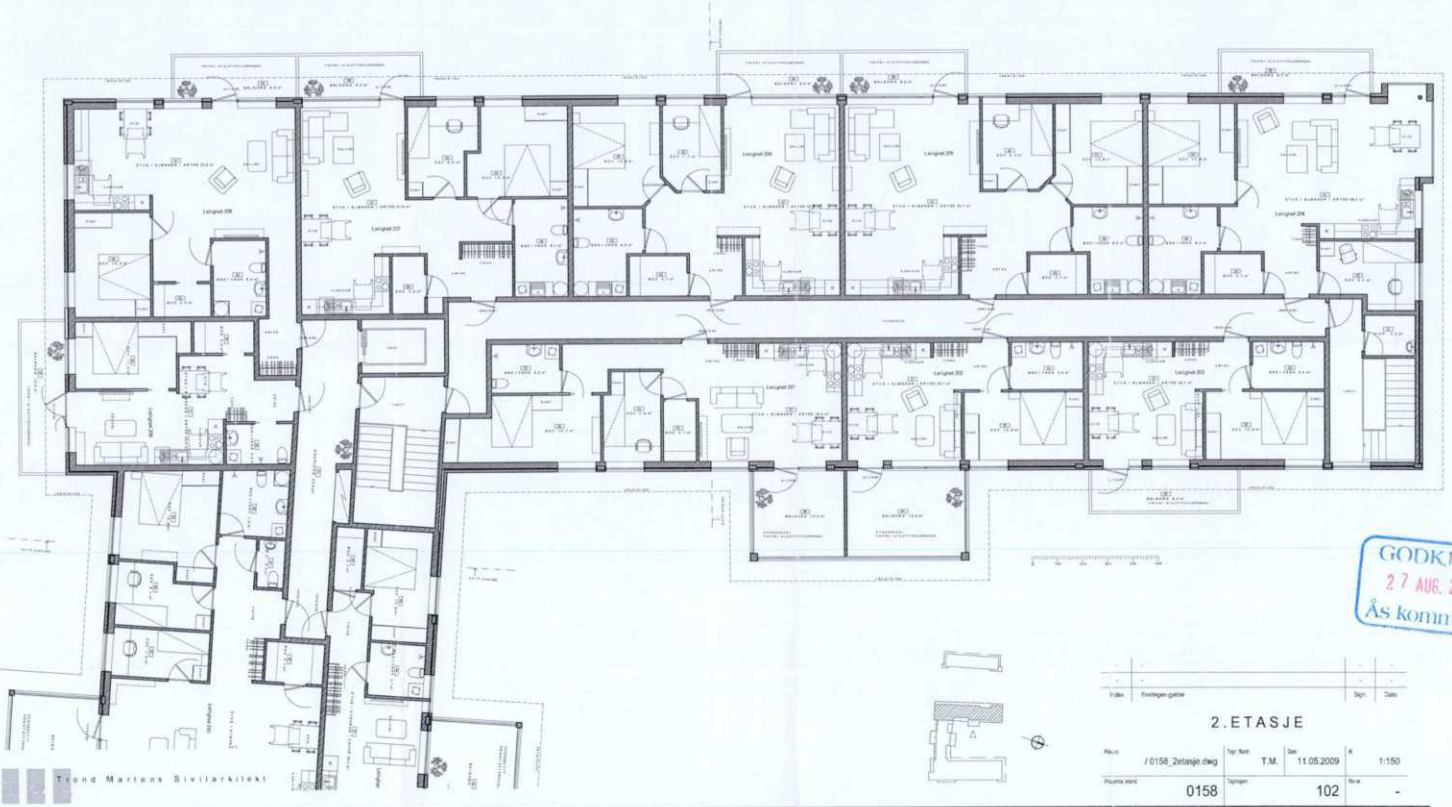
Tegn.fil:	Tegn./Kontr.	Dato	M
/ 0158_1etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:250
Prosjekt.nr.: 0158	Tegningsnr.: 101	Rev.nr: -	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr: 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

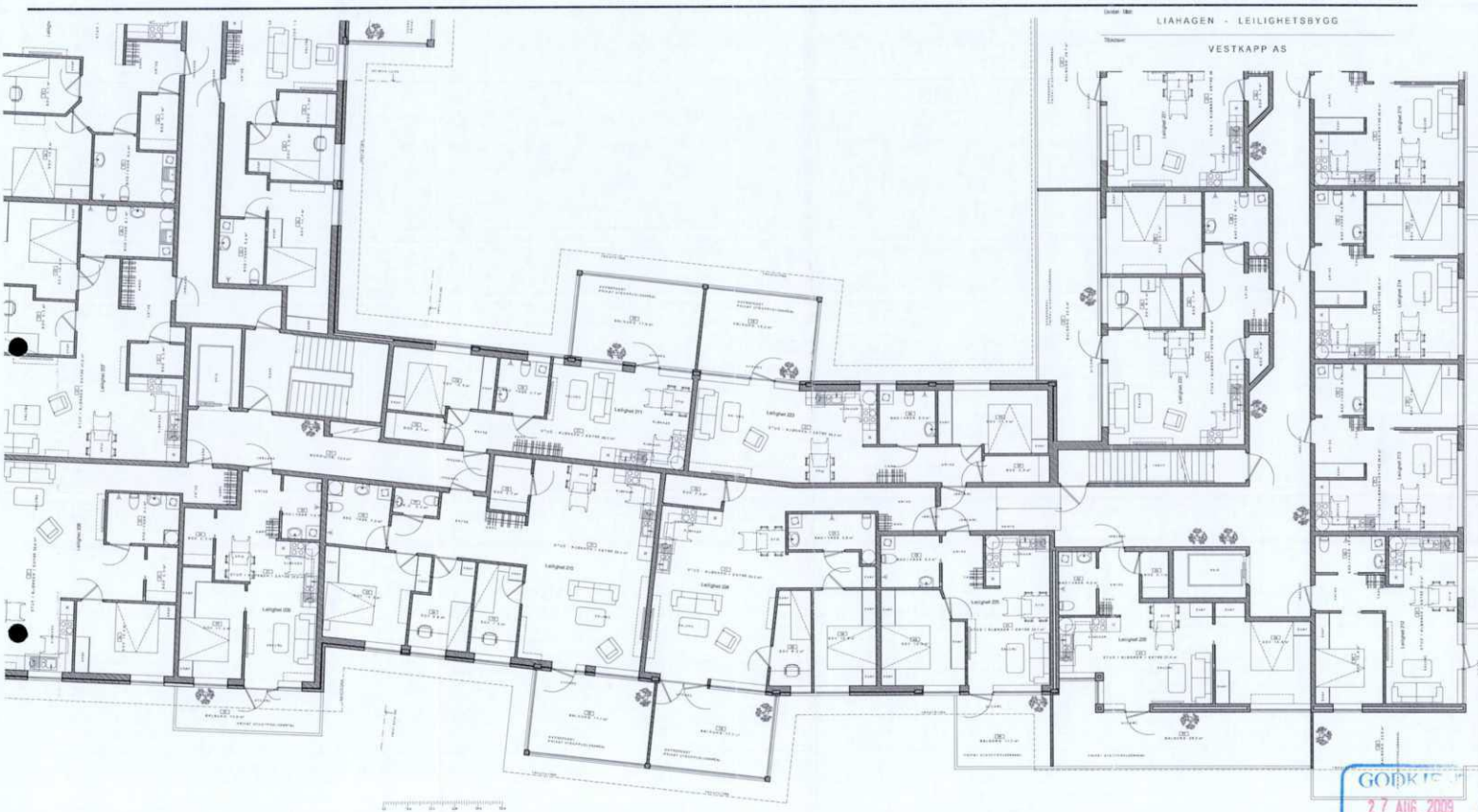
Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

2.ETASJE

Filnavn	Tegn/Kontr.	Dato	Nr.
/ 0158_2etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt-/dokt.	Tegningsnr.		Revisjon
0158	102		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf. 930 84 351 Org.nr. 984702905 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no



LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS

GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

2.ETASJE

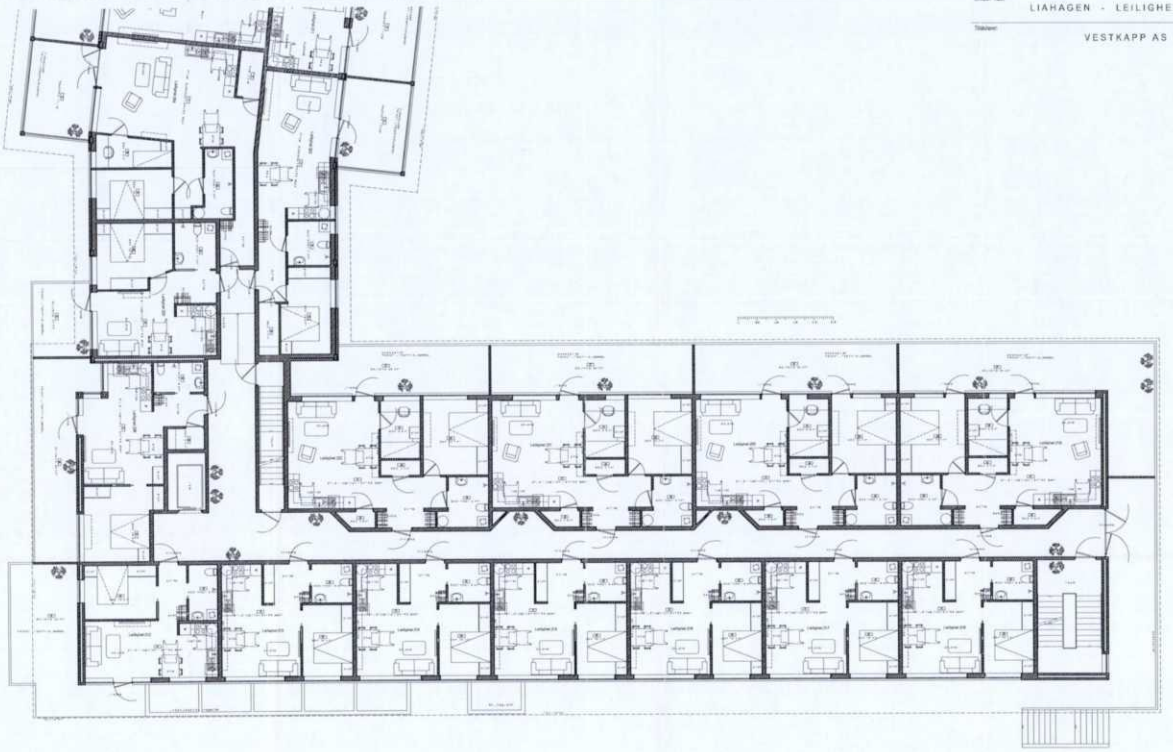
Filnavn	Tegn/ Kontr.	Dato	M
/ 0158_2etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt-/dokt.	Tegningsnr.		Revisjon
0158	102		-

Trond Martens Sivilarkitekt

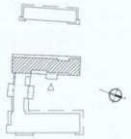
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

2.ETASJE

Filnavn	Tegn/Kontr.	Dato	M
/ 0158_2etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt-ident.	Tegningsnr.		Revisjon
0158	102		-

Trond Martens Sivilarkitekt

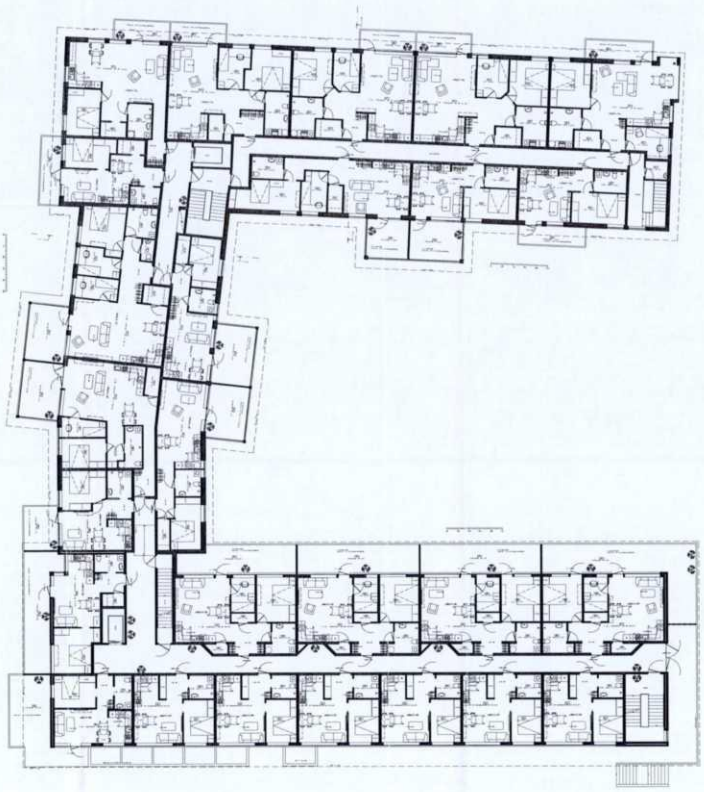
Bragernes Torg 8 · 3017 Drammen · Tlf: 930 84 351 · Org.nr. 984702906 mva · Godkj.nr. 2003012799 · post@trondmartenssivilarkitekt.no · www.trondmartenssivilarkitekt.no

Sentr. Tittel

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

2.ETASJE

Filnavn	Tegn./Kontr.	Dato	M
/ 0158_2etasje.dwg	T.M.	11.05.2009	1:100
Prosjekt.nummer: 0158	Tegningsnr. 102	Rev.nr. -	

Trond Martens Sivilarkitekt

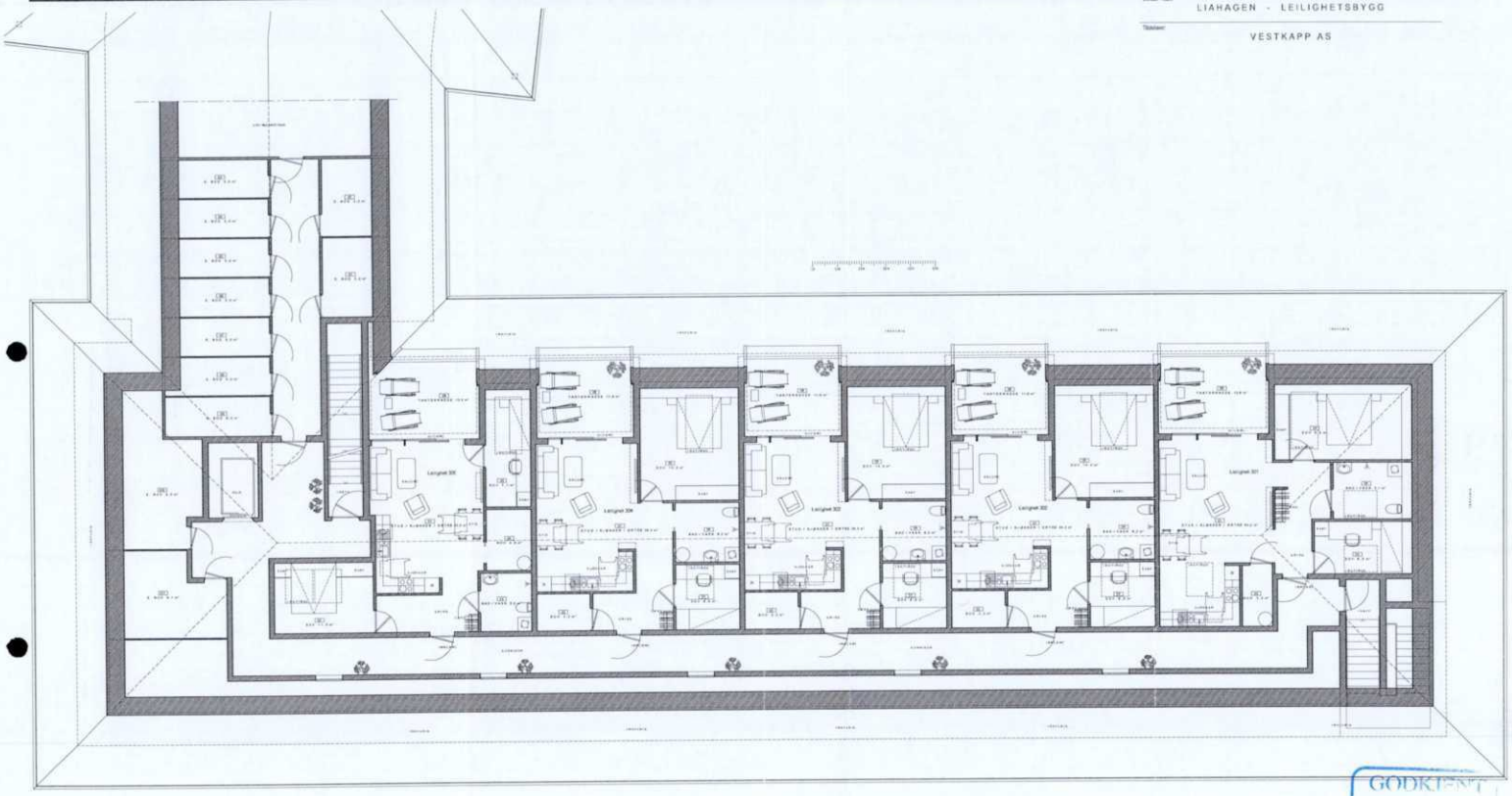
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr: 984702908 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Gnr/Bnr:

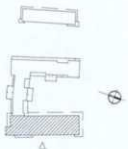
LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver:

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-

LOFT

Filnavn	Tegn./Kontr.	Dato	M
/ 0158_Loft.dwg	T.M.	11.05.2009	1:150
Prosjekt nr.	Tegningsnr.	Revisjon	
0158	103	-	

Trond Martens Sivilarkitekt

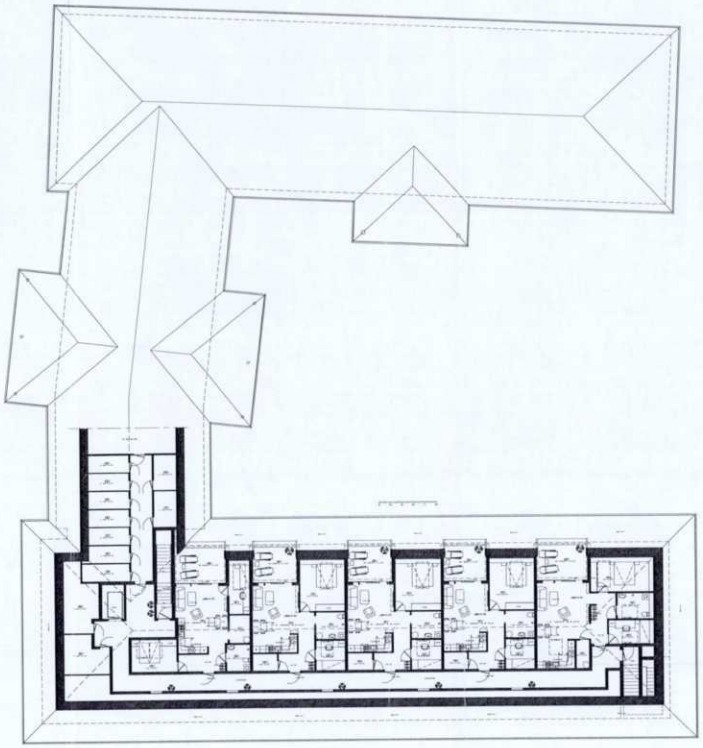
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702806 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Sirkin Title

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

LOFT

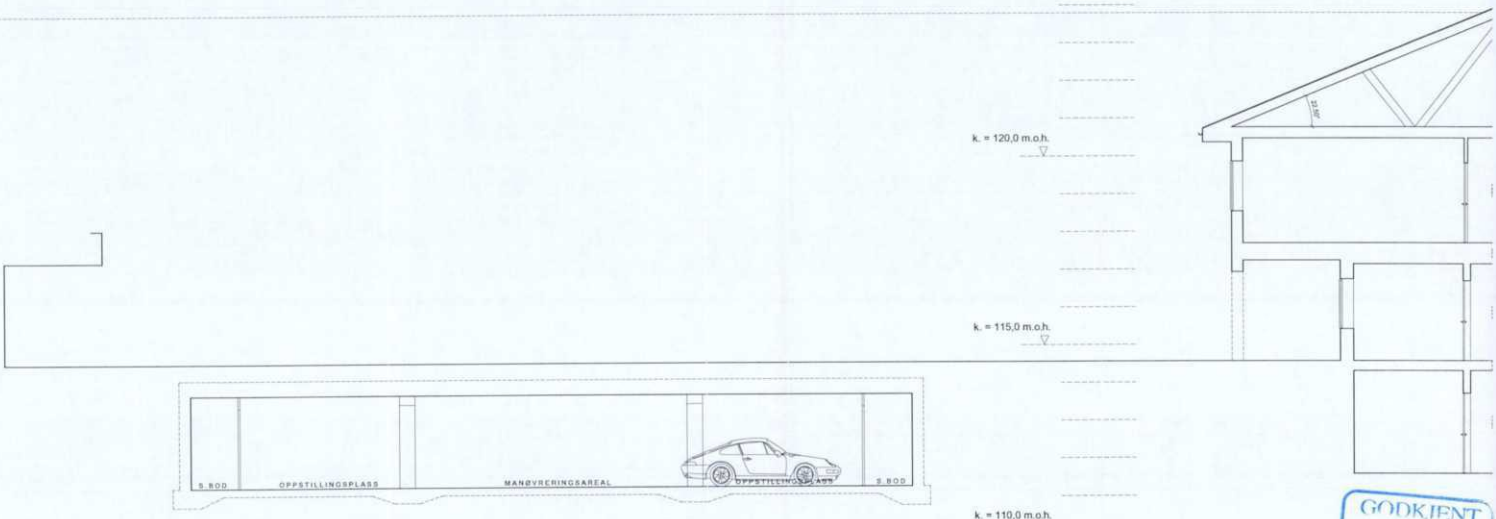
Filnavn	Tegn./Kontr.	Dato	M
/ 0158_Loft.dwg	T.M.	11.05.2009	1:100
Prosjekt nummer	Tegningsnr.	Revisjon	
0158	103	-	

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 381 Org.nr. 984702806 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Gnr/bnr Tittel: LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver: VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

SNITT

Filnavn	Tegn./Kontr.	Dato	M.
/ 0158_sn.dwg	T.M.	11.05.2009	1:100
Prosjekt-/dokt.	Tegningsnr.	Revisjon	
0158	201	-	

Trond Martens Sivilarkitekt

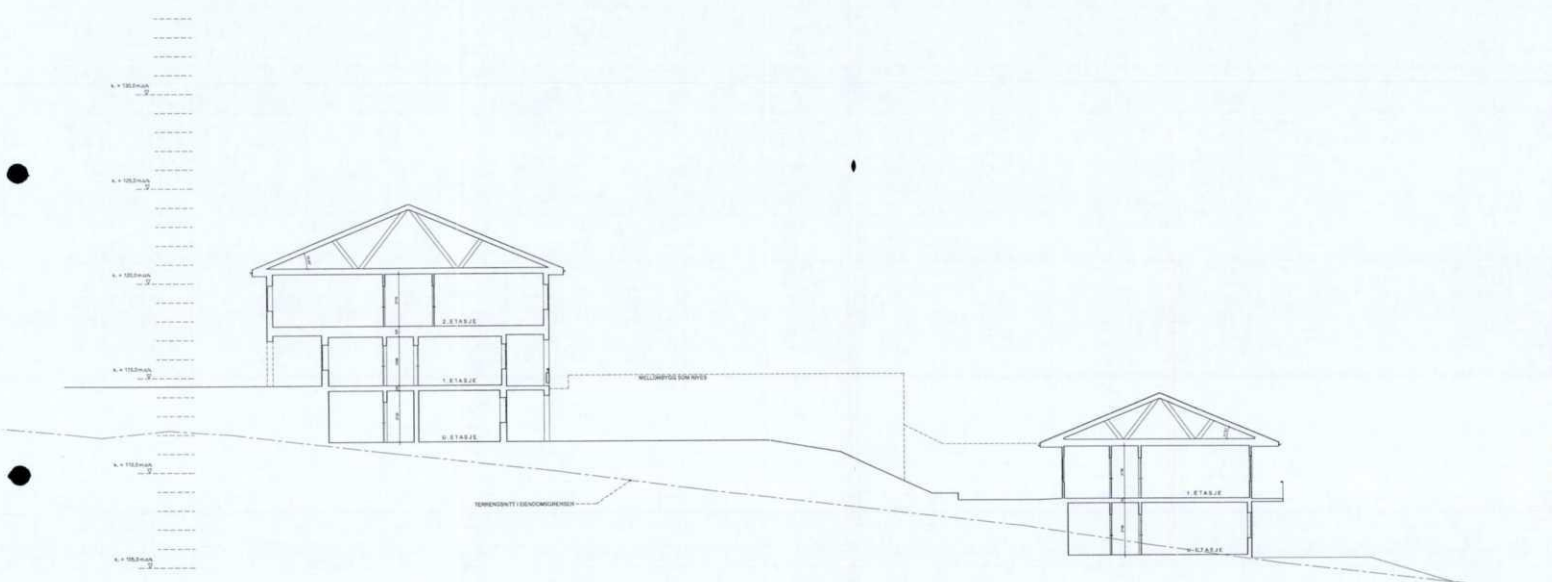
Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 64 351 Org.nr. 984702806 mva Godkj.nr. 2003012799 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no

Tittel

LIAHAGEN - LEILIGHETSBYGG

Tiltakshaver

VESTKAPP AS



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

Index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
-	-	-	-
-	-	-	-

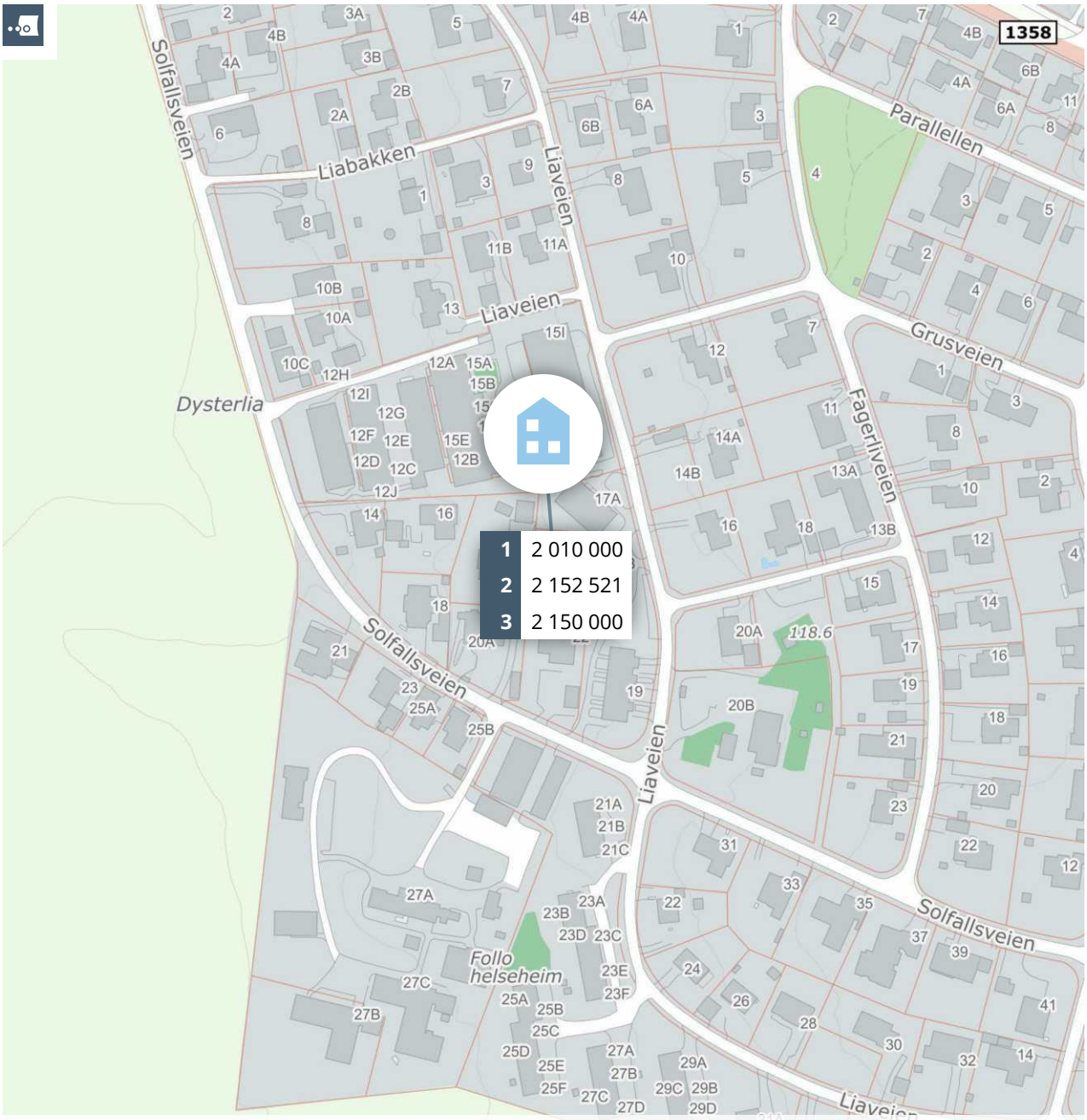
SNITT

EKSISTERENDE

Filnavn	Tegn/Kontr.	Dato	M
/ 0158_sn.dwg	T.M.	11.05.2009	1:200
Prosjekt.-/kontr.	Tegningsnr.		Rev.nr
0158	201		-

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes Torg 8 3017 Drammen Tlf: 930 84 351 Org.nr. 984702906 mva Godkj.nr. 2803012709 post@trondmartenssivilarkitekt.no www.trondmartenssivilarkitekt.no



Meglers verdivurdering

LIAVEIEN 15 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 09.10.2026

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: Stig Reklev.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Liaveien 15 H, 1435 ÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 55 BNR 31 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Dysterlia

Verdivurdert til

2 150 000

2 522	2 152 522	107 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	20 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	2 069
Formue	8 282
Soverom	-
Etasje	3

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liaveien 15 H 20 m²	2010	2. etg	- sov	08.01.2020	1 700 000	**2 010 000**	0	2 010 000	**100 500**
2	Liaveien 15 H 20 m²	2010	2. etg	- sov	15.07.2026	2 350 000	**2 150 000**	2 521	2 152 521	**107 626**
3	Liaveien 15 H 20 m²	2010	2. etg	- sov	24.07.2023	2 180 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**107 500**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring i Liaveien 15H, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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.

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



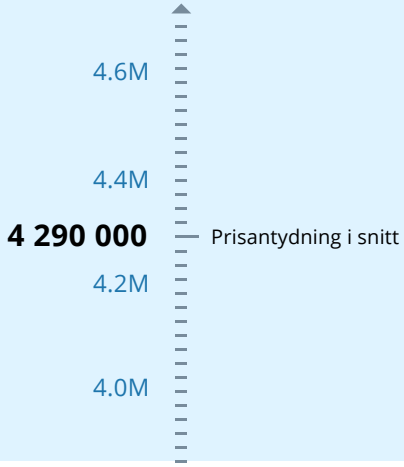
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.01.2015		07.01.2015	-	1 100 000	-	1 100 000

Leiligheter til salgs i 1435 ÅS nå

3
leiligheter til salgs

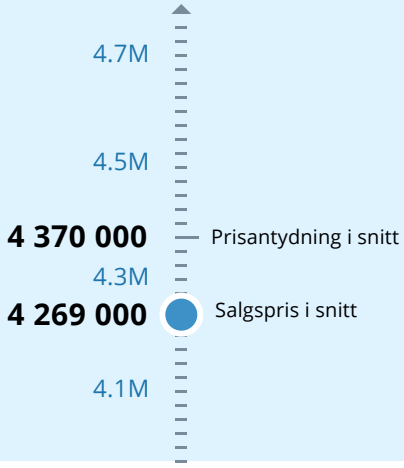


Annonsene har i snitt ligget ute i

43
dager

Leiligheter solgt i 1435 ÅS siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

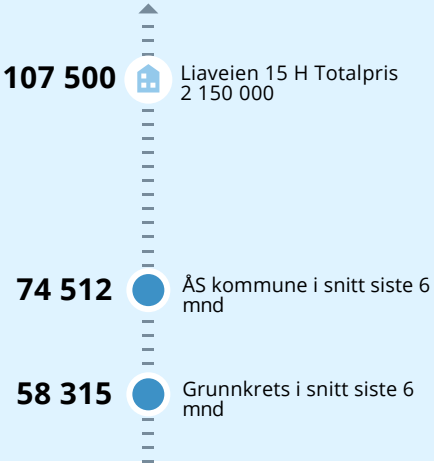


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Liaveien 15H

Nabolaget Dysterlia/Rustadporten - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Steinerskolen i Ås (1-10 kl.) 60 elever, 6 klasser	5 min 2.8 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	10 min 0.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sentralholtet i Kroerveien Linje 535, 536	5 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	12 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Dysterlia barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Rustadskogen barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 0.8 km
Rustadporten Kanvas-barnehage (1-5... 62 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ås	6 min
Rema 1000 Ås	9 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

Ski Storsenter	12 min
Vitusapotek Ås	11 min
Ås Vinmonopol	13 min

SPORT

Rustad skole	8 min
Bane med grusdekke	8 min
Fresh Fitness Ås	14 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	15 min

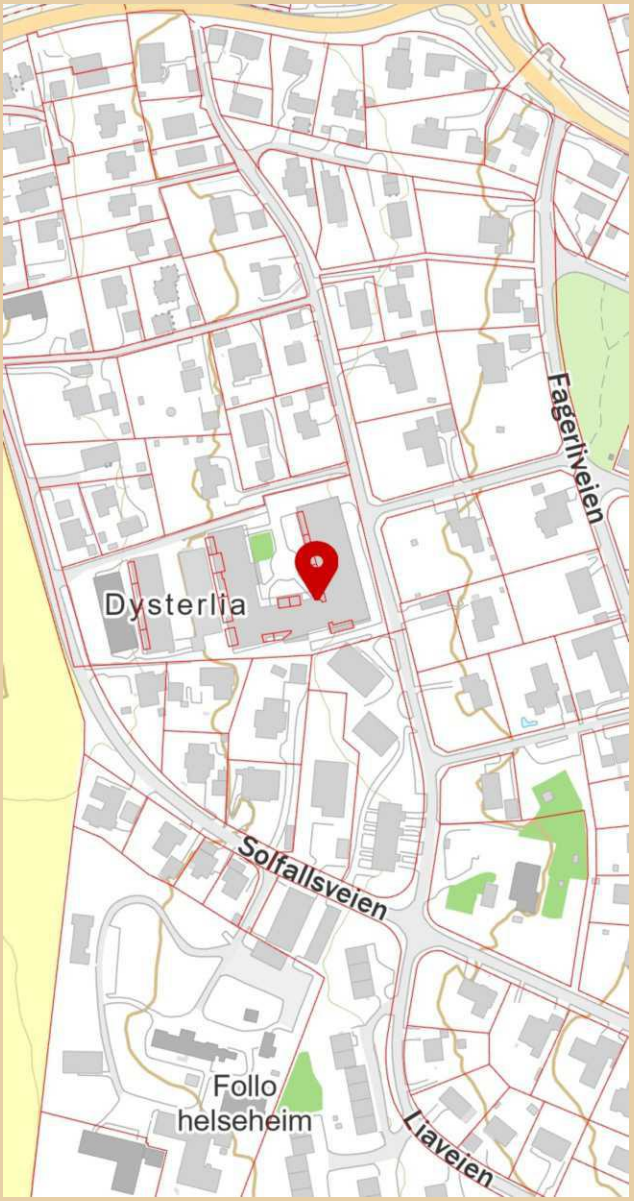
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Liaveien 15 H, 1435 Ås
Gnr. 55, Bnr. 31, Snr. 49, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
120260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Stig Reklev

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 950 64 140

E-post: stig.reklev@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.
