PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

LIAVEIEN 15E

Vedlegg

Norsk takst

Tilstandsrapport

4 roms leilighet.
Liaveien 15 E, 1435 ÅS
ÅS kommune
gnr. 55, bnr. 31, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18867-1234 **Referansenummer:** KO2294

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl **Vår ref:**

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med lite bruksslitasje og med få avvik.
Det er registrert TG2 for manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra de vegghengte toalettene og for varmtvannstank for tilkobling til strøm.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

4 roms leilighet. - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak, tekket med betongtakstein.
Støpte yttervegger forblendet med tegl.
Malte trevinduer med 3-lags glass. .
Malt entredør med kikkehull, brann- og lydklassifisert. Balkongdør i tre med 2-lags glass.
Utgang fra stue til 17 kvm. innglasset balkong. Oppført i betongkonstruksjoner, med gulv av terrassebord og glassvegger med ett lags glass med skyvbare elementer. Persienner, lys og stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av 3 stavs eikeparkett med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Etasjeskille i betong.
Boligen ligger 3 etasje over kjellergulv og radonmåling er ikke relevant.
Det er ikke installert pipe i boligen.
Malte glatte dører som skyvedører med hengslet dør til toalettrom.
Porttelefon og skyedørsgarderobe med speil i entreog to skyvedørsgarderober i soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med synlig membran fra ovenpåliggende smøremembran.
Innredning med nedfellt servant og overskap med speil og lys.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, høyskap, frittstående overskap og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplater Dobbel stål vaskekum med ett greps armatur.
Fliser over underskap og lys under overskap. Stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med vegger og tak av sparklede og malte plater. Veggheng toalett og servant med underskap og overskap med speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap toalettrommet. .
Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.
Balansert ventilasjon med aggregat i kjøkkenventilator med avtrekk fra kjøkken, toalett og
bad med til-luft til beboelsesrom.
Vannbåren gulvvarme med varme fra fjernvarmeanlegg.
120 l. varmvannstank i bad/vaskerom.
Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt i bod.
3x40A hovedsikringer. Sikringsskap med automatsikringer i bod. 8 kurser. Skjult elektrisk anlegg.
Røykvarsler og brannslange i kjøkkenskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av antatt løsmasser.
Skrånende terreng mot vest. Rapporten begrenser seg til leiligheten,

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

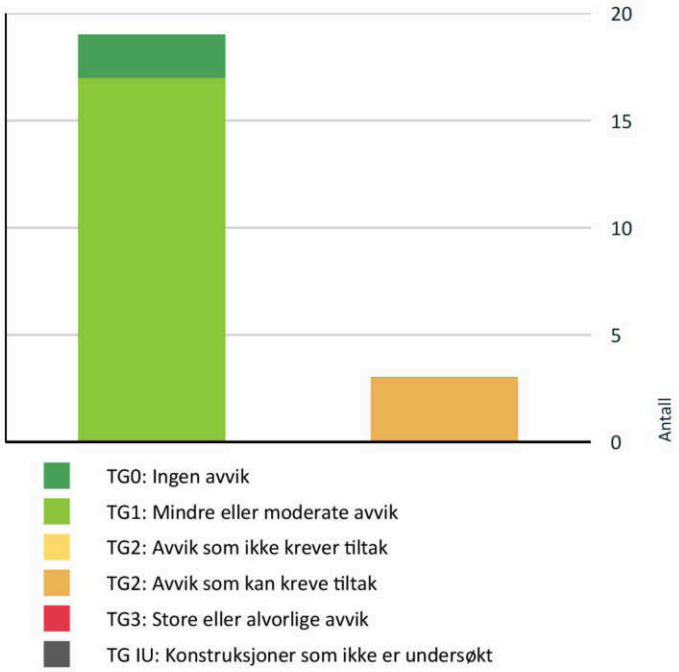
Lovlighet Gå til side

4 roms leilighet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er ombygd i 2011 etter byggesøknad fra 2009. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1997. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsregistreringen er forenklet for bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner, det vil si at det tas hensyn til synlige symptomer.

Oppsummering av avvik

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

4 roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

4 ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er for ombygningsåret.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak, tekket med betongtakstein. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Veggkonstruksjon

Støpte yttervegger forblendet med tegl. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Malt entredør med kikkehull, brann- og lydklassifisert. Balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren går noe tregt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til 17 kvm. innglasset balkong. Oppført i betongkonstruksjoner, med gulv av terrassebord og glassvegger med ett lags glass med skyvbare elementer. Persienner, lys og stikkontakt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver av 3 stavs eikeparkett med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater. Lite brukslitasje, men med en del skruehull i vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger 3 etasje over kjellergulv og radonmåling er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Det er ikke installert pipe i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører som skyvedører med hengslet dør til toalettrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Porttelefon og skyedørsgarderobe med speil i entreog to skyvedørsgarderober i soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran fra ovenpåliggende smøremembran.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfellt servant og overskap med speil og lys. Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, høyskap, frittstående overskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ombygningen ble byggesøkt i 2009, da var det ikke krav til spalten under toalettet for å synliggjøre eventuelle lekkasjer.
Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med hullboring og måling med Protimeter MMS3 fra soverom bak dusjen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplater Dobbel stål vaskekum med ett greps armatur.
Fliser over underskap og lys under overskap. Stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys.
Komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med vegger og tak av sparklede og malte plater. Veggheng toalett og servant med underskap og overskap med speil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ombygningen ble byggesøkt i 2009, da var det ikke krav til spalten under toalettet for å synliggjøre eventuelle lekkasjer.
Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap toalettrommet. Avløp for eventuelt lekkasjevann fra vannskapet til felles sjakt.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med aggregat i kjøkkenventilator med avtrekk fra kjøkken, toalett og
bad med til-luft til beboelsesrom. Ventilasjonsanlegget/aggregatet ble gjennomgått for hele sameiet oktober 2024 og var i god stand, det var ingen behov for utbedring for leiligheten.

TG 1 Varmesentral

Vannbåren gulvvarme med varme fra fjernvarmeanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

120 l. varmvannstank i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt.

I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten stikkontakt. Det kan forekomme varmgang i støpselet. Det er ikke noe krav om at dette utføres, med ved en eventuell ombygging, må dette utføres.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt i bod. Samleskap i toalettrom. Gulvvarmestyring ble byttet januar i år.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

3x40A hovedsikringer. Sikringsskap med automatsikringer i bod. 8 kurser. Skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer fra 2022 og 2024 i Boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslange i kjøkkenskap.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt løsmasser. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Terrengforhold

Skrånende terreng mot vest. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

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

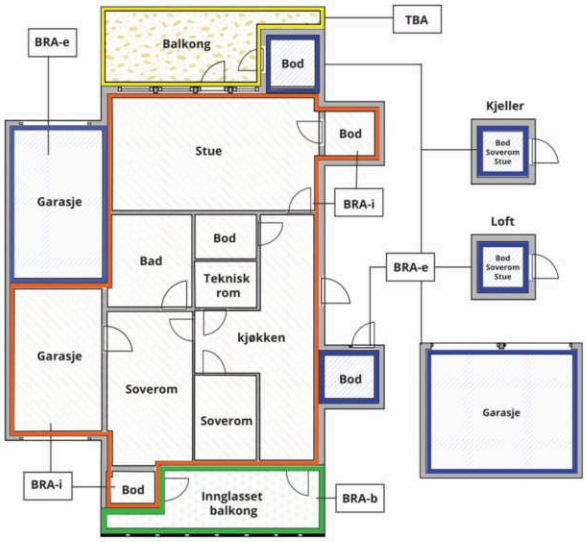
Hva er måleverdig areal?

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 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

4 roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	98	6	17	121	
SUM	**98**	**6**	**17**		
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Innvendig bod	Bod i felles bodanlegg, Bod i garasjeanlegg	Innglasset balkong

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Eksternt bruksareal er arealet av bodene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4 roms leilighet.	94	27

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Aasne Karine Aarsand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	31		37	8458 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Liaveien 15 E

Hjemmelshaver
Aarsand Gerd Lillian (død)

Kommentar
Arealet er for hele sameiet.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Åslund Boligsameie	Moltzau Regnskap AS	998359279

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde nær Ås sentrum. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner.
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal med asfaltert adkomstvei og parkeringsplasser, diverse beplantning og gressplen. Det medfølger en parkeringsplass med elbillader på fast biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Bebyggelsen

Oppført i betongkonstruksjoner og er utvendig forblendet med tegl. Valmet tak tekket med betongtakstein.
Opprinnelig oppført på 1970 tallet og ombygd i 2010.
Det er installert heis i bygningen.
Egen garasjeplass i felles anlegg og to boder i fellesanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring foreligger ikke, da dette er et dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KO2294

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aasne Karine Aarsand	Odd Erlend Aarsand

Gateadresse
Liaveien 15E

Poststed	Postnr
ÅS	1435

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gerd Lillian Aarsand

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251055

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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).

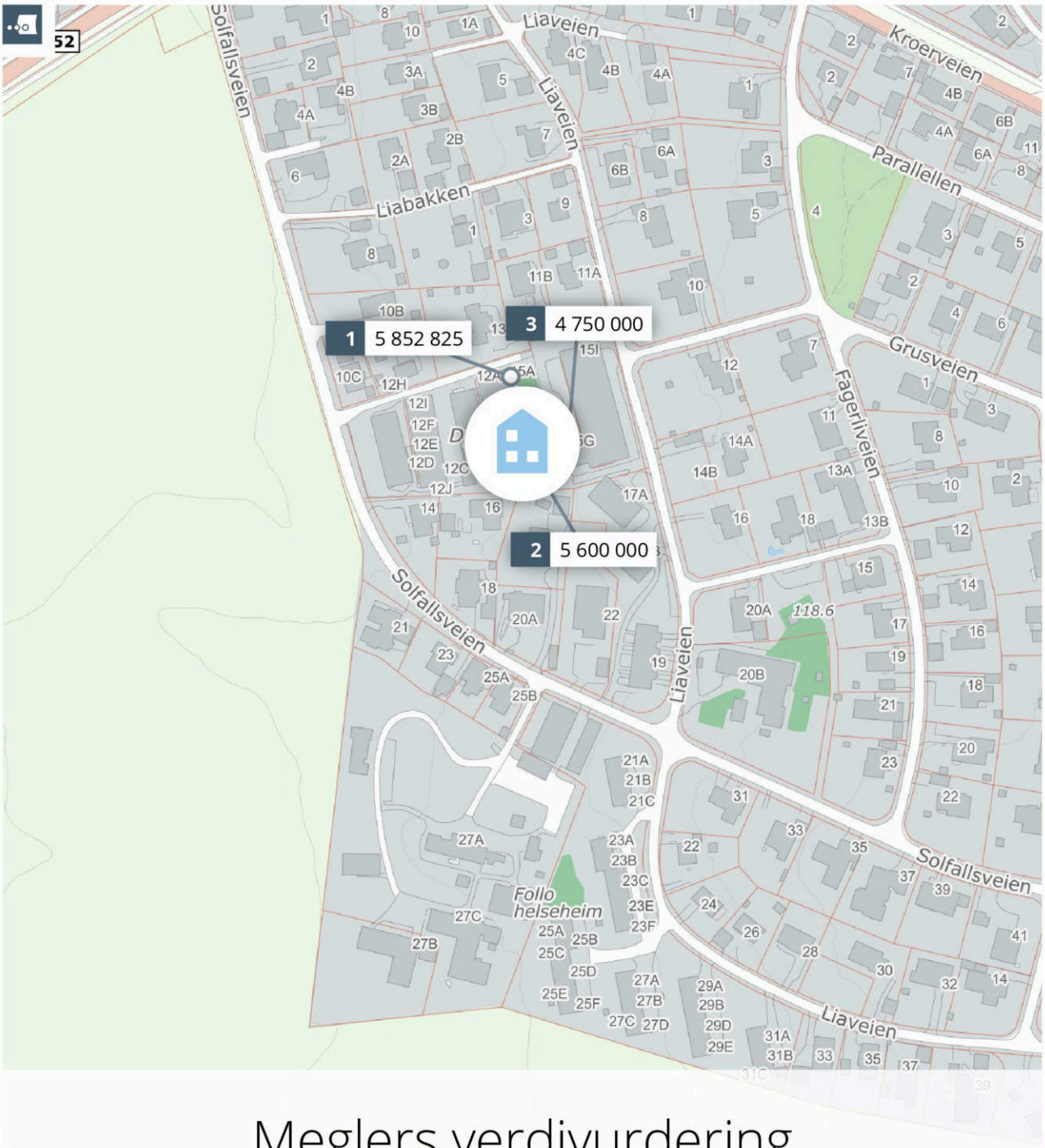
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251055



Meglers verdivurdering

LIAVEIEN 15 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 30.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE TORSDAG 3. APRIL 2025 I ÅSLUND BOLIGSAMEIE

MØTET BLE AVHOLDT I KLUBBHUSET, ÅS STADION KL 1800-2200.

1. KONSTITUERING

Styreleder åpnet møtet og ønsket alle velkommen.

Det møtte 27 stemmeberettigede eiere og registrert 10 fullmakter. Totalt 37 eiere representert.

Under videre konstituering ble følgende vedtatt:

- Gunvor Sandvold ble valgt til møteleder
- Øystein Høsteland Sundby ble valgt til referent
- Sak informasjon heis foreslås å tas ut. 17 stemte for forslaget og forslaget falt. Innkalling og saksliste ble godkjent.
- Astri Skarde og Jan Thormodsæter ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. ÅRSRAPPORT / BERETNING FOR 2024

Følgende punkter ble orientert om under styrets beretning, som var utsendt med sakspapirer:

- Møteleder gjorde en generell gjennomgang av beretningen
- Etter vedlikehold av ventilasjonsanlegg opplever sameiere at ventilasjonsanlegget bråker. Hver sameier må følge opp selskapet som gjennomførte vedlikehold. Adresse til dem finnes på lettstyrt.
- Kommentaren om oppfordring dem med egne terrasser ble diskutert.
- Kommentarer til informasjon om heis ble kommentert.
- Det har vært 2 eierskifter i 2024

Styrets årsberetning ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Resultatregnskap og balanse for 2024 med tilhørende noter ble gjennomgått av møteleder. Regnskapet viser et negativt resultat på kroner 307.199,-.

Forretningsfører gikk gjennom hovedpunkter som bidro til underskudd (snørydding, kommunale avgifter og vedlikehold).

Det er totalt kroner 891.078,- i egenkapital ved årsskiftet.

Regnskapet er revidert av BDO. Revisors beretning fulgte sakspapirene.

Det ble kommentert at regnskapet ikke har avsatt et vedlikeholdsfond.

Regnskapet ble godkjent.

4. **BUDSJETT MED VEDLIKEHOLDSPLAN**
   Forretningsfører presenterte forslag til budsjett.
   Felleskostnader er økt med 6 % fra årsskiftet. Budsjett basert på 6% økning gir budsjett et underskudd på kroner 36.700,-.
   Ved økning av felleskostnader på 10 % fra 1. juli budsjetteres overskudd til kroner 107.920,-.

   Budsjett for 2025 er vedtatt med 10 % økning i husleie.

Før videre behandling av saksliste ble det orientert om to saker:

Jan Thormodsæter orienterte om utredning angående muligheter for ekstern styreledelse og ny forvaltningspartner. Utredning ble gjennomført etter vedtak i årsmøtet i 2024. Presentasjon legges på Lettstyrt etter årsmøtet.

Tone Arntsen ga informasjon om problemer med uteheis. Informasjonen var også sent ut med sakspapirer.

5. **FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024**
   Styrets forslag er å øke samlede styrehonorar med kroner 20.000,- til totalt kroner 110.000,-.

   Styreleder foreslo at styreleder honoreres med 100.000 for året, totalt 150.000,-. Forslaget fikk 8 stemmer.

   Styrets honorar fastsettes til totalt kroner 110.000,-.

   Honoraret utbetales i etterkant av styreperioden slik at honorar til avgående styre utbetales etter årsmøte og regnskapsføres for 2025. Styret velger selv fordeling mellom styremedlemmene.

6. **INNKOMNE FORSLAG**
   Det var 5 innkomne forslag.

   1- Forslag fra styret for videre styreledelse og økonomiforvaltning i Åslund Boligsameie

   Det ble fremmet over forlag om utsettelse, det fikk 2 stemmer og falt.

   Alternativ A fikk flertall.

2- Oppdatering og tydeliggjøring av vedtekter og vedlegg
Forslaget til nye vedtekter ble vedtatt utsatt og bes legge frem til neste årsmøte med spesifisering av hva som er endringer.

3- Oppdatering og tydeliggjøring av ordensregler

Forslaget til nye husordensregler ble nedstemt. Tas opp igjen på neste møte.

4- Forslag fra Aurora i seksjon 17 om å overtak bruk av bod i sameiets fellesareal

Forslagsstiller presiserer at forslaget innebærer at dagens eiere benytter boden fritt så lenge de eier leiligheten og at de ikke inkluderer bod ved salg. Den frie disponeringen gjelder dog ikke lenger enn 5 år.

Forslaget ble vedtatt.

5- Orientering og forberedelse til ny avfallsløsning fra Follo Ren

Styrets forslag om fullmakt på inntil 400.000,- ble vedtatt med 22 stemmer. Det ble lagt til en forutsetning om at bygging av mur ved Liaveien ikke inkluderer bygging av trapp.

7. VALG

Valgkomiteen har bestått av Anne Wøien og Arne Martinsen.
Valgkomiteens innstilling ble lagt fram av Anne Wøien.

Gunnvor Sandvold gjorde det klart at hun ikke stiller til valg

Øystein Høsteland Sundby meddelte at han allikevel ikke stiller til valg dersom det ikke velges en styreleder.

Simon Berg presenterte seg.

Øjvin Falch stiller som styreleder under forutsetning om å kunne få gjennomføre løsning med ekstern styreleder. Dette innebærer en senere endring av vedtak i sak 6-1. Årsmøtet uttrykket forståelse for det.

Det nye styret er:

Leder:	Øjvin Falch	(velges for ett år)
Styremedlem:	Høgne Paturson	(nyvalgt, for to år)
Styremedlem:	Tone Arntsen	(videre for ett år)
Styremedlem:	Simon Berg	(nyvalgt, for to år)
Styremedlem:	Liv Åse Holten	(videre for ett år)
Varamedlem:	Sigrun Aaneby	(videre for ett år)

Valgkomité:
Anne Wøien (videre for ett år)
Astri Skarde (nyvalgt, for 2 år)

8. VALG AV REVISOR

Roger Skogly, velges som revisor for sameiet.

Møtet ble hevet kl 2130

Gunvor Sandvold
(Møteleder)

Jan Thormodsæter

Astri Skarde

Øystein H Sundby
(Referent)

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
309251055

Vår dato
12.08.2025

Salg av eierseksjon i Åslund boligsameie

Adresse:	Liaveien 15E, 1435 ÅS
Hjemmelshaver(e):	Aasne Karine Aarsand Odd Erlend Aarsand
Eiendom:	gnr. 55, bnr. 31, snr. 37 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 Ski-Ås

Isak Juel Fagermoen
Eiendomsmeglerfullmektig

Eiendomsmegler Isak Juel Fagermoen | +47 95 94 27 87 | isak.fagermoen@privatmegleren.no

Frontline Follo AS | Sentrumsveien 13 | 1540 VESTBY

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 55, bnr. 31, snr. 37 i Ås
Adresse: Liaveien 15E, 1435 ÅS
Onr. 309251055

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4.610,-

Felleskostnader inkluderer Renovasjon, forsiker. bygn, tv/data, vaktmester.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 4.610,-

Utestående krav: Ajour pr juli

Forsikret i Gjensidige Polisenr 82664496 Forfall 8/1-25 Betalt 23/12-24

Andel felles gjeld kr. 3.514,- pr 31.12.24
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. 23.952,- pr 31.12.24
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:

Eiendomsmegler Isak Juel Fagermoen | +47 95 94 27 87 | isak.fagermoen@privatmegleren.no

Frontline Follo AS | Sentrumsveien 13 | 1540 VESTBY

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 4.250,- inkl. mva.

Innhenting av opplysninger Kr 3.750,- -"-

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: Faktura sendes megler

Styreleder i sameiet

Navn: Øjvin Falch

Adresse: Liaveien 15 I

Telefon: 9066 94 50

Fax:

E-post: ojvin.falch@gmail.com

Send svar til: ibrahim.can@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 13/8-25 Vestby

Moltzau REGNSKAP AS

Martin Westby

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-55/31/0/37

Norkart
Utskriftsdato: 30.07.2025 14:17

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	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	102/4584	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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
AARSAND GERD LILLIAN F100639*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Liaveien 15E	H0202	55/31/0/37	120	4	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	55/31/0/37	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Liaveien 15 E

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
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 15E	H0202	55/31/0/37	120	4	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
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		-	55/31/0/37	-	-	-	-	-

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

Teiger

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

Utskriftsdato: 30.07.2025

Ås kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Liaveien 15E, 1435 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Eiendomsskatt	1 089,00 kr
Renovasjon	2 989,00 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: 30.07.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Liaveien 15E, 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34

Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 2 441 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 5 942 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 42 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 63 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B3
	Delareal 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 563 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA1

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 småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Id	324
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Protokoll ekstraordinært sameiermøte

Åslund Boligsameie 896 816 462

tirsdag 14. desember 2023 kl. 18.00

Møtet ble avhold i garasjen.

Det var til stede 21 stemmeberettigete, 17 til stede og 4 med fullmakt.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Valg av møteleder og 2 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Øjvin Falch ble valgt til møteleder

Arne Martinsen og Ingrid Gjertsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sak 1: Valg av styreleder i Åslund Boligsameie.

Det forelå på forhånd kun ett forslag: Øjvin Falch. Ingen andre forslag ble fremmet.

Øjvin Falch ble enstemmig valgt med 21 stemmer.

Etter at Sofie Skuterud er gått ut av styret, er valgt varamedlem Marit Huse blitt medlem av styret.

Øjvin Falch

Ingrid Gjertsen

Arne Martinsen

Referent Øjvin Falch

BankID Signing
Gunvor Sandvold
2025-03-20

BankID Signing
Øystein Høsteland Sundby
2025-03-20

BankID Signing
Tone Arntsen
2025-03-20

BankID Signing
Guro Klockmann Tryggestad
2025-03-21

BankID Signing
Liv Åse Holten
2025-03-25

Resultatregnskap

Åslund Boligsameie

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	
Salgsinntekt		2 639 880	2 193 931
Annen driftsinntekt		600	36 000
Sum driftsinntekter		**2 640 480**	**2 229 931**
Varekostnad		95 287	129 027
Lønnskostnad	1	167 258	137 943
Annen driftskostnad		2 705 759	1 860 609
Sum driftskostnader		**2 968 304**	**2 127 580**
Driftsresultat		**-327 823**	**102 351**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		864	0
Annen finansinntekt		20 040	19 038
Annen rentekostnad		280	3 413
Resultat av finansposter		**20 625**	**15 625**
Årsresultat	**3**	**-307 199**	**117 976**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	117 976
Overført fra annen egenkapital		307 199	0
Sum overføringer		**-307 199**	**117 976**

Balanse

Åslund Boligsameie

Eiendeler	Note	2024	2023
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		94 719	94 719
Sum varige driftsmidler	**2**	**94 719**	**94 719**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**94 719**	**94 719**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		25 622	0
Andre kortsiktige fordringer		327 071	342 055
Sum fordringer		**352 693**	**342 055**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	596 859	1 287 243
Sum omløpsmidler		**949 552**	**1 629 297**
Sum eiendeler		**1 044 271**	**1 724 016**

Balanse

Åslund Boligsameie

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		891 087	1 198 286
Udisponert resultat		0	1
Sum opptjent egenkapital		**891 087**	**1 198 286**
Sum egenkapital	**3**	**891 087**	**1 198 286**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 594	350 552
Skyldig offentlige avgifter		0	4
Annen kortsiktig gjeld		85 590	175 174
Sum kortsiktig gjeld		**153 184**	**525 730**
Sum gjeld		**153 184**	**525 730**
Sum egenkapital og gjeld		**1 044 271**	**1 724 016**

20.03.2025

Styret i Åslund Boligsameie

Gunvor Sandvold	Øystein Høsteland Sundby	Guro Klockmann Tryggestad
styreleder	styremedlem	styremedlem
Tone Arntsen		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 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	49 008	49 002
Styrehonorar	90 000	65 000
Feriepenger	7 008	6125
Arbeidsgiveravgift	20 585	16 938
Andre ytelser	657	878
Sum	**167 258**	**137 943**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 deltidsansatte vaktmestre.
Sameiet er ikke pliktig til tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Anleggsmidler

	Ladeanlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	94 719	94 719
Kostnader balanseført		0
Andeler à 13 500 solgt		0
Anskaffelseskost 31.12.24	**94 719**	**94 719**
Tilskudd Viken fylkeskommune pr. 31.12.2024		0
Bokført verdi 31.12.24	**94 719**	**94 719**

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

Note 3 Egenkapital

	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	1 198 286	1 198 286
Årets resultat		-307 199	-307 199
Pr 31.12.2024	**0**	**891 087**	**891 087**

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 33 296.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Åslund Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Åslund Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, 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.

Styret og forretningsførers 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: 1E4Z7-GYX0T-ATFM2-NT0YZ-W37I6-9DVIF

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: 1E4Z7-GYX0T-ATFM2-NT0YZ-W37I6-9DVIF

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."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-26 14:54:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1E4Z7-GYX0T-ATFM2-NT0YZ-W37I6-9DVIF

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Resultatregnskap - spesifikasjon

Åslund Boligsameie

		2024	2023
Salgsinntekt			
3200	Fellesutgifter	-2 228 898	-2 051 280
3201	Leie av garasjer	-7 200	-7 200
3202	Leie av boder	-3 600	-3 600
3203	Strøm til el-bil lader og motorvarmer	-17 140	-16 851
3220	A konto fyringsutgifter	-269 042	0
3240	Ladestasjon el-bil	0	-115 000
3250	Salgsinntekt viderefakturering	-114 000	0
		-2 639 880	**-2 193 931**
Annen driftsinntekt			
3640	Eierskiftegebyr	0	-36 000
3900	Annen driftsrelatert inntekt	-600	0
		-600	**-36 000**
Varekostnad			
4300	Innkjøp av ladestasjoner	79 899	115 548
4305	Strøm ladestasjon	0	13 480
6341	Strøm til ladestasjoner el-bil	15 388	0
		95 287	**129 027**
Lønnskostnad			
5000	Lønn til ansatte	49 008	49 002
5092	Feriepenger	7 008	6 125
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	90 000	65 000
5400	Arbeidsgiveravgift	19 596	16 074
5404	Arbeidsgiveravgift på påløpt feriepenger	988	864
5900	Gave til ansatte, fradragsberettiget	657	878
		167 258	**137 943**
Annen driftskostnad			
6290	Fjernvarme Statkraft	354 618	0
6300	Leie lokale	1 500	1 500
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	343 120	189 964
6340	Lys, varme	126 595	140 803
6360	Renhold	155 972	115 406
6384	Snørydding og strøing	346 938	248 781
6399	Annen kostnad lokaler	85 086	1 044
6553	Programvare årlig vedlikehold	41 748	42 779
6590	Annet driftsmateriale	313	4 270
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	453 557	358 929
6690	Blomster og annet vedlikehold uteområder	78 588	0

Resultatregnskap - spesifikasjon

Åslund Boligsameie

		2024	2023
6700	Honorar revisjon\r\n	25 750	27 102
6705	Honorar regnskap	92 225	171 081
6790	Annen fremmedtjeneste	0	10 688
6800	Kontorrekvisita	2 579	2 447
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l	1 451	0
6907	Datakommunikasjon Altibox	364 376	348 096
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 100	2 900
7420	Gave, fradragsberettiget	500	0
7500	Forsikringspremie	215 263	188 750
7740	Øreavrunding	-7	43
7770	Bank og kortgebyr	5 393	4 178
7798	Annen kostnad, fradragsberettiget	7 096	1 849
		2 705 759	**1 860 609**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-864	0
		-864	**0**
Annen finansinntekt			
8079	Annen finansinntekt	-20 040	-19 038
		-20 040	**-19 038**
Annen rentekostnad			
8150	Rentekostnad	280	3 413
		280	**3 413**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	0	117 976
		0	**117 976**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-307 199	0
		-307 199	**0**

Balanse - spesifikasjon

Åslund Boligsameie

		2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1180	Infrastruktur ladeanlegg	94 719	94 719
		94 719	**94 719**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	18 431	0
1530	Forskudd fra kunder	7 191	0
		25 622	**0**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	259 477	215 263
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	67 594	126 792
		327 071	**342 055**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 1503.19.43253	563 563	1 283 947
1950	Bank skattetrekk 1503.34.25403	33 296	3 296
		596 859	**1 287 243**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-891 087	-1 198 286
		-891 087	**-1 198 286**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-67 594	-350 552
		-67 594	**-350 552**
Skyldig offentlige avgifter			
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	0	-4
		0	**-4**
Annen kortsiktig gjeld			
2780	Skyldig arbeidsgiveravgift på feriepenge	-988	0
2781	Påløpt arbeidsgiveravgift av påløpt lønn	0	-864
2900	Forskudd fra kunder	-7 191	-17 887
2940	Skyldig feriepenger	-7 008	-6 125
2960	Påløpne honorarer	0	-35 749
2961	Påløpt kostnad strøm Fortum	-16 300	-19 004
2962	Påløpt kostnad fjernvarme	-54 103	-70 607
2990	Annen kortsiktig gjeld	0	-24 938
		-85 590	**-175 174**

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.

Husordensregler for Åslund Boligsameie

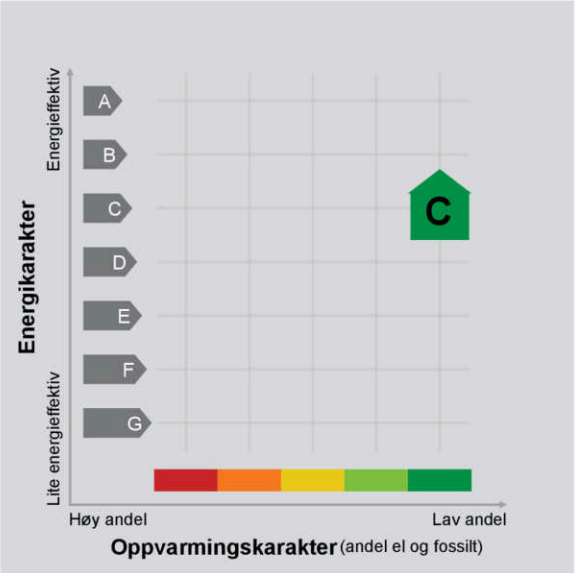
Oppdatert etter sameiermøte 21. april 2022

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Liaveien 15E
Postnummer	1435
Sted	ÅS
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300203745
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-162140
Dato	29.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 30.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 55/31//37



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

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

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

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

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

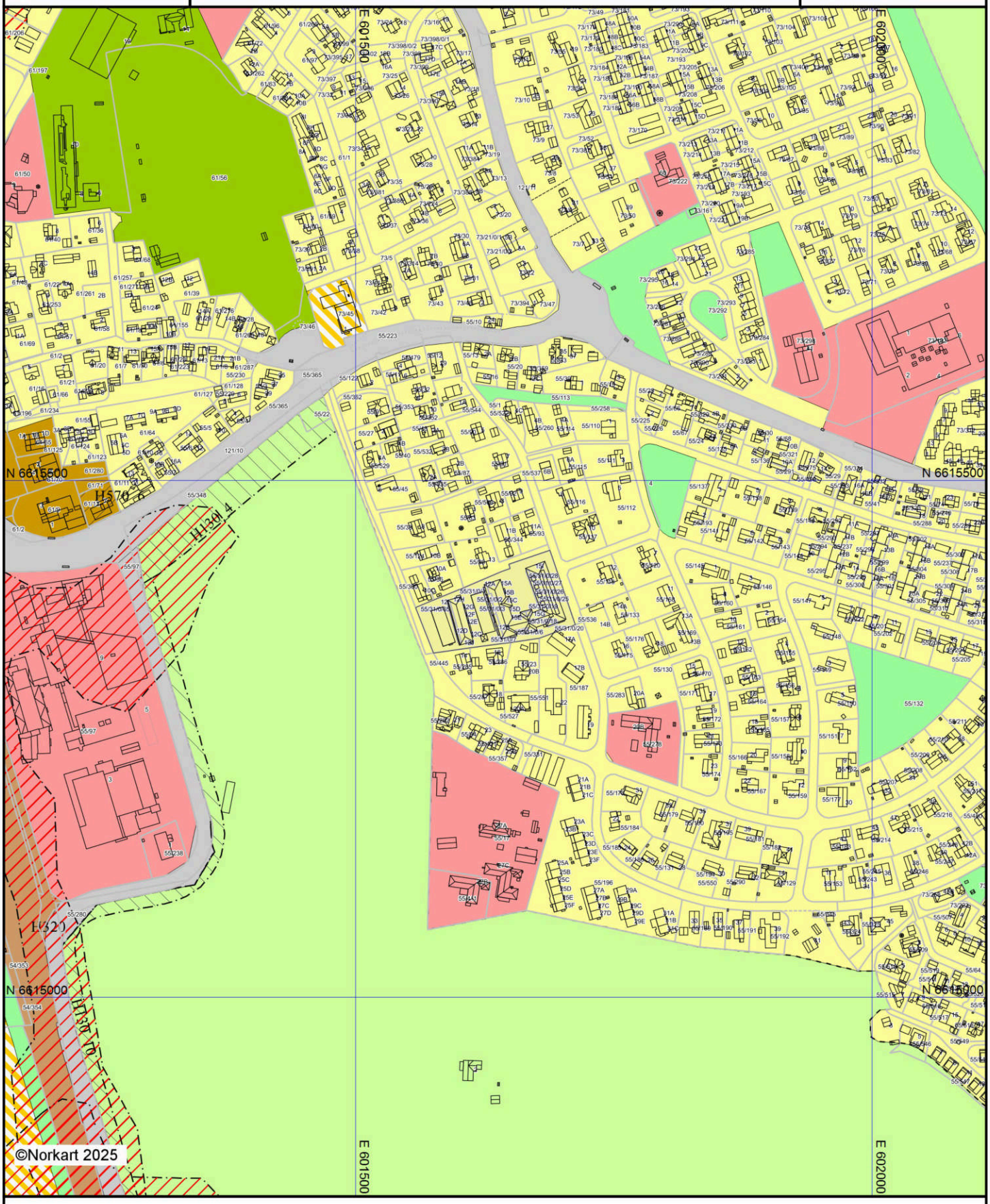
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/31/0/37
Adresse: Liaveien 15E
Dato: 30.07.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

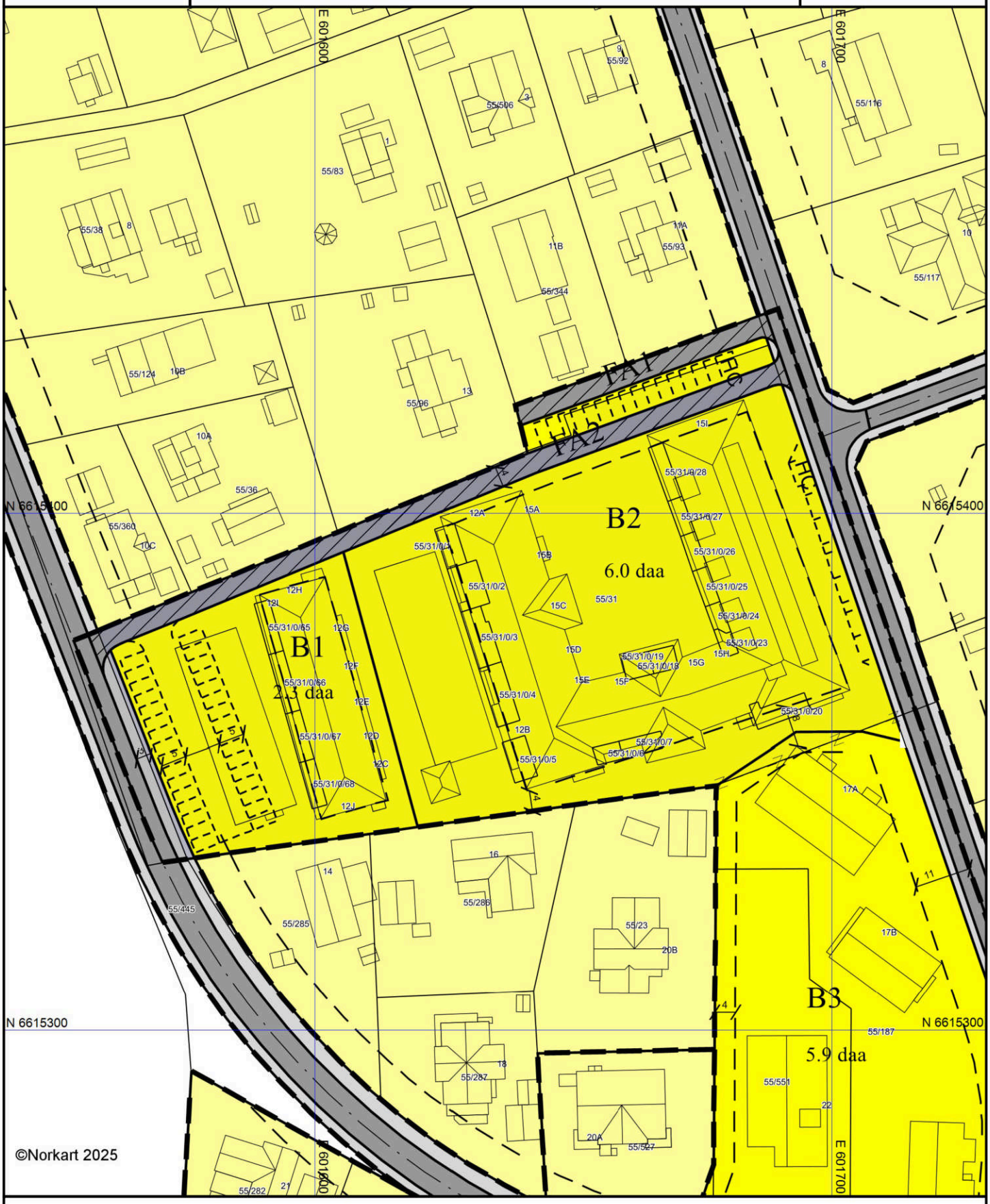
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/31/0/37
Adresse: Liaveien 15E
Dato: 30.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

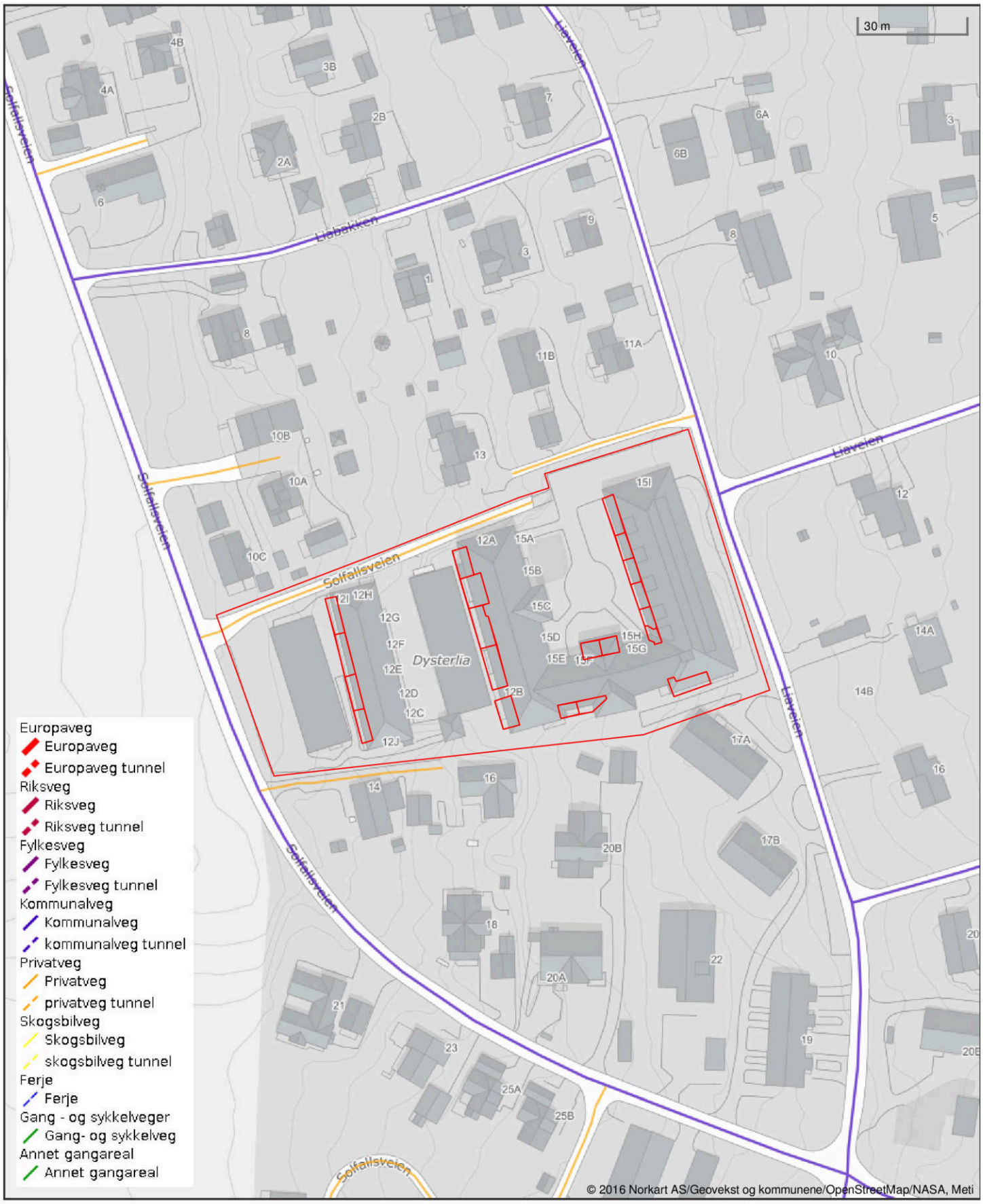
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

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

Utskriftsdato: 30.07.2025

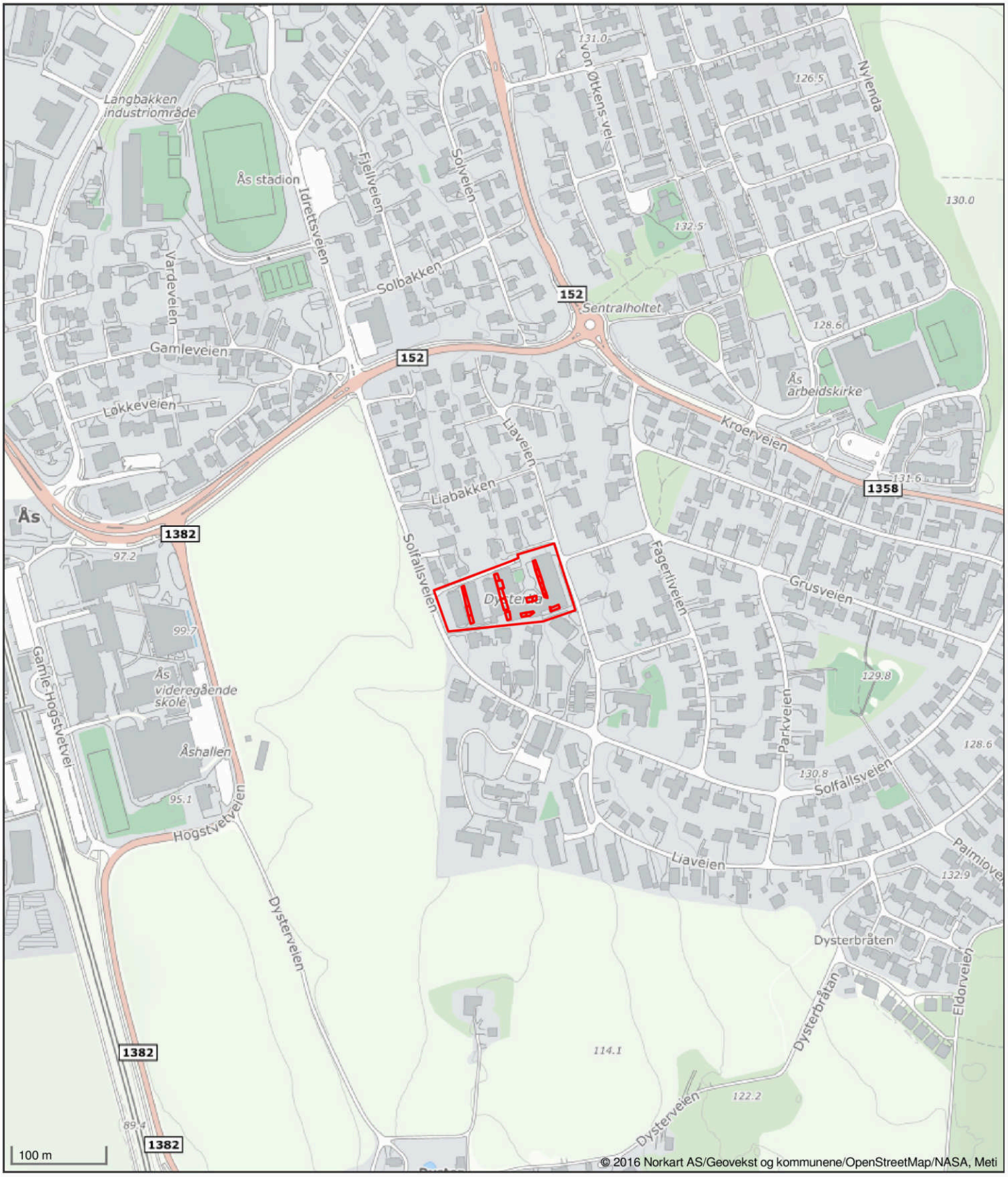
Vegstatuskart for eiendom 3218 - 55/31//



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: 30.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 55/31//



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

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/31/0/37
Adresse: Liaveien 15E
Dato: 30.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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.**

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

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av utvendig rørleggerarbeid.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget: Leilighet 111 og 112 i 1. etasje og leilighet 212, 213, 214 og 226 i 2. etasje.**

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.

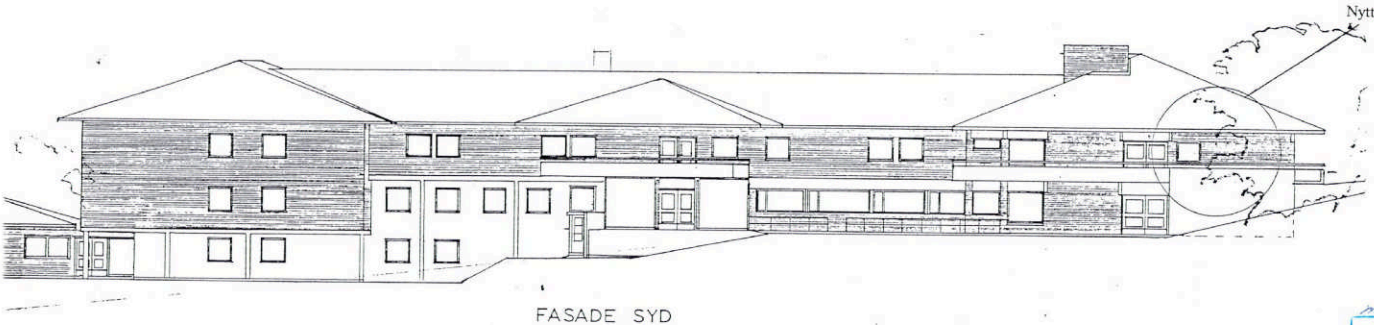
Merknader:
Brukstillatelse for leilighetene 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009 og 010 i Underetasje, leilighetene 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 og 110 i 1. etasje, og leilighetene 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 223, 224 og 225 i 2. etasje, ble gitt den 01.10.2010 og 20.12.2010.

Heis (etappe 2) er ikke ferdigstilt og brukstillatelse vil bli gitt når nødvendige kontrollerklæringer er innsendt.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

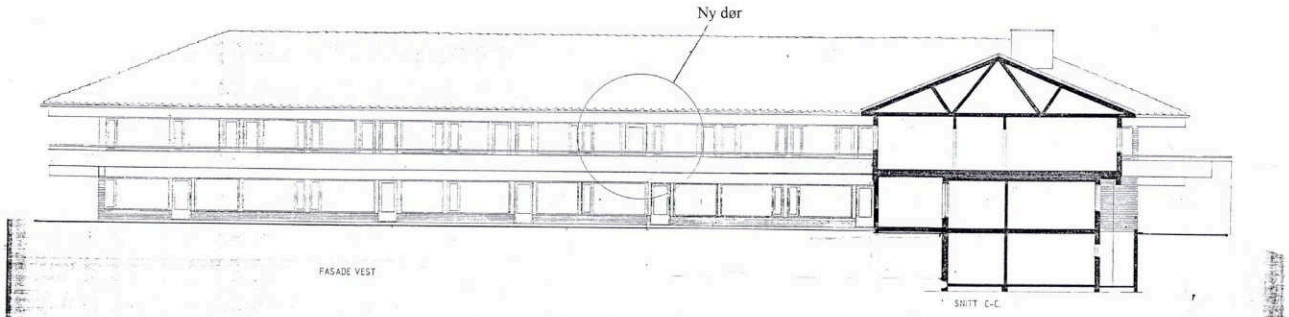
Erik Martinsen
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver: Vestkapp AS, Bryggegata 22, 0250 Oslo
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet



FASADE SYD

Godkjent etter fullmakt
Dato 3.10.95
Bygnsjefen i Ås kommune



ÅSLUND ALDERS OG SYKEHJEM
TILBYGG TERAPIBAD
FASADE VEST - SNITT C-C
M30 27206
20.08.1992
ARK MNAL KNUT H KNUTSEN ARKITEKTHUSET, PB. 117, 1430 ÅS, TLF 09 947625, FAX 09 923172

Prosjekterende

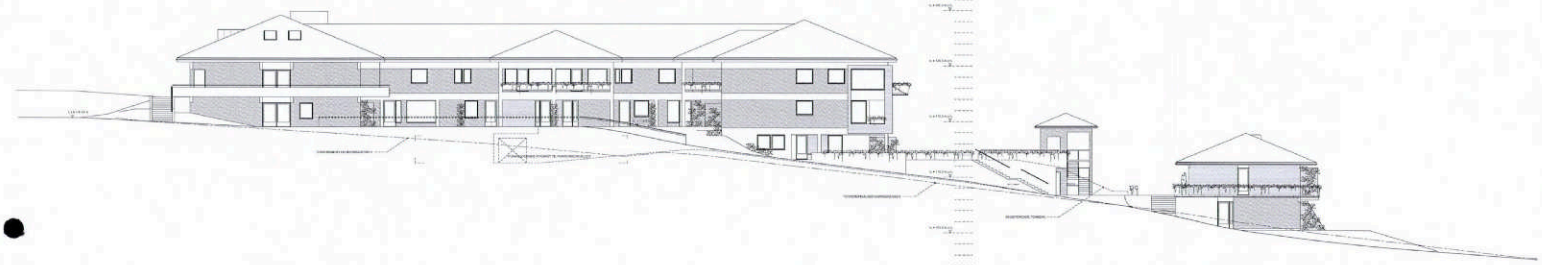
Ås kommune
Teknisk etat
v/ prosjektleder
Skoleveien 3
1430 Ås
telefon 64 94 02 60
telefax 64 04 22 02
mobiltlf 90 68 29 91

Byggeprsojekt
Div. ominnredning
2. etasje på Åslund

Tegningen gjelder
Fasader
Tegn.nr. 05

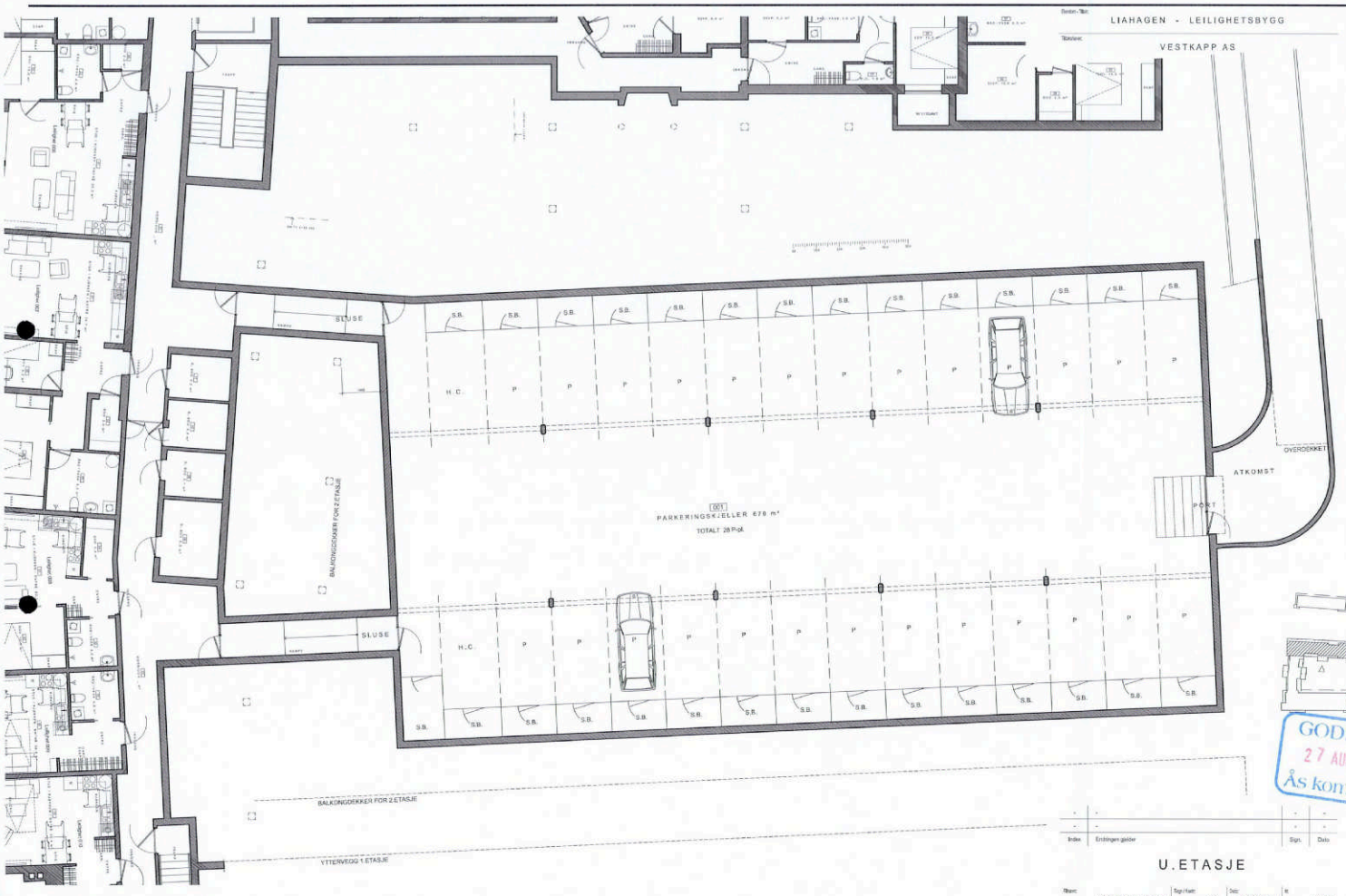
Målestokk
1:200

Dato
11.9.95



FASADE MOT NORD

GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune



GODKJENT
27 AUG. 2009
Ås kommune

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

U.ETASJE

Filnavn:	Sign./Kontr:	Dato:	M:
/ 0158_Uetasje.dwg	T.M.	17.08.2009	1:150
Prosjekt.Nmr: 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



Melding til tinglysing

RETTKOPI
Dato: 17/2 - 2011
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601040703
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
993528463	LIAVEIEN 15 AS		Finstadhagen Næringspark, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0214	55	31

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	55	31	0	1	82 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	2	74 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	3	72 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	4	69 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	5	64 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	6	52 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	7	66 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	8	37 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	9	26 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	10	30 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	11	82 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	12	84 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	13	85 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	14	79 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	15	49 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	16	65 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	17	64 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	18	85 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	19	95 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 144583 Tinglyst: 22.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/144583/200
Uthentet 2025-03-19 10:26
Side 1 av 40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	55	31	0	20	74 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	21	33 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	22	31 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	23	23 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	24	88 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	25	110 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	26	89 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	27	91 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	28	99 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	29	68 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	30	44 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	31	44 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	32	81 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	33	89 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	34	80 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	35	84 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	36	132 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	37	102 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	38	49 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	39	42 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	40	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	41	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	42	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	43	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	44	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	45	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	46	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	47	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	48	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	49	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	50	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	51	21 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	52	69 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/144583/200
Uthentet 2025-03-19 10:26

Side 2 a

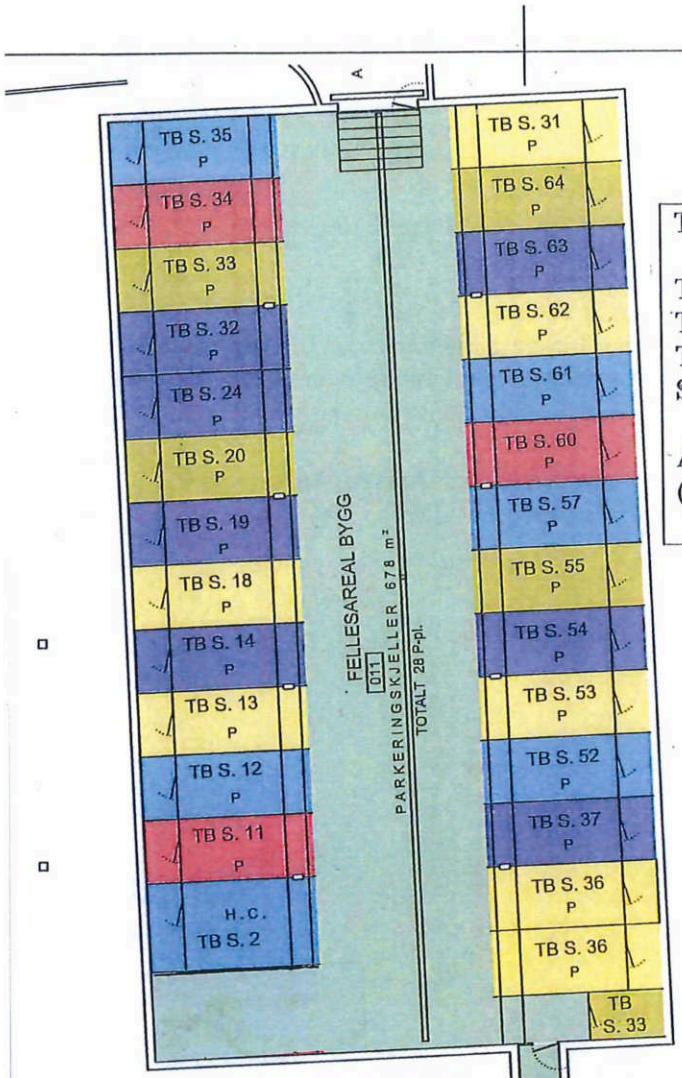
Melding til tinglysing

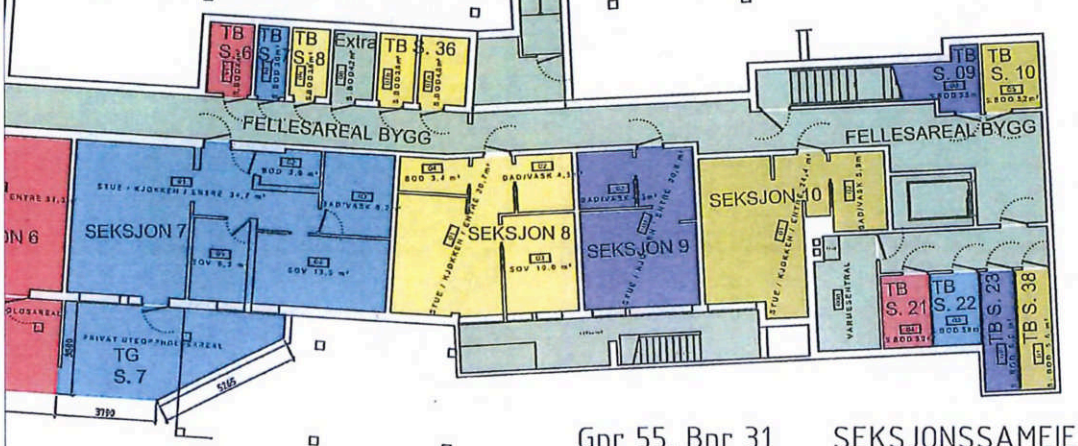
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	55	31	0	53	68 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	54	68 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	55	68 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	56	57 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	57	82 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	58	44 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	59	50 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	60	66 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	61	64 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	62	64 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	63	64 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	64	59 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	65	68 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	66	74 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	67	83 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	68	80 / 4584	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	55	31	0	69	56 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	70	54 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	71	54 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	72	54 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	73	54 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	74	84 / 4584	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	55	31	0	75	135 / 4584	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/144583/200
Uthentet 2025-03-19 10:26





Hus A sid 3 (12)
U-etasje, del 1

Tekstforklaring:

Tilleggsarealene er betegnet **TG og TB**
TG betyr at det er tilleggsareal i grunnen (ubebygget areal)
TB betyr at det er tilleggsareal i bygningen (bebygget areal)
S henviser til tilhørende seksjonsnummer (snr)

Alle seksjonenes hoveddel har kjøkken, WC og bad
(dette er påført, men har liten skrift)

Gnr 55, Bnr 31
ÅS KOMMUNE

SEKSJONSSAMEIE
ÅSLUND
SEKSJONERING

SKALA 1:250

0 5 10 25
METER

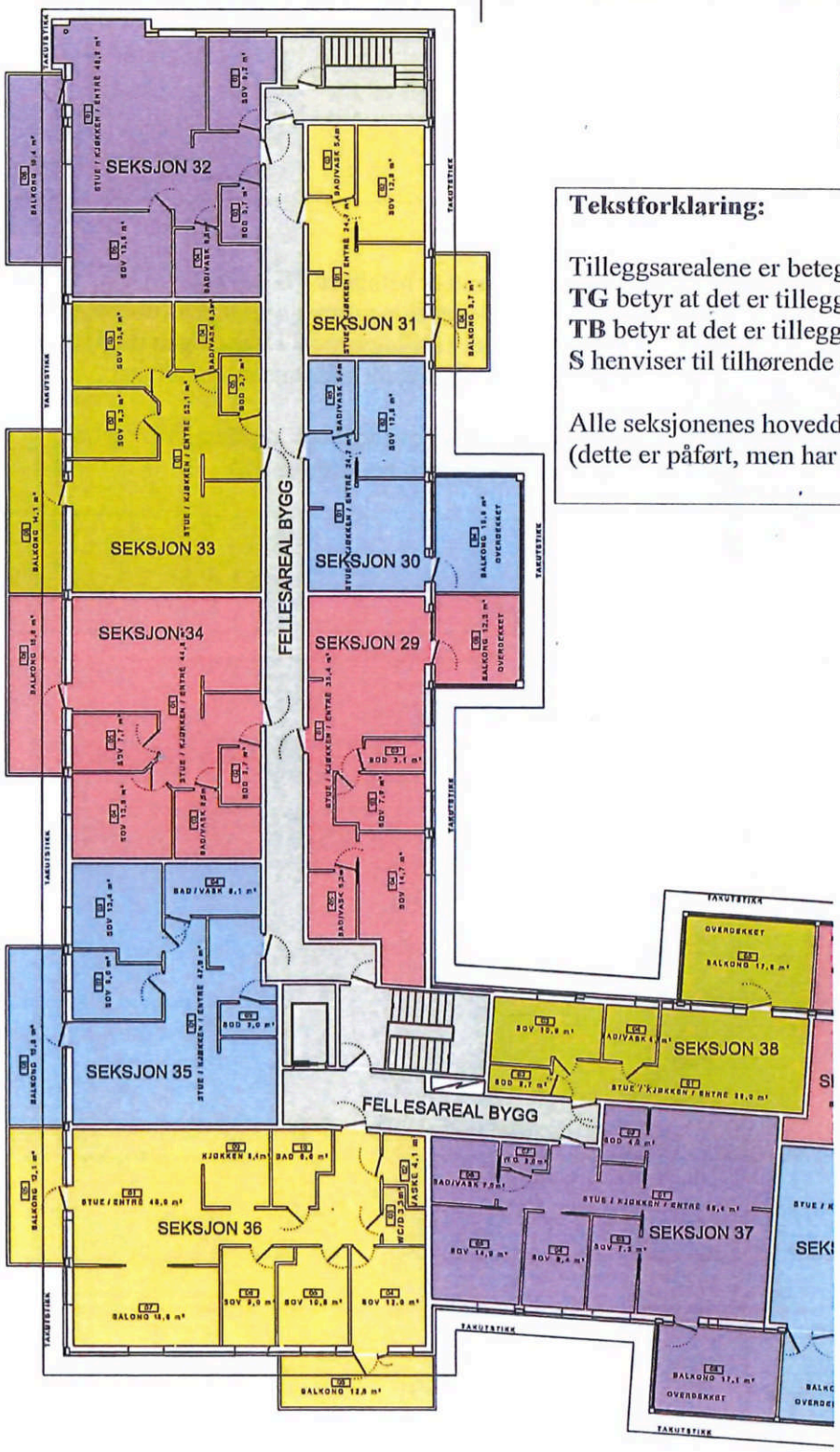
Structor
Fruhem, 737 30 FAGERSTA
Tfn 0223-475 90, Fax 0223-475 99

ER: SB11

sid 6 (12)

Hus A

2 etasje, del 1



Tekstforklaring:

Tilleggsarealene er betegnet **TG og TB**
TG betyr at det er tilleggsareal i grunnen (ubebygget areal)
TB betyr at det er tilleggsareal i bygningen (bebygget areal)
S henviser til tilhørende seksjonsnummer (snr)

Alle seksjonenes hoveddel har kjøkken, WC og bad
(dette er påført, men har liten skrift)

Gnr 55, Bnr 31
ÅS KOMMUNE
SEKSJONSSAMEI
ÅSLUND
SEKSJONERING

SKALA 1:250

0 5 10 25
METER

Structor
Fruhem, 737 30 FAGERSTA
Tfn 0223-475 90, Fax 0223-475 99

REF:

LAGER: SB11

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 15E, 1435 Ås
Gnr. 55, Bnr. 31, Snr. 37, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251055

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

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

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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