

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 272 192,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 2 871 837,-
Felleskostn.: Kr 6 781,-
Selger: Håkon Solbakke Lier

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 44/46 kvm
Tomtstr.: 1113.1 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 1125
Snr. 4
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1204260012

Innbydende 1-roms med alkove | Garasjeplass m/ elbillader | Sentralt ved Åråsen

Lys og arealeffektiv 1-roms leilighet med praktisk alkove og garasjeplass. Boligen har en smart planløsning hvor alt er samlet på ett plan, og passer perfekt for deg som ønsker en enkel og praktisk hverdag. Alkoven har eget vindu og fungerer som en naturlig og skjermet soveplass.

Leiligheten ligger i 2. etasje på Åråsen stadion med en sentral og attraktiv beliggenhet. Dagligvarehandel kan gjøres rett utenfor døren, og gode bussforbindelser gjør det enkelt å komme seg til Lillestrøm sentrum.

Bad og stue er malt i 2026, noe som gir boligen et lyst og oppdatert preg. Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning, opplegg for vaskemaskin, kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt garasjeplass med elbillader. I tillegg disponerer boligen bod i 1. etasje.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 46 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, bad, stue/kjøkken alkove

BRA-e: 2 kvm Bod under tribune.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Kommentar: Det er etablert et soverom i leiligheten. Rommet har ikke tilfredsstillende dagslysinnslipp for å oppfylle kravene til rom for varig opphold.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet servantskap på bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1113.1 kvm

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet ved Åråsen stadion, like utenfor Lillestrøm sentrum. Området er moderne og bynært, med umiddelbar nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og bymessige fasiliteter. Et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker en effektiv og enkel hverdag.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres rett utenfor døren, med Rema 1000 på samme eiendom og Meny i kort gangavstand. Kiwi på Kjeller er også lett tilgjengelig. Lillestrøm sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, restauranter, kafeer og øvrige servicetilbud.

I nærområdet finner du gode rekreasjonsmuligheter, blant annet Nebbursvollen friluftsbad ved Nitelva, samt flotte tur- og sykkelstier. Lillestrøm idrettspark ligger kun ca. 10 minutters gange unna, med tilbud som bowling, Skedsmohallen, LSK-hallen, fotballbaner og tennisbaner.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Floraveien, ligger ca. 400 meter fra boligen, mens Åråsen bussholdeplass ligger ca. 450 meter unna med bussforbindelse til sentrum. Det tar omtrent 25 minutter å gå til Lillestrøm stasjon, hvor det er hyppige togavganger til Oslo på ca. 10 minutter og til Oslo lufthavn Gardermoen på ca. 12 minutter. Med bil er det kort kjøretid til både Lillestrøm sentrum, Strømmen og Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Måsan barnehage (0-5 år) - 11 min gange

Kjeller barnehage (0-5 år) - 15 min gange

Volla barnehage (1-5 år) - 16 min gange

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) - 14 min gange

Kjellervolla skole (1-7 kl.) - 16 min gange

Volla skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Kjeller skole (1-10 kl.) - 6 min gange

Sophie Radich skole (8-10 kl.) - 5 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (Videregående) - 15 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Eiendommen ligger i følgende skolekrets:

- Barneskole: Kjellervolla

- Ungdomsskole: Sophie Radich

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Leiligheten har vinduer av malt treverk med til sammen 3- lags glass, det er doble rammer for lydisolasjon.

Dører: Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering B-30/35 db.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 25 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue/kjøkken 245 cm.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Riss i fliser ved dør.

Flere fliser har manglende vedheft mot underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Riss i fliser ved dør og manglende vedheft bør utbedres for å hindre videre skade og redusert levetid på gulvet.

Manglende fall utenfor dusjsonen bør rettes opp for å unngå oppsamling av vann og redusert sklisikring.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten

av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.

Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da gulvstøpen er etablert over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser ved mistanke om lekkasje eller fuktskader.

Konsekvensen av at sluk og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, samt at utførelsen av membran/mansjett ikke kan kontrolleres, er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Ved oppussing bør det sikres at klemring og tettesjikt utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Reguleringsbryter til ventilator mangler, dette medfører at man ikke kan regulere effekten av avtrekket. Ventilatoren står på effektnivå 1, og det er ved test konstantert avtrekk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres reguleringsbryter til ventilatoren slik at effekten av avtrekket kan justeres.

Manglende reguleringsmulighet kan føre til utilstrekkelig ventilasjon eller unødvendig energiforbruk, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å overvåke anlegget jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for rørbrudd og lekkasjer.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Alder på tanken medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Det bør gjennomføres radonmålinger og vurderes tiltak for å redusere radoninntrengning, samt vurderes ytterligere sikring mot flom.

Konsekvensen av manglende radonmåling og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja

Riss i fliser ved dør. Flere fliser har manglende vedheft mot underlaget. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet utenfor dusjsonen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og speil

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Ja

Det har kommet et forslag til utbygging. Disse vil ikke være synlige fra leiligheten.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Var litt mye vann i garasjen på et punkt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

2. etasje

BRA-i: 44 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

BRA-e: 2 kvm: Bod under tribune.

Standard

Bad

Badet har flislagt gulv med varme. Veggene har fliser og himlingen har malt, slett overflate. Badet er utstyrt med vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, samt speilskap med integrert belysning. Det er dusjkabinett med glassvegger og dører plassert i hjørne, samt gulvmontert toalett. Ventilasjon via avtrekksventil i himlingen. Vannrør er utenpåliggende kobberrør og avløpsrør er i plast. Fordelerskap for rør-i-rør-system er plassert på vegg.

Kjøkken

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue. Innredningen har profilerte fronter med over- og underskap. Benkeplaten er laminert med nedfelt 1 ½ oppvaskkum og ett-greps armatur. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har benkebelysning og stikkontakter under overskap. Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator er plassert i overskap.

Øvrige rom

Gulv er belagt med parkett. Vegger og himlinger har malte, slette flater. Innvendige dører er malte og profilerte. Etasjeskillet er i betong. Oppvarming er elektrisk. Takhøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 245 cm. Det er målt skjevhet i etasjeskille i stue/kjøkken på ca. 25 mm.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Vedlikehold VVS
- Vedlikehold elektro
- Vedlikehold fellesanlegg
- Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde
- Vedlikehold brannvernutstyr
- Vedlikehold tekniske anlegg
- Malerarbeider
- Vedlikehold dører og porter
- Vedlikehold ventilasjon

2023:

- Reparere svalganger og nye lys i garasjeanlegg

2021:

- Borettslaget vil il løpet av september 2021 koble opp Ohmia Charging ladeinfrastruktur, med mulighet for tilkobling til lading av el-bil.
- Det er vedtatt IN-ordning i borettslaget - gjelder 3 av 4 lån per 30.08.2021.

TV/Internett/Bredbånd

Homenet, kunden tegner selv bredbånd/TV etter ønske.

Parkering

Boligen i Nordre Sving Borettslag har en parkeringsplass tilknyttet hver leilighet i et parkeringshus. Borettslaget har også installert ladeinfrastruktur for el-biler. Eget bruk og tilkobling til ladeboks faktureres den enkelte beboer og avtales direkte med Ohmia Charging. Parkering skal skje i henhold til skilting og regler som er gitt på parkeringsplassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 92906930

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

272 192 (Andel av fellesgjeld)

2 862 192 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 871 837 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 880 737 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 883 537 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 785 248 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 140 993 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag IN-lån: 3 465

Avdrag IN-lån: 2 983

Avdrag: 31

Renter: 31

Avdrag IN-lån: 1 076

Renter IN-lån: 532

Renter IN-lån: 3 180

Renter IN-lån: 2 364
Felleskostnader: 2 789

Tilleggsytelser:
- Homenet: 262
- El-bil Ohima: 49
- Riks TV: 19

Totalt: 6 781

Felleskostandene i dag ligger på kr 6.781 inkludert tilleggsytelsene opplyst ovenfor.

Lading: Eget bruk samt tilkobling til ladeboks faktureres den enkelte og avtales direkte med ohmia charching.

Internett: Homenet, kunden tegner selv bredbånd/Tv etter ønske.

Trappevask er inkludert, men ikke varmtvann/fyring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 781

Andel Fellesgjeld

Kr 272 192

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Andel fellesformue dato

18.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordre Sving Borettslag

Organisasjonsnummer

982983231

Andelsnummer

21

Om borettslaget

Nordre Sving Borettslag ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Type lån: Annuitetslån

Antall terminer: 4 terminer per år

Rentesats per 17.02.2026: 5,04 pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 17.02.2026: 3 243 133

Andel av saldo: 44 333

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (Siste termin 29.09.2032).

Lån: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Type lån: Annuitetslån

Antall terminer: 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5,04 pa.

Anrall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 17.02.2026: 6 662 737

Andel av saldo: 89 902

Første termin/første avdrag: 30.12.2010 (Siste termin 30.06.2032)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15.mars og 15.september, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lån: DNB Bank ASA

Type lån: Annuitetslån

Antall terminer: 4 terminer per år

Rentesats per 17.02.2026: 5,04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 17.02.2026: 10 680 349

Andel av saldo: 130 436

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.03.2034)

Lån: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Type lån: Annuitetslån

Antall terminer: 4 terminer per år

Rentesats per 17.02.2026: 5,04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 17.02.2026: 821 714

Andel av saldo: 7 521

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2034)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (2 710 767,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (3 033 741,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask og apparater inklusive godkjent vifte over komfyr og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier plikter å holde alle rømningsveier fri for rot og søppel.

Dette gjelder også balkong.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, og ev trapp eller stige til hems.

Vedlikeholdet omfatter også markiser og innglassing av balkong dersom andelseieren selv har installert dette.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

Dette gjelder også bekjemping av skjeggkre og sølvkre.

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

(6) Andelseieren har ansvar for å kontrollere, vedlikeholde, og skifte ut de røykvarslere som finnes i leiligheten.

Dette gjelder også utskifting av batterier til røykvarsler.

(7) Det påligger andelseieren å vedlikeholde, og om nødvendig skifte låser til egen leilighet, postkasse samt bod.

(10) Ingen gjenstander skal oppbevares i parkeringshuset, dette gjelder også bildekk. Den enkelte andelseier plikter å holde sin garasjeplass ryddig og fri for søppel. Bil/motorisert kjøretøy skal stå innenfor oppmerking.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 1125, seksjonsnummer 4 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 21 i Nordre Sving Borettslag med orgnr. 982983231

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/29/1125/4:

18.10.1999 - Dokumentnr: 16059 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1123

Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2001 - Dokumentnr: 21856 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 4920/7768

20.12.2001 - Dokumentnr: 22574 - Målebrev

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 591754 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 149475 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:4

07.08.2001 - Dokumentnr: 13182 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:968
Rett til 100 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125

17.10.2011 - Dokumentnr: 845358 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "leiligheter 2 og 3 etg." for eiendommen Åråssvingen 4, 6, 10, datert 03.07.2006.

Forøvrig opplyser kommunen følgende:

Det foreligger ferdigattest for "innredning av næringsdel 1 etg." for eiendommen Åråssvingen 2, 8 og 12, datert 23.11.2006.

Det foreligger ferdigattest for "ny trappeheis" for eiendommen Åråssvingen 4, datert 11.12.2018.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "boligdel" for eiendommen Åråssvingen 4, 6 og 10, datert 05.11.2001.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Ny tribune/kontor- forretn. bygg (Åråsen, tribune vest)", datert 13.03.2000.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.07.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for forretning, kontor, bolig, lager og idrettsformål

Følger reguleringsplan ÅRÅSEN STADION (plan-ID 288/98), som regulerer eiendommen til byggeområde for forretning, kontor, bolig, lager og idrettsformål innenfor Felt B.. 29.04.1998

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Hele eiendommen på 5020,5 kvm er i kommuneplanen avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende.

Det er lagt inn planforslag for området mot Rolf Olsens vei, vedrørende utbyggelse av området der det er parkeringshus og bilforretning i dag.

Eiendommen er underlagt en hensynssone for høydebegrensning i henhold til sikkerhetsbestemmelser for Kjeller Flyplass. Eiendommen ligger også innenfor gul støysone fra vei og jernbane.

Berørte datasett:

Eiendom: Matrikkelen - Adresse, Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt, Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data, Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442, Forurensning: Støysoner for Bane NORS jernbanenett, Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data, Geologi: Løsmasser, Geologi: Marin grense, Geologi: Mulighet for marin leire, Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG), Geologi: Radon aktsomhet, Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data, Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper, Landbruk: FKB-AR5, Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap, Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, Natur: Verneplan for vassdrag, Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data, Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data, Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred, Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data, Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder, Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

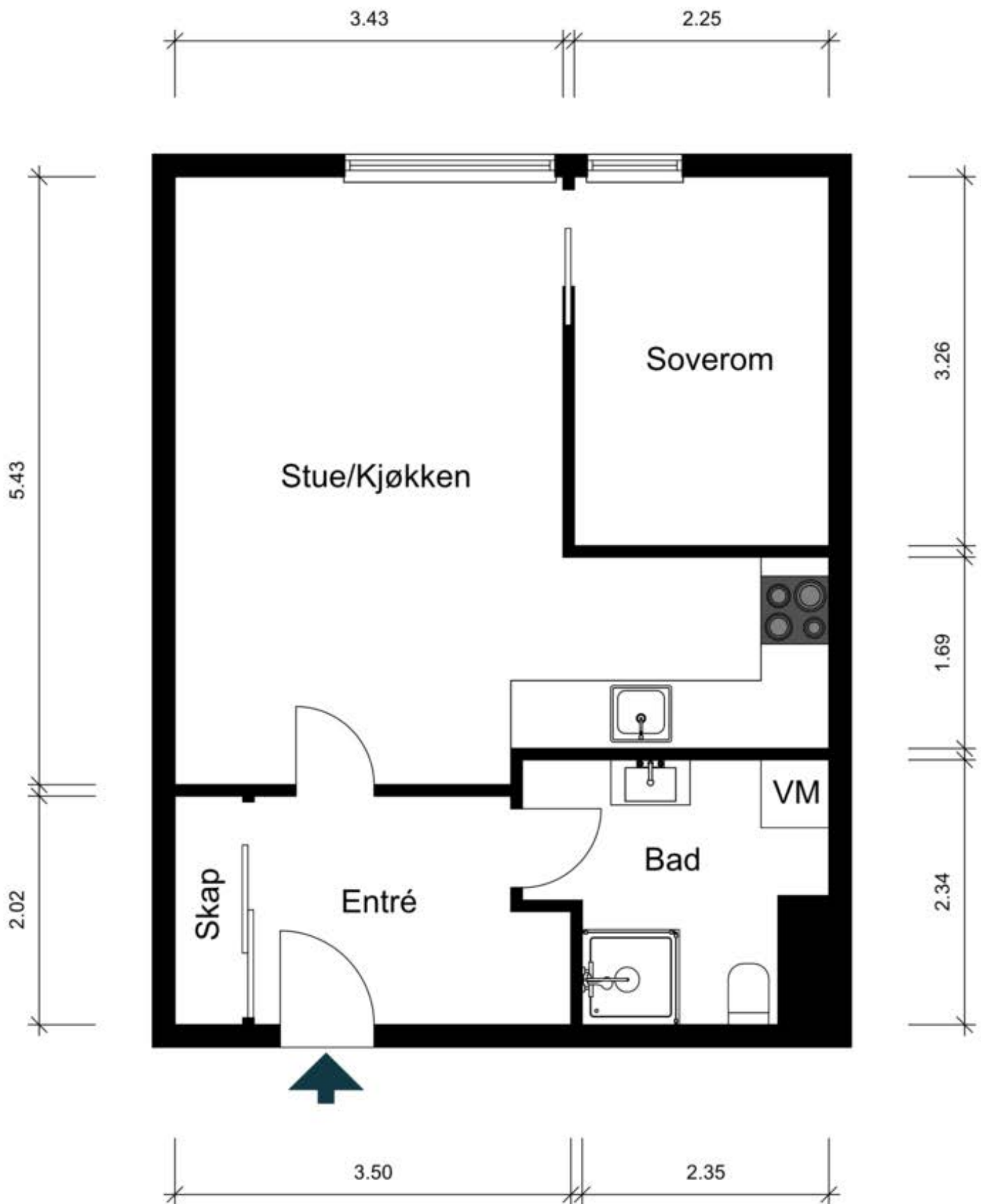
Kamilla Benum Braanen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Oppdragstaker

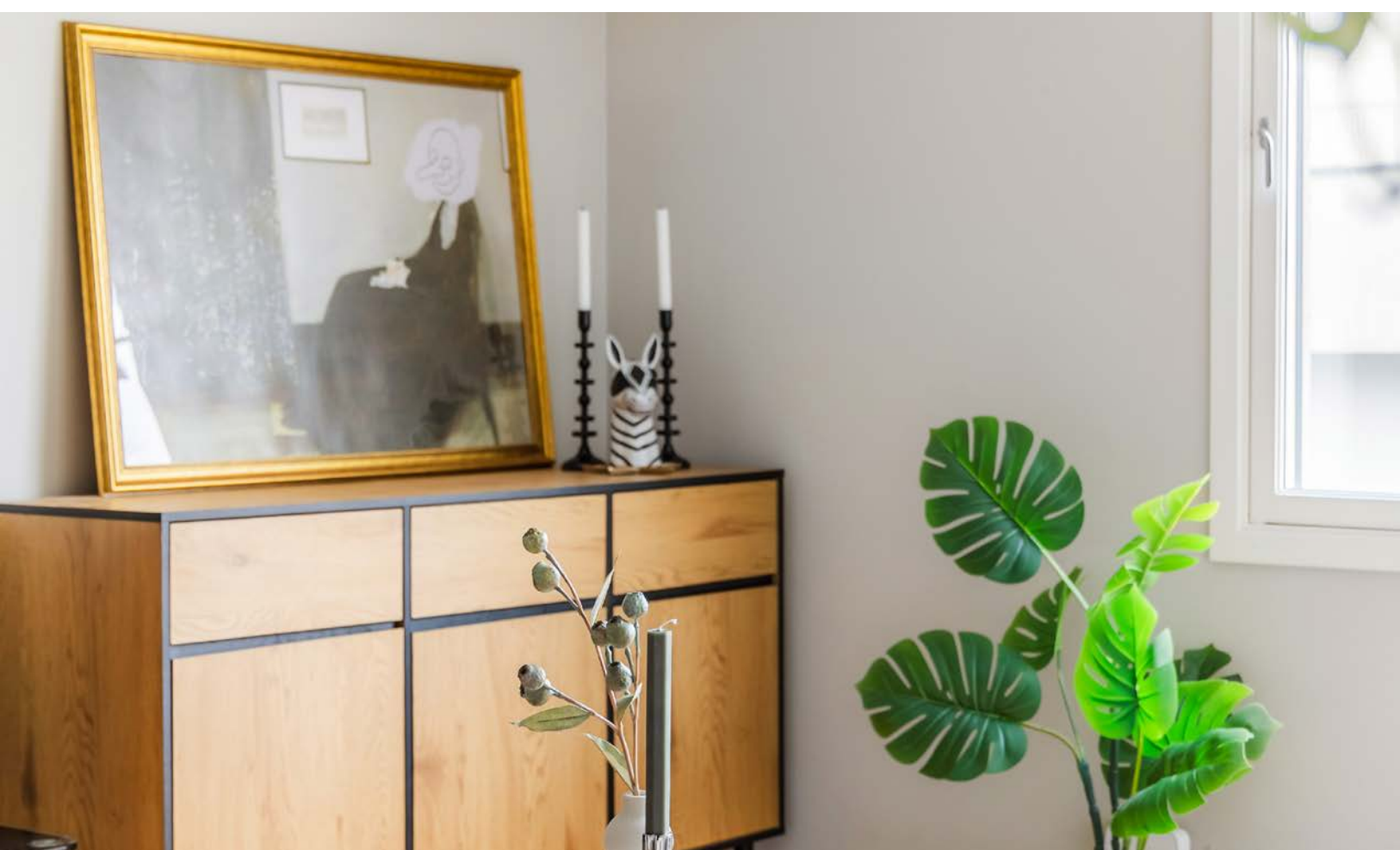
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

14.03.2026



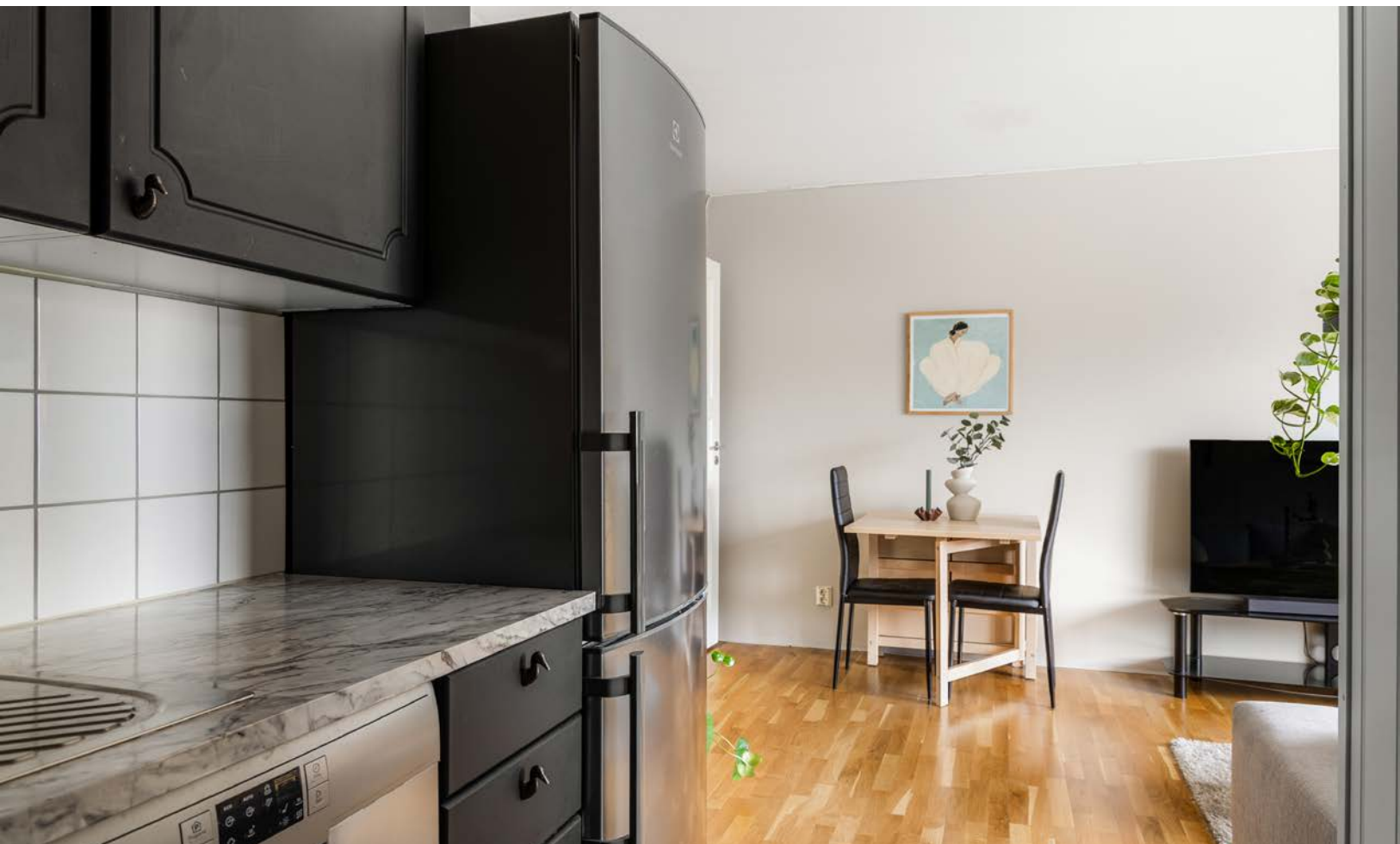
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



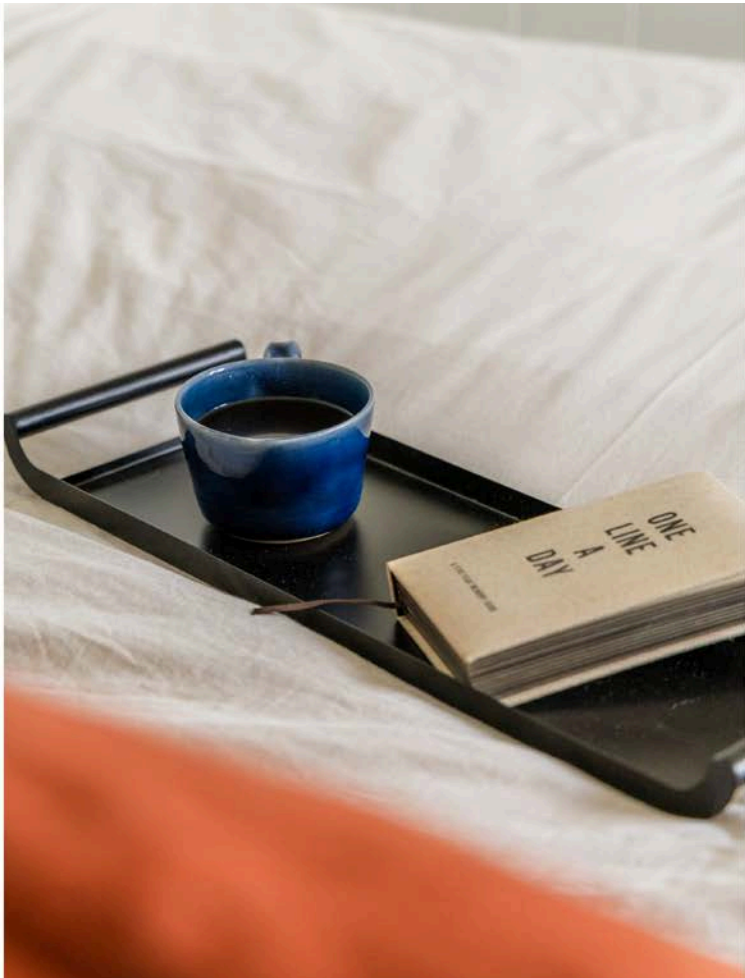




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Åråssvingen 10 , 2007 KJELLER

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 29, bnr. 1125, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 21410-1398

Referansenummer: JK5617

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtmografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet fra 2001 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. et. Med adkomst via felles trapp fra inngangsparti på bakkenivå. Leiligheten fremstår som i forvantbar stand iht. alderen og den fremstår i hovedsak som fra byggeåret. Bod utenfor boenheten for oppbevaring. Biloppstillingsplass i garasjekjeller med el-billader.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer av malt treverk med til sammen 3-lags glass, det er doble rammer for lydisolasjon. Inngangsdøren er en slett og malt brannør med sertifisering B-30/35 db.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: parkett.
Veggoverflater av: malte, slette flater.
Himlingsoverflater av: malte, slette flater.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Betong.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 25 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue/kjøkken 245 cm.

Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, malte fliser på vegger og en himling med malt slett flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur i tillegg til et speilskap med integrert lys. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dører av glass. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Det er utenpåliggende vannrør av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakt under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i et overskap.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatbrytere er plassert i garderobeskap.
Hovedbryter 63 Amp. 230 V. Anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

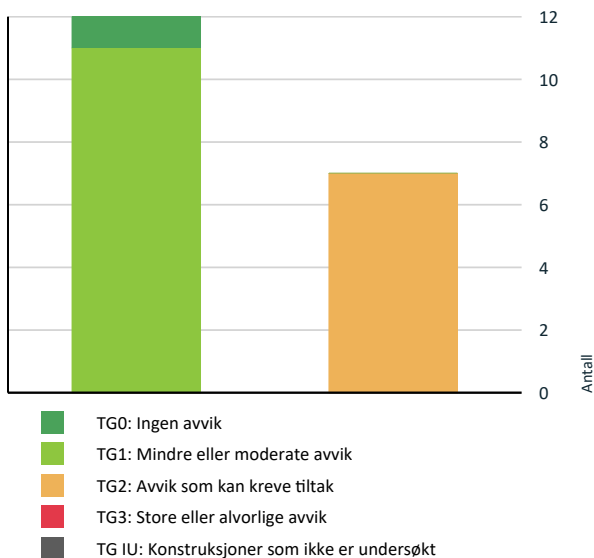
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er etablert et soverom i leiligheten. Rommet har ikke tilfredsstillende dagslysinnsnitt for å oppfylle kravene til rom for varig opphold.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss i fliser ved dør.

Flere fliser har manglende vedheft mot underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet utenfor dusjsonen.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.

Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da gulvstøpen er etablert over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med

tettesjiktet, men klemring skal være synlig og

tettesjiktet utført slik at

mansjett/membran er synlig.

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Reguleringsbryter til ventilator mangler, dette medfører at man ikke kan regulere effekten av avtrekket. Ventilatoren står på effektnivå 1, og det er ved test konstantert avtrekk på befaringsdagen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2001

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer av malt treverk med til sammen 3- lags glass, det er doble rammer for lydisolasjon.

TG 1 Dører

Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering B-30/35 db.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: parkett.

Veggoverflater av: malte, slette flater.

Himlingsoverflater av: malte, slette flater.

Parkettgulvet i entréen har en åpning i en skjøt. Det anbefales at dette utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader. Dette til informasjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 25 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue/kjøkken 245 cm.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, malte fliser på vegger og en himling med malt slett flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur i tillegg til et speilskap med integrert lys.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dører av glass.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekskventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Det er utenpåliggende vannrør av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er registrert hull i vegger etter tidligere innredning bak dusjkabinettet. Det må påses at disse til enhver tid er forsvarlig tettet med egnet tettemasse for å unngå fuktinntrengning.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett inntil badet eventuelt totalrenoveres.



Eksempel på hull i vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i fliser ved dør.

Flere fliser har manglende vedheft mot underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Riss i fliser ved dør og manglende vedheft bør utbedres for å hindre videre skade og redusert levetid på gulvet.
Manglende fall utenfor dusjsonen bør rettes opp for å unngå oppsamling av vann og redusert sklisikring.



Riss i flis.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.

Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da gulvstøpen er etablert over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser ved mistanke om lekkasje eller fuktskader.

Konsekvensen av at sluk og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, samt at utførelsen av membran/mansjett ikke kan kontrolleres, er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Ved oppussing bør det sikres at klemring og tettesjikt utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å kontrollere for fukt via inspeksjonsluke ved toalett.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i lukket veggkonstruksjon på bad.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon fra bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakt under overskapene for praktisk bruk.

Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i et overskap.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

Det er noen mindre skader i benkeplater, men dette er kun kosmetisk og resulterer ikke i redusert brukervennlighet av kjøkkenet. Dette til informasjon.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Reguleringsbryter til ventilator mangler, dette medfører at man ikke kan regulere effekten av avtrekket. Ventilatoren står på effektnivå 1, og det er ved test konstantert avtrekk på befæringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres reguleringsbryter til ventilatoren slik at effekten av avtrekket kan justeres.
Manglende reguleringsmulighet kan føre til utilstrekkelig ventilasjon eller unødvendig energiforbruk, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å overvåke anlegget jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for rørbrudd og lekkasjer.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
Alder på tanken medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Sikringsskap med automatbrytere er plassert i garderobeskap. Hovedbryter 63 Amp. 230 V. Anlegg.

Tilstandsrapport

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.
2001
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Det bør gjennomføres radonmålinger og vurderes tiltak for å redusere radoninntrengning, samt vurderes ytterligere sikring mot flom. Konsekvensen av manglende radonmåling og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

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

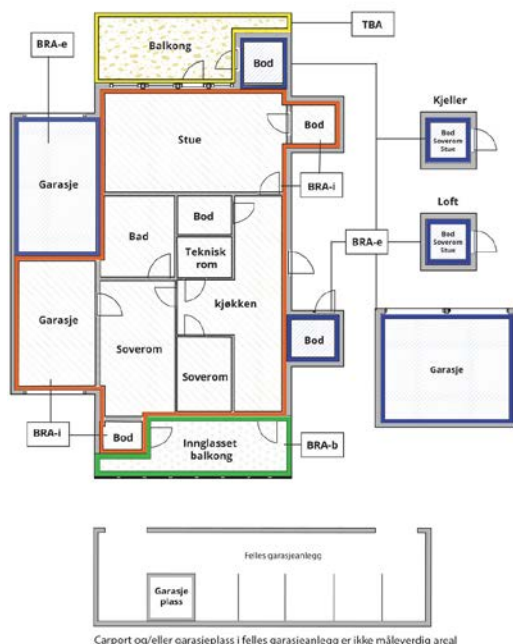
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	44	2		46	
SUM	44	2			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod under tribune.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert et soverom i leiligheten. Rommet har ikke tilfredsstillende dagslysinnslipp for å oppfylle kravene til rom for varig opphold.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Byttet servantskap på bad.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Håkon Solbakke Lier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	29	1125		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Årassvingen 10							
Hjemmelshaver Nordre Sving Borettslag							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åråsen stadion i Lillestrøm kommune.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til stadionområde med forretning, lager, kontor og idrettsformål,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	24.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Håkon Solbakke Lier

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Årassvingen 10

2007 Kjeller

3205-29/1125/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Riss i fliser ved dør.

Flere fliser har manglende vedheft mot underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet utenfor dusjsonen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og speil

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det har kommet et forslag til utbygging. Disse vil ikke være synlige fra leiligheten

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Var litt mye vann i garasjen på et punkt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Adresse

Årassvingen 10, 2007 KJELLER

Dato for energimerking

23.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262361

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

150920833

Gårdsnummer

29

Bruksnummer

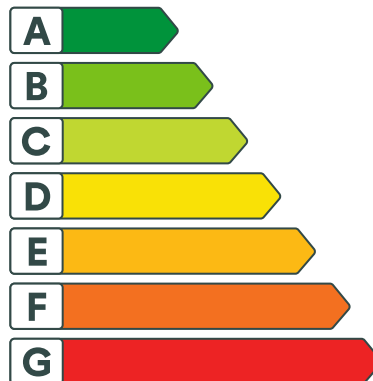
1125

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

46,0 m²

Oppvarmet bruksareal

46,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

148,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

163,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 504 kWh



Årassvingen 10, 2007 KJELLER



Detaljering

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



Årassvingen 10, 2007 KJELLER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Nordre Sving Borettslag org nr 982 983 231

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. desember 2001, sist endret på generalforsamling 10.05.2022.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

NORDRE SVING borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets sider på verdensveven, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Det er forbudt å montere utvendige antenner for radio, tv satellitt (parabol) og for annen kommunikasjon utvendig på vegg. Dette gjelder også montering/oppsett av slikt utstyr på veranda og tak.
- (6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, men dette skal godkjennes av styret hvert år,
 - andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd,

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask og apparater inklusive godkjent vifte over komfyr og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved bytte av kjøkkenvifte skal styret godkjenne dette før arbeidet igangsettes. Andelseier plikter å holde alle rømningsveier fri for rot og søppel. Dette gjelder også balkong.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, og ev trapp eller stige til hems. Vedlikeholdet omfatter også markiser og innglassing av balkong dersom andelseieren selv har installert dette. For innglassing av balkong/solskjerming/andre endringer på bygningsmasse skal det sendes søknad til styret for godkjenning før arbeid igangsettes. Hvis dette ikke overholdes, kan andelseier bekostes fjerning. Det skal ikke utføres endringer på bygningsmasse/bærende konstruksjoner/fellesområder uten søknad til styret herunder garasje. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, elektriske maskiner og rør koblet til disse" samt "Andelseier er ansvarlig for å leie inn fagfolk f.eks. rørlegger/elektriker til å utføre arbeid i de tilfellene dette trengs

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dette gjelder også bekjemping av skjeggkre og sølvkre.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Andelseieren har ansvar for å kontrollere, vedlikeholde, og skifte ut de røykvarslere som finnes i leiligheten. Dette gjelder også utskifting av batterier til røykvarsler.
- (7) Det påligger andelseieren å vedlikeholde, og om nødvendig skifte låser til egen leilighet, postkasse samt bod. Styret har ikke tilgang til nøkler til andelsleilighetene. Andelseier må selv bekoste låsesmed ved tap."
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (10) Ingen gjenstander skal oppbevares i parkeringshuset, dette gjelder også bildekk. Den enkelte andelseier plikter å holde sin garasjeplass ryddig og fri for søppel. Bil/motorisert kjøretøy skal stå innenfor oppmerking. Etter tre advarsler vil plassen bli ryddet på andelseiers regning.
- (11) Andelseier står ansvarlig for betaling av utløst brannalarm ved uforsiktighet utført av andelseier eller leier av andel. Styret fakturerer andelseier. Dette gjelder ikke ved brann.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Hvis andelseier gjør skade på bolig eller inventar som tilhører borettslag, står andelseier ansvarlig for å erstatte/betale kostnader. Gjelder også ved utleie.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter pga. alderstretthet på vindu, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved spørsmål vedrørende utskifting av termoruter eller ytterdør, skal styret kontaktes.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18. 6

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Varamedlemmene velges som første og andre varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer på konstituerende styremøte. 7

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

(4) Styret i Nordre Sving borettslag skal delta og være representert i sameiet Nordre Sving.

(5) Avtaler skal signeres av styreleder og et styremedlem

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og et styremedlem i felleskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Orientering om neste års budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Dette gjelder også for personer som har gått ut av slike forhold.

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Nordre Sving Borettslag

Disse reglene skal sikre hver andelseier og beboer ro og orden, sikre alles rett og mulighet til å trives i borettslaget.

1. Enhver beboer må sørge for ro i leiligheten mellom kl 22.00 – 06.00 med unntak av fredag og lørdag. Disse dagene skal det være ro kl 23.00 – 08.00. Sjenerende bråk og støy skal til enhver tid unngås. Ved muligheter for sjenerende støy skal nabovarsel gis ut.
2. Anskaffelse og gjenanskaffelse av husdyr skal godkjennes av styret. Dyr skal ikke gå fritt i gang eller annet sted på borettslagets område.
3. Alt avfall skal legges i anviste containere. Spesialavfall er beboeren selv ansvarlig for å levere på sted som kan ta seg av dette på en forsvarlig måte.
4. Renhold av gang, vegger i normal høyde vil bli gjort to ganger i uken. Hovedvask gjøres en gang i året. Yttervinduer på kortsider og hems vaskes ved behov. Beboerene er selv ansvarlig for at borettslaget fellesareal er ryddig og rent til enhver tid, da både uten- og innendørs.
5. Alle inngangsdører skal være låst til enhver tid
6. Åpen flamme skal ikke tennes i gang, veranda eller andre deler av borettslagets felles inneareal. Ved tenning utendørs skal dette være gjort på en brannsikker og forsvarlig måte. Dette inkluderer også all form for grilling. Utover dette er man pålagt å følge alle generelle lover og regler for brannvern
7. Risting og banking av tepper og annet tøy skal ikke skje fra terrasse.
8. Parkering skal kun skje på anviste plasser.
9. Ganger skal holdes fri for alle sjenerende gjenstander. Platå i 3. etasje kan brukes som midlertidig plassering, men utstyr skal da merkes med navn. Rømningsveier skal til enhver tid være fri.
10. All ferdsel på tak er forbudt.
11. Parkering skal skje i henhold til skilting og regler som er gitt på parkeringsplass
12. Fremleie skal godkjennes av styret. Andelseier forplikter seg til å påse at leier gjøres kjent med borettslagets regler.
13. All røyking inne på borettslagets fellesområde er strengt forbudt

14 En hver melding gitt på oppslag er å tolke som at den er gitt deg personlig.



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99
næringsdel 1 etg

Saksmappe (j.nr)

2006/2574

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS
Sognsveien 70
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb.bolig, tribune nord, forretningsbygg
Åråssvingen 2, 8 og 12
2007 Kjeller

Ferdigattest gjelder innredning av næringsdel 1 etg.

Spesifikasjon			
Gnr: 29	Bnr: 1125	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m ²	BRA _(hoveddel) : m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
99/091	18.09.00	Rammetillatelse	Bravida Norge AS, 14.11.06
00/105	14.09.00	Fasader, HUT- sak	Bjerke ventilasjon AS, 8.11.06
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak	Fetsund elektro as, 7.11.06
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel	
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2	Sluttkontroll / Dato
01/676	02.11.01	Revidert plan 1	18.09.06, bekreftelse fra
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel	byggeleder/foretak FPC as
	03.07.06	Ferdigattest boligdel	v/Rolf Wilberg

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av brev med anmodning fra Biong Arkitekter as, datert 22.08.06, samt bekreftelser fra utførende/kontrollerende foretak mottatt 23.11.06.

- 23.11.2006

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Biong Arkitekter AS
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark
NRBR Brannforebyggende avdeling
Finvold Prosjekt Consult AS

Sagveien 21A, 0458 Oslo
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar
Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 29	Bnr 1125	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse C.J.Hansens vei 1 / Tribune Nord			Postnr 2007	Poststed Kjeller	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?☐ Hele tiltaketPlanlagt dato for anmodning om ferdigattest: ☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Planlagt dato for
anmodning om
midlertidig brukstillatelseDato for tidligere gitt
midlertidig brukstillatelseSKEDSBO KOMMUNE
POSTMOTTAK

Saksbehandler: TB/G-LASK

Arkiv P

Arkiv S

29/1125 23 AUG 2006

Ar/Saksnr./Doknr.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

06/2574-3 06/23297

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		☒ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	01 - 02	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver

Biong Arkitekter AS

Dato

Underskrift

22/09/06

GABiong

Gjentas med blokkbokstaver

Paul-Henrik Biong



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2006/2574

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS
Sognsveien 70
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb. bolig, tribune, forretningsbygg
Åråssvingen 4, 6, 10
2007 Kjeller

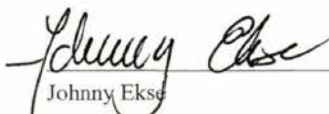
Ferdigattest gjelder leiligheter 2 og 3 etg.

Spesifikasjon			
Gnr: 29		Bnr: 1125	Festenr:
Seksjonsnr:			
BTA: m ²	BRA _(hoveddel) : m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
99/091	18.09.00	Rammetillatelse	Peab AS, 26.06.06.
00/105	14.09.00	Fasader, HUT-sak	Ole M. Almeli AS, 01.11.01/27.06.06.
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak	Fetsund Elektro AS, 01.11.01/mottatt 28.06.06
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel	Ing. Magnussen AS, 31.10.01/26.06.06.
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2	A. Halvosen og Sønn AS, 31.10.01/26.06.06.
01/676	02.11.01	Revidert plan 1	
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel	
			Sluttkontroll / Dato
			26.06.06

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Peab AS, datert 26.06.06.

Byggesaksavdelingen - 03.07.2006


Johnny Ekse
Overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Biong Arkitekter AS
Peab AS
NRBR Brannforeb.Avd.

Sagveien 21A, 0458 Oslo
Pb. 2909 Solli, 0230 Oslo
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
POSTMOTTAK
Saksbehandler: TBYG-JOKK
Arkiv P 28 JUN 2006 Arkiv S
1125
Ar/Saksnr./Doknr. 06/2574-1 19022/06

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side
av

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr 29	Bnr 1125	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Årassvingen 4, 6 og 10				Postnr 2007	Poststed Kjeller	

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
 92 leiligheter (2. og 3. etasje), Årassvingen 4, 6 og 10

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

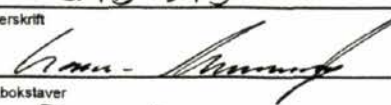
Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerkjøringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver PEAB AS

Dato 16-06 Underskrift 

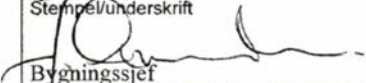
Gjentes med blokkbokstaver LASSE FREMGÅRD

Kommune  SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr 97/10287		Løpenr 5354/00		
Eiendom/byggested Rolf Olsens vei – Åråsen stadion				
Gnr 29	Bnr 968	Festenr	Seksjonsnr	

Ansvarlig søker (navn og adresse) Biong Arkitekter A/S Sagveien 21 A 0458 Oslo	Tiltakshaver (navn og adresse) Lillestrøm Sportsklubb Pb 196 2001 Lillestrøm
---	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Ny tribune/kontor- forretn. bygg (Åråsen, tribune vest) BRA= 6247 m²		
Tillatelsen omfatter Oppføring av nybygg		
Vedtak fattet av Rådmannen	Vedtak dato 25.8.98	Saksnr 98/51
Merknader - Skilt < må ikke brukes under brann > mangler til heiser. - Brannskap må merkes. - Olje- og bensinutskiller må anmeldes og godkjennes før bruk. - Innmålte data vedr. kummer og utvendig ledninger med as-built tegninger på VA- anlegg utendørs må innsendes straks. - Etterjustering av innregulering og komplett dokumentasjon vedr. ventilasjonsanlegget må innsendes før lokalene tas i bruk. - Utomhusarealer er ikke ferdig opparbeidet. - Noe småarbeid gjenstår.		

Vilkår		
1	Gjenstående merknader vedr. bygningsmessige forhold utføres straks.	Frist: innen 1. 5. 00
2	Fasdeskilt/reklameinnretn. må ikke oppsettes før kommunens godkjenning foreligger og skal innsendes til separat behandling.	
3	Utomhusanlegg skal ferdigstilles med fortauer, beplantning/trær m.m. Forhold ved kommunal veggrunn med fortau etc. skal forelegges og avklares med kommunen/driftsavdelingen før arbeidet igangsettes.	Frist for ferdigstilling: innen 1.8.00

Underskrift		
Sted Lillestrøm	Dato 13.03.00	Stempel/underskrift  Bygningssjef

Kopi til	
Driftsavdelingen	
Planavdelingen	
Sanitærinstallatør	A. Halvorsen & Sønn AS, Pb 253, 2001 Lillestrøm
Ansvarshavende	Skanska as v/Jan Ulrik Madsen, Pb 50, 2001 Lillestrøm
Tiltakshaver	Lillestrøm Sportsklubb, Pb 196, 2001 Lillestrøm



THYSSENKRUPP HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO
Att. Kjersti Straumsheim Nikolaisen

DERES REF: **VÅR REF:**
 2018/58

SAKSBEHANDLER:
Kornel Wojciechowski, 66938443

DATO:
11.12.2018

Saksnr.:2018/58
Vedtaksnr.(DS):18/1017

Ferdigattest - ny trappeheis - gnr 29 bnr 1125 - Årassvingen 4

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Byggtekniske installasjoner - nyanlegg, , Årassvingen 4, 2007 KJELLER

Gnr: 29		Bnr: 1125		Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak			
18/101	02.02.2018	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)			

Merknader:

Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra THYSSENKRUPP HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE, datert 07.12.2018.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Kornel Wojciechowski
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

 SKEDSMO KOMMUNE Teknisk sektor- Byggesaksavdelingen Postboks 313 2001 LILLESTRØM		Midlertidig brukstillatelse Etter plan- og bygningsloven § 99			
		Saksmappe (j.nr) 99/01186		Løpenr 26445/01	
		Gnr 29	Bnr 1125	Festenr	Seksjonsnr
Tiltakshaver (navn og adresse) Åråsen Nor AS, Sognsveien 70, 0855 Oslo		Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse Nybygg - Komb. Bolig, tribune og forretningsbygg Åråssvingen 4, 6 og 10			
Spesifikasjon					
BTA: m ²		BRA _(hoveddel) : 7432 m ²		BRA _(pillegsdel) : 1010 m ²	
BRA: 8442 m ²					
Utvalg saksnr 99/091 00/105 00/1186 01/666 01/676	Vedtak dato 18.9.00 14.9.00 13.11.00 09.04.01 10.10.01 02.11.01	Vedtak Rammetillatelse Fasader, HUT-sak Justering av cotehøyde tak Midlertidig brukstillatelse tribunedel Igangsettingstillatelse, del 2 Revidert plan 1		Kontrollerklæring / Dato PEAB AS, 29.10.01 Ole M. Almeli, 1.11.01 Fetsund Elektro AS, 1.11.01 Ing. Magnussen AS, 31.10.01 Frist for ferdigstillelse / Dato 5.5.02	
Midlertidig brukstillatelse omfatter: Boligdel Vilkår / Merknader: • Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 29.10.01 fra PEAB AS. • Utomhusanlegg og permanente p-plasser for boligdel ikke ferdig. • Mindre kompletteringsarbeider på fasader ikke ferdig. • Innregulering av ventilasjonsanlegg ikke ferdig. • Noe komplettering av sanitærutstyr gjenstår.					

Byggesaksavdelingen - 05.11.01



Lars Skansbo

Overarkitekt / saksbeh.

Kopi til		
Ansvarlig søker	Biong Arkitekter AS	Sagveien 21 A, 0458 Oslo
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Tore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99
næringsdel 1 etg

Saksmappe (j.nr)

2006/2574

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS
Sognsveien 70
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb.bolig, tribune nord, forretningsbygg
Åråssvingen 2, 8 og 12
2007 Kjeller

Ferdigattest gjelder innredning av næringsdel 1 etg.

Spesifikasjon			
Gnr: 29	Bnr: 1125	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m ²	BRA _(hoveddel) : m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
99/091	18.09.00	Rammetillatelse	Bravida Norge AS, 14.11.06
00/105	14.09.00	Fasader, HUT- sak	Bjerke ventilasjon AS, 8.11.06
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak	Fetsund elektro as, 7.11.06
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel	
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2	Sluttkontroll / Dato
01/676	02.11.01	Revidert plan 1	18.09.06, bekreftelse fra
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel	byggeleder/foretak FPC as
	03.07.06	Ferdigattest boligdel	v/Rolf Wilberg

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av brev med anmodning fra Biong Arkitekter as, datert 22.08.06, samt bekreftelser fra utførende/kontrollerende foretak mottatt 23.11.06.

- 23.11.2006

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Biong Arkitekter AS
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen
Skedsmo kommune, GAB v/R, Funnemark
NRBR Brannforebyggende avdeling
Finvold Prosjekt Consult AS

Sagveien 21A, 0458 Oslo
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar
Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo

Nabolagsprofil

Årassvingen 10 - Nabolaget Sørumsund - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Floraveien Linje 335, 360	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	23 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 28.2 km

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	6 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	5 min 2.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 1.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	20 min 1.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

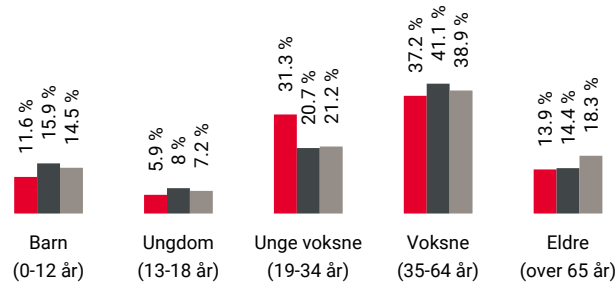
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørumsund	2 123	1 218
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 1 km
Kjeller barnehage (0-5 år) 131 barn	15 min 1.2 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Åråsen Post i butikk	2 min 0.1 km
Meny Åråsen PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 78/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

Sport

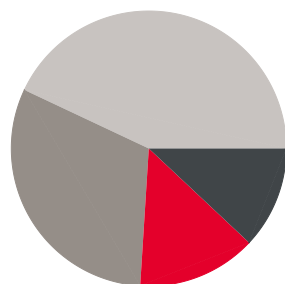
Åråsen stadion - gressbane (hoved... 2 min
Fotball 0.2 km

A.C.Svartstadgt. ballplass 8 min
Ballspill 0.7 km

Lillestrøm Arena 14 min

Sterkere Trening 14 min

Boligmasse



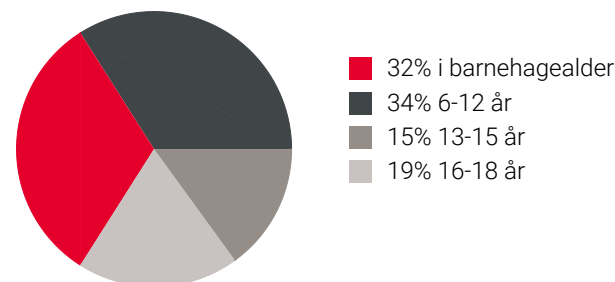
14% enebolig
12% rekkehus
31% blokk
43% annet

Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv 15 min

Apotek 1 Åråsen Lillestrøm 2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

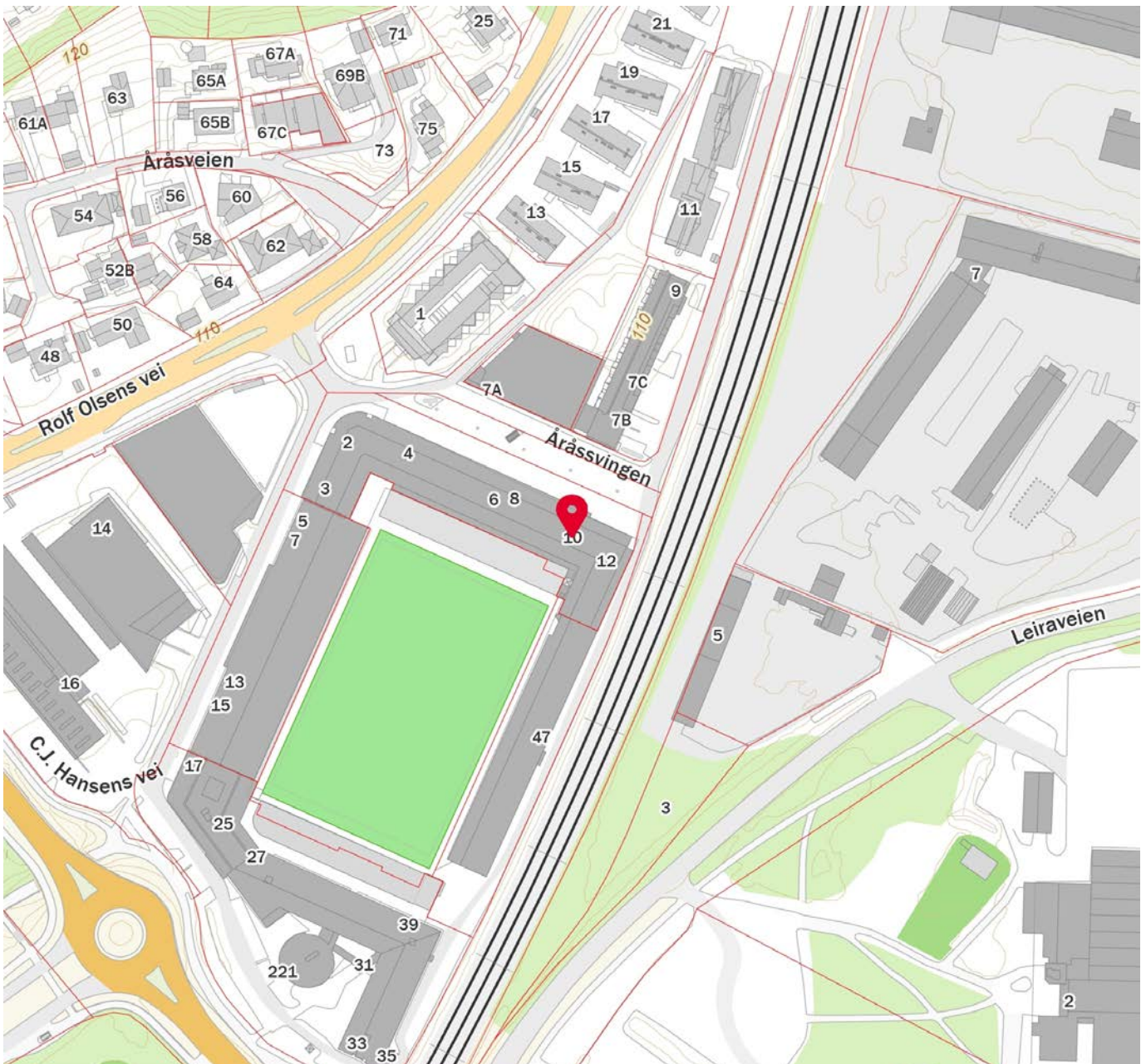
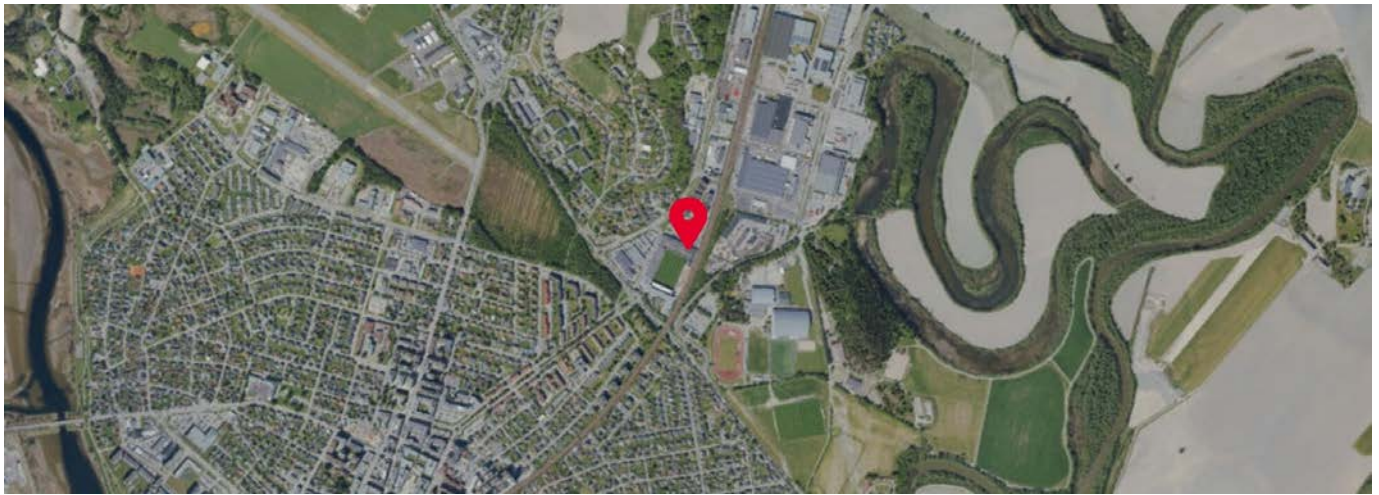


0% 56%

Sørum
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åråsvingen 10
2007 KJELLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre