

Åråsveien 21C



Velkommen til

Åråsveien 21C



Salgsoppgaven produsert 21. januar 2026

Skedsmo

Oppussingsobjekt! 2-roms leilighet med sørvestvendt innglasset balkong på 8 m². Fyring inkl. Sentrumsnært!

Prisantydning	2 800 000,-
Fellesgjeld	262 024,-
Omkostninger	9 149,-
Totalpris	3 071 173,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 127,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Ansvarlig megler	Glenn Skillebæk
Telefon	982 04 221
E-post	g.skillebek@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Åråsveien 21C presentert av Glenn Skillebæk i Nordvik Bolig!
- Dette er en romslig 2-roms andelsleilighet i andre etasje. Her får du en gjennomtenkt planløsning med entré, separat kjøkken, bad, ett soverom og en stor og lys stue med utgang til en innglasset balkong på 8 kvadratmeter. Balkongen gir en lun og skjermet uteplass hvor du kan nyte solen store deler av dagen. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder, og det er godt med parkering.

- 2-roms andelsleilighet
- Innglasset balkong på 8 m^2
- Garasjemulighet etter liste
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Fyring inkl. i husleie
- Veldrevet brl. som er betydlig oppgradert
- Ingen dokumentavgift!

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	14 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	78 kvm

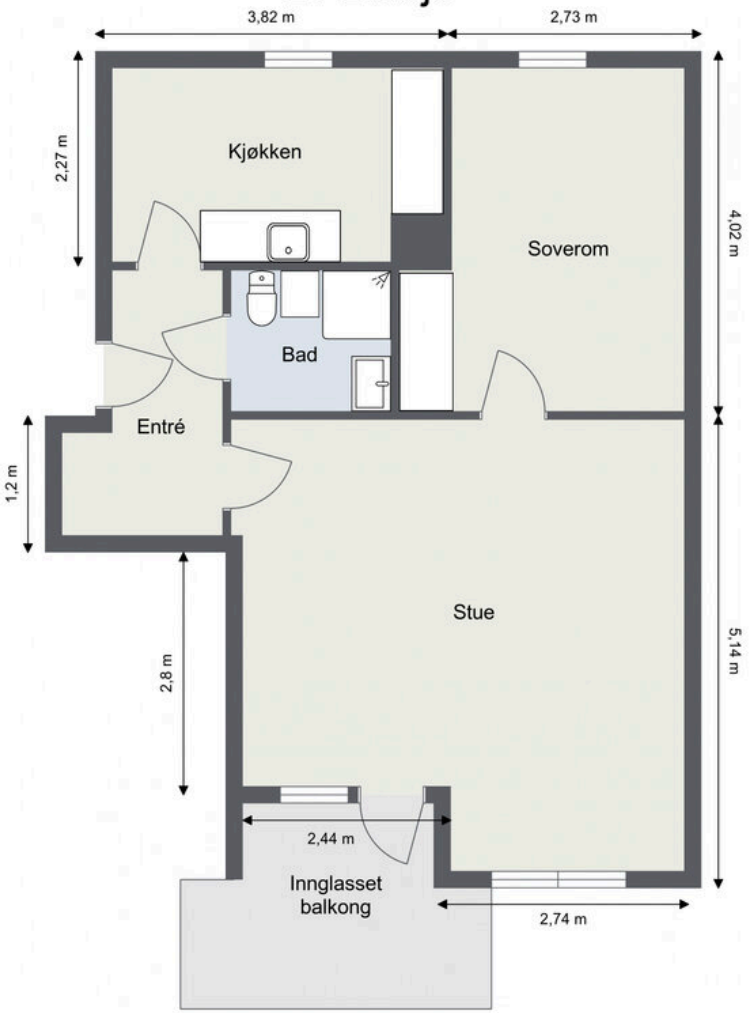
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue, Soverom, Entré, Kjøkken, Bad
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 64 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 14 kvm. 2 boder
Total BRA: 14 kvm.

Åråsveien 21 C, 2007 KJELLER

2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet


ROBERT
LONGO
CHARCOA



















Informasjon

Åråsveien 21C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0012/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åråsveien 21C, 2007 KJELLER
Gnr 29, bnr 1057 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 27 i Vesleenga Borettslag, org.nr. 948557444

Selger
Inger Anne Johansen

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)
262 024,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 062 024,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 449,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 071 173,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 080 473,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 14 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 78 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue, Soverom, Entré, Kjøkken, Bad
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 64 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 14 kvm. 2 boder
Total BRA: 14 kvm.

Innhold

2. etasje BRA-i 55 m^2: Entré, bad, kjøkken, stue, 3 soverom.
2. etasje BRA-b: Innglasset balkong 9 m^2
Kjeller BRA-e 14 m^2: 2 kjellerboder.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har adkomst via en felles trappeoppgang, og det er dørcalling. Lenger inn finner du en entré med skap.

Stue
Stuen er av god størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til en sofaseksjon, TV-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt, innglasset balkong på 8 kvadratmeter med god plass til utemøbler. Takhøyden i stuen er ca. 248 cm.

Kjøkken
Kjøkkenet er separat og har en eldre innredning med glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.

Bad
Badet har belegg på gulv og tapet på vegg. Innredningen består av et servantskap med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett og toalett.

Ett soverom
Boligen har ett soverom med skap.

Parkering

Det er godt med parkeringsplasser for beboere og besøkende.
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Garasjene fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. (I følge opplysninger den 18.09.25 fra styreleder i borettslaget så er det korte ventelister). Det er lov med motorvarmer i garasje, men ikke lading av el-bil. Det finnes ladetorg til el-bil i borettslaget som driftes av PlugPay (www.plugpay.no)Det er montert 4 elbil-ladere utenfor blokk nr. 25.

Modernisering og påkostninger

Boligen er å regne som et oppussingsobjekt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges via verge, og selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommen. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det

mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig

Martin Schwabe Hoem

Byggemåte

Konstruksjonsoppbygning
Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vannbåren varme: Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering.
Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.
Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for
utskifting er vanskelig å forutsi.

- Ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av badet. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. I badets tilstøtende konstruksjoner kan det oppstå fuktproblematikk ved høy luftfuktighet. Det anbefales derfor å bedre ventilasjonen.
Kjøkkenet har ikke avtrekk. Uten avtrekk reduseres ventilering av matos og fuktig luft.

- Avløpsrør: Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder
videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Vannledninger: Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder
videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Gulv, avløp og vannrør i kjøkken: Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre

avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Avtrekk (Bad - 2. etasje): Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest. Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.
Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak.
Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er
vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje): Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje): Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen på grunn av manglende rens.
Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større
mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir
økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes
innen nær fremtid.
Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer over tid.

- Overflater (Bad - 2. etasje): Det er registrert at våtromstapeten har ujevnheter og er løsnet enkelte steder. Dette gjør at veggen bak er mer utsatt for fukt som kan føre til skader.
Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for
vedlikehold og tiltak.

- Dører: Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og
større behov for vedlikehold.

- Vinduer: Vinduet i stuen har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere
varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer.

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av radiatorer i stue, kjøkken og på ett soverom. Elektrisk varmeovn på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2581 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 127,- pr. mnd.

Inkluderer: Rep og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter og eiendomsskatt, energi og fyring, kabel-TV, driftskostnader m.m. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader kr. 3 650-
- Stipulerte avdrag kr. 349,-
- Stipulerte renter kr. 1 128,-

Totalt kr. 5 127,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 872 924,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 491 695,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og bredbånd fra Telia. Inkludert i fellesutgifter. Kan oppgraderes for raskere nett og/eller større TV pakke

Borettslaget

Om borettslaget

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961 og har organisasjonsnummer 948557444. Borettslaget består av 102 andelsboliger, fordelt på 7 bygninger med adressene Åråsveien 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31. Eiendommen har gnr/bnr 29/1057 i Lillestrøm. Forretningsfører er BORI BBL.

Styrets arbeid:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret behandlet saker som:

- Driftsmøter og befaringer i forbindelse med oppgraderinger og vedlikehold
- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering

- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 262 024,-pr. 31.01.2026

Handelsbanken
Type: A
Rente: 5,7%
Term: 12
Total restgjeld: 32 754 470,-
Andel gjeld: 321 270,-
Info pr: 30.11.24
Løpetid: 26.04.24-31.12.54

Borettslaget er medlem av sikringsordningen.

HANDELSBANKEN - 5,20%
Annuitetslån, Info pr. 31.01.26
Terminer: 12
Restgjeld totalt : kr. 32 225 291,-
Løpetid 26.04.24 -31.12.54
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 13 496,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sum driftsinntekter 2023: 6 510 980
Sum driftskostnader 2023: 8 053 374
Årsresultat 2023: 3 236 058 - overført udekket tap.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter godkjenning fra styret.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20405235

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 24 365 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal og biloppstillingsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget sentralt, attraktivt boligområde på Kjeller, rett utenfor Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I gangavstand, eller få minutters bilkjøring unna, ligger det lekeplass, skøytebane, svømmehall, skiløyper, golfbane, tennisanlegg, samt både Fresh Fitness og Sats treningssenter.

Boligen ligger med nærhet til Åråsen fotballstadion hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger det store idrettsanlegget Skedsmohallen, samt Sørum fritidsgård med ridesenter. Ved Skedsmohallen finner du friidrettsbane, stor innehall, bowling, fotballhall, kunstgressbaner, gressbaner og drivingrange. På Volla, en kort sykkeltur unna, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk, med mer.

Med Lillestrøm sentrum i gangavstand, er det nærhet til et rikt utvalg av fritidstilbud. Byen har stor kino med THX standard, syv fine saler og filmtilbud for alle aldersgrupper. I tillegg finner du her også kulturhuset med flere konserter og teateroppsetninger i løpet av året. Her er det store navn innom både titt og ofte. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt.

Området har også et godt utbygd nett av asfalterte gang- og sykkelveier. Det er spesielt flotte omgivelser langs Nitelva, med fine kunstverk, koselige benker og flytebrygge. I tillegg er det kort vei til utallige turområder i Romeriksåsen, hvor blant annet Tæruddalen byr på lysløype, badevann og et mylder av idylliske, merkede stier.

Fra eiendommen er det gangavstand til Kjeller barne- og ungdomsskole. Det er også kort vei til Skedsmo, Lillestrøm, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, få minutter gange fra boligen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Måsasvingen øst bussholdeplass. Togstasjonen ligger i Lillestrøm sentrum og her kan du ta tog til Oslo på 15 minutter. Med bil fra Kjeller tar det ca. 4 minutter til Lillestrøm, 7 minutter til Strømmen, 17 minutter til Oslo S og 21 minutter til Oslo lufthavn.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Åråsen og Kiwi Kjeller. COOP Obs Hypermarked er også et populært handlested. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv kjøpesenter og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.05.1963. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger er fra eiendommen og ut i kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplan for del av Sørum mm. i Skedsmo kommune, med id 022/61. Området rundt er regulert til bolig/tjenesteyting, felles lekeareal, kjørevei, frittliggende småhusbebyggelse mm.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til Komb. beb. og anl. form. - nåværende, kombinerte grønnstr.form - nåværende, vei - nåværende, hovedvei, kollektivtrase, gang- sykkelvei og friområde.

Eiendommens grunnforhold består av hav-/fjordavsetning (sammenhengende), og arealet er under marin grense. Det er svært stor mulighet for marin leire i grunnen. Videre er deler av eiendommen innenfor område kategorisert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området har moderat/lav aktomshetsgrad for radon.

I henhold til kart mottatt fra kommunen ligger området i støysone 2.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.

- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep

Eiendommen ligger i et potensielt flomfareområde.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/29/1057:
08.03.1965 - Dokumentnr: 100965 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1987 - Dokumentnr: 106947 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

27.01.2017 - Dokumentnr: 83411 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om beplantning

15.11.1963 - Dokumentnr: 104211 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:29 Bnr:249

01.01.2020 - Dokumentnr: 1502024 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:29 Bnr:1057

01.01.2024 - Dokumentnr: 148554 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1057

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men

andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 1 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. januar 2026

Ansvarlig megler

Glenn Skillebæk, Eiendomsmegler
Tlf. 98204221

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Åråsveien 21C

Tilstandsrapport

Åråsveien 21 C, 2007 KJELLER

Norske Boligrapporter NITO

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- 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.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

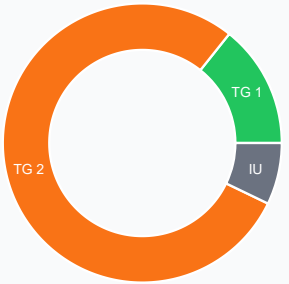
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 Vesentlige avvik (11)

Vannbåren varme, Ventilasjon, Avløpsrør, Vannledninger, Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Avtrekk (Bad - 2. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje), Overflater (Bad - 2. etasje), Dører, Vinduer

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet

Branntekniske forhold, Radon

Les mer om dette lengre ned i rapporten

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.
Et vindu i stue produsert i 1997.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Avvik:

- Vinduet i stuen har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer.

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1985.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Sydvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Enkle skyveglass over rekkverket.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Våtrom

Om rommet - Bad - 2. etasje

Badet er av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Overflater - Bad - 2. etasje

TG 2

Vinylbelegg på gulv. Våtromstapet på veggene. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Det er registrert at våtromstapeten har ujevnheter og er løsnet enkelte steder. Dette gjør at veggen bak er mer utsatt for fukt som kan føre til skader.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 2. etasje

TG 2

Sluket er i støpejern. Vinylbelegg klemt med klemring i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen på grunn av manglende rens.
- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.
- Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer over tid.

Sanitærutstyr - Bad - 2. etasje

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Avtrekk - Bad - 2. etasje

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Avvik:

- Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest. Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.
- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 2. etasje

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av vinylbelegg.
Avløpsrør i plast og støpejernsrør.
Vannrør i kobberrør.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Avvik:

- Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Vannledninger

TG 2

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Bak toalett i badet.
Lekkasjesikring: Ikke montert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av badet. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. I badets tilstøtende konstruksjoner kan det oppstå fuktproblematikk ved høy luftfuktighet. Det anbefales derfor å bedre ventilasjonen.
- Kjøkkenet har ikke avtrekk. Uten avtrekk reduseres ventilering av matos og fuktig luft.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 80 liter, produsert i 2013.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.
- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Befaring er utført med utlånt nøkkel og spørsmål listet opp under er ikke stilt til eier.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ukjent

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ukjent

---

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På grunn av anleggets alder bør det kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person. Eldre anlegg har økt mulighet for feil som kan føre til brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

- Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

- Gulv: Laminatgulv.
- Vegger: Tapetserte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Av eldre dato.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Innredninger er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Tilhørende arealer

- To eksterne boder i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?
Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service. Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

Radon

- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
78 m²	55 m²	14 m²	9 m²	0 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1963)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	55 m²	-	9 m²	64 m²	-
Kjeller	-	14 m²	-	14 m²	-
Sum Leilighetsbygg	55 m²	14 m²	9 m²	78 m²	-

Romfordeling

2. etasje:
BRA-i: Stue, Soverom, Entré, Kjøkken, Bad
BRA-b: Innglasset balkong

Kjeller:
BRA-e: Bod 2, Bod

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Kjellerbodene er oppmålt til henholdsvis 6 og 8 m².

Oppdragsinformasjon

Eiendom

Adresse: Åråsveien 21 C, 2007 KJELLER
Matrikkel: 3205-29/1057/0/0
Eierform: Andel
Andelsnummer: 27
Eier adkomstdokumenter: Inger Anne Johansen
Hjemmelshaver: VESLEENGA BORETTSLAG

Kunde

Navn: Inger Anne Johansen

Befaring

Dato: 15.01.2026
Tilstede ved befaring:

- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Rapportdato

Rapportdato: 16.01.2026

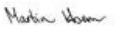
Om oss

Boligkontroll AS
Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
Telefon: 99512443
E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hilden, Hans Anders	9578-5995-4-2338550	2026-01-14 13:22:22

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
60-0012/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åråsveien 21C, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Inger Anne Johansen

Fullmektige
Hans Anders Hilden for Inger Anne Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1964

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Inger Anne Johansen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: vet ikke
Forsikret i: vet ikke

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0012/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hilden, Hans Anders	2026-01-14

Identifikasjon

bankID Hilden, Hans Anders

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

VESLEENGA BORETTSLAG

REGLER FOR BRUK AV GARASJE

Fastsatt av beboermøte 08.mars 2011 og styremøte 14. mars 2011.

1. **EIERSKAP TIL GARASJE OG GRUNN**
   Alle garasjene på borettslagets grunn eies av borettslaget.

2. **BRUKSRETT TIL GARASJE**
   a. Bare andelseiere i borettslaget kan inngå avtale med borettslaget om rett til bruk av garasje.

   b. Garasjen skal ikke brukes til lagerplass i en slik utstrekning at det ikke er plass til bilen. Bruken av garasjen må utøves forsvarlig. Det er forbudt å oppbevare mer enn 5 liter bensin eller annen brannfarlig væske i garasjen. Grunnen under garasjen må ikke forurenses av væsker eller arbeider som blir utført i garasjen. Garasjene må ikke brukes til virksomhet som medfører støy utover det som gjelder for bruken av boligene i borettslaget.

   c. Biler som er tildelt garasje tillates ikke parkert andre steder på borettslagets eiendom.

   d. Ingen kan ha bruksrett til mer enn en garasje dersom det er andre i borettslaget uten garasje som har meldt interesse for en garasje.

   e. Hvis noen ved ikrafttredelsen av disse reglene har bruksrett til mer enn en garasje må dette avvikles innen 3 mnd ved at garasjen tilbys andre i borettslaget.

3. **OVERDRAGELSE AV BRUKSRETT TIL GARASJER**
   a. Bruksrett til garasje følger ikke leilighet. Bruksretten til garasjen går tilbake til borettslaget ved salg av leiligheten. Garasjen følger ikke leiligheten.

   b. Senest samtidig med salg av andelen i borettslaget skal bruksretten til garasjen tilbys de øvrige andelseierne i borettslaget basert på at de med lengst botid i borettslaget/venteliste. Styret forestår slik overdragelse på basis av opplysninger om botid/venteliste innhentet fra borettslagets forretningsfører.

4. **VEDLIKEHOLD**

   a. Brukerne av garasjene har ansvaret for indre vedlikehold og borettslaget for ytre vedlikehold av garasjene. Bruken av garasjene må utøves forsvarlig. Borettslaget kan gi pålegg om utførelse av indre vedlikehold. Borettslaget kan la vedlikeholdet blir utført for andelseieres regning dersom vedlikeholdet ikke blir utført innen en gitt rimelig frist.

5. **LEIE**
   a. Styret kan fastsette leie for garasje som dekker de kostnader borettslaget måtte ha med drift og administrasjon av garasjene.

6. **OPPSIGELSE**
   a. Fra brukerens side kan kontrakten sies opp med 1 mnd varsel.

   b. Fra borettslagets side kan kontrakten bare sies opp ved eventuelt betalingsmislighold, ved unnlatt ivaretakelse av pålagt vedlikehold, ved bruk av garasjen i strid med fastsatte regler eller dersom andelseieren disponerer flere garasjer.

7. **OVERTREDELSE**
   Ved overtredelse vil styre vurdere oppsigelse av garasje.

8. **ENDRINGER**
   Endringer av regelverket kan vedtas av styret i borettslaget.

Vedtekter
for
Vesleenga Borettslag

org nr. 948 557 444

tilknyttet Bori BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.juni 1961, sist endret av ordinær generalforsamling den 29. mars 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vesleenga 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) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i 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 punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, er det meldeplikt for kortidsutleie.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel-forsikring ved skadetilfeller som skyldes:

- brudd på vedlikeholdsplikt.
- uaktsomhet.

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

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

(8) Det presiseres at det i yttervegger samt tak på inn-glasset balkong ikke kan bores, skrues, spikres eller gjøre noe som kan skade opprinnelige overflater.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ventiler og lufteskruer til radiatorer samt selve radiator, 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 sikringsskap, vinduer og ytterdører til oppgang eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styret kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003, nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Vesleenga Borettslag avholdt den 02.04.2025 kl. 19:00.
Sted: Doktorgården i Lillestrøm, Kirkegata 2, 2000 Lillestrøm.

Møtet ble åpnet av styreleder Ståle Folkvord Hansen, den oppsatte saksliste ble referert.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Ståle Folkvord Hansen

B) Opptak av navnefortegnelse

Fullstendig utfylte stemmeblanketter, levert innen oppsatte tidsfrist, vil ansees som grunnlaget for navnefortegnelsen.
Antall inkomne stemmesedler: 24 ordinære 4 fullmakt

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Styremedlem *Anne Lise Finnbråten* , valgt som sekretær/protokollfører.

Morten Skogvold og Åshild Seielstad valgt til å undertegne protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne lovlig satt.

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2024**

Som følge av lovendring 1. Januar 2018 er det ikke lenger ett lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Vedtak: Godkjent.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

A) Styrehonorar foreslås til kr: 250.000, -

Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE SAKER**

Det er ingen innkomne saker

SAK 6 **VALG**

A) Valg av styremedlemmer:

Valgt: **Anne Lise Finnbråten** (2 år)
Ragnhild Holsen (2 år)

B) Valg av varamedlemme:r

Valgt: **Aasmund Thuv** (1 år)
Lisbeth Lund Andresen (1 år)

C) Valg av valgkomité for 1 år

Valgt: **Åshild Seielstad og Eva Prestgard Havre**

D) Valg av delegater til BORIs generalforsamling

Borettslaget skal velge 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling.

Valgt som delegat: **Ståle F. Hansen, Svein Janbjo og Anne Lise Finnbråten.**

Valgt som varadelegat: **Ragnhild Holsen, Aasmund Thuv og Lisbeth Lund Andresen.**

Protokollen undertegnes av:

Anne Lise Finnbråten
Anne Lise Finnbråten
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Åshild Seielstad Morten Skogvold
Åshild Seielstad og Morten Skogvold
Protokollvitner valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder Ståle Folkvord Hansen
Styremedlem Svein Jarnbjo
Styremedlem Ragnhild Holsen
Styremedlem Anne Lise Finnbråten

VESLEENGA BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Fastsatt av beboermøte 08. mars 2011 og styremøte 14. mars 2011.

1. **BOMILJØ**
   Et godt bomiljø er ikke noe som gir seg selv. Det er noe som beboerne i felleskap må sørge for. Derfor er det viktig at husordensreglene blir overholdt, noe som hver andelseier står ansvarlig for.

2. **PARKERING**
   Parkering av biler og andre kjøretøy på borettslagets område skal kun skje på oppmerkede eller anviste plasser med front mot blokkene. I vinterhalvåret er det viktig at beboerne er behjelpelige med å flytte bilen fra området under brøyting. Alle som er tildelt garasje har bare lov til å parkere i/foran egen garasje. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser/eller under parkering forbudt skilt vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Campingvogn og tilhengere kan ikke parkeres/plasseres på borettslagets område om ikke styret har gitt spesielle tillatelser til dette. Det vises også til Regler for bruk av garasje.

3. **HUSDYRHOLD**
   a. Ved husdyrhold skal styret underrettes, for hundehold må det søkes styret.
   b. For hundehold gjelder følgende regler:
      - Det forventes at hunden får anbefalt lufting.
      - At hunden ikke oppholdes i leiligheten alene til sjenanse for andre beboere.
      - Det er ikke lov å lufte hunden på være fellesområder av hensyn til andre beboere, til og fra egen leilighet er selvfølgelig tillatt.
      - Alle ekskrementer fjernes med medbrakt pose også utenfor våre fellesområder.

4. **UTEBODER**
   I tillegg til diverse redskap, er utebodene prioritert for rullatorer og barnevogner.

5. **LUFTING**
   Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot fellesoppgang. Risting av tøy/sengeklær fra balkong, vindu eller i trappeoppgang er forbudt. Lufting av tøy/sengeklær må ikke foretas på Søn.- og helligdager eller på en slik måte at det sjenerer de øvrige beboerne. Banking, risting eller lufting av tøy/tepper må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy..

6. **DØRER**
   Utgangsdør og kjellerdør skal alltid holdes låst. Entredøren holdes lukket.

7. **UTEANLEGG**
   Borettshaverne skal være behjelpelig med å holde borettslagets eiendom så ryddig og så pen som mulig. Sørg for at det ikke blir foretatt hærverk på bygninger, beplantning, plener etc. Samtykke til fjerning av trær/busker må gis av styret.
   Fotballsparking/Ballspill på borettslagets eiendom er ikke tillatt.

8. **RO I LEILIGHETEN**
   Det skal være ro i leiligheten mellom kl.23:00 og kl.06:00, men to fester i året er tillatt ved nabovarsling. VIS HENSYN!
   Se til at barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene, og at dører til entré og trapperom lukkes uten støy.
   Sang/høylytt tale/støyende oppussing eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl.08:00.
   Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.21:00 (samt Søn.- og helligdager).
   Støyende oppussing er ikke tillatt etter kl.21:00 (kl.16:00 Lør, samt Søn.- og helligdager).

9. **SØPPEL OG RENHOLD**
   Påse at all søppel pakkes godt inn før det kastes i container. Spill ikke matrester på gulv/bakke, det tiltrekker rotter og mus.
   Pass på at askeavfall er forsvarlig slukket før det pakkes inn sammen med husholdningsavfall.

10. **VASKERI OG TØRKEPLASS**
    Fellesvaskeriene i kjelleren benyttes etter tur ved at man bestiller vasketid på tavlene som henger i vaskeriene. Dette gjøres ved å henge opp en hengelås merket med navn og/eller leilighetsnummer. Det er kun tillatt å bruke en lås per husstand.
    Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Vaskeriet må ikke benyttes utenom vasketidene som er kl.08:00 – 21:00(hverdager) og kl.09:00 - 16:00(lørdager). Tørkestativene ute må ikke benyttes på Søn. – helligdager.
    Instruks for maskin/utstyr må følges nøye. Skader som oppstår på grunn av feil bruk, kan medføre erstatningskrav.

11. **SANITÆRANLEGG**
    Borettshaverne er ansvarlig for frostskader på vann-/sanitæranlegg som skyldes lav temperatur i rommet. For eksempel åpne vinduer over radiator og liknende. Borettshaverne er ansvarlige for skader på egen og andres leilighet oppstått etter vannskade på grunn av tett sluk. Rens derfor ofte avløpsrør og sluk, spesielt fra bad. Det må bare brukes toalettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

12. **VEGGDYRKONTROLL**
    Borettshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkelakker eller lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leiligheten, Hvis det er påvist veggdyr eller liknende i en leilighet, må borettshaverne for egen regning gjøre det nødvendige for å få gjort leiligheten ren og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort.

13. **BRANNSIKKERHET**
    Grilling med åpen flamme på balkongen er forbudt. Det er forbudt å ha bensinprodukter eller eksplosiver i kjelleren. Overtredelse vil bli anmeldt. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes i kjelleren. Hver leilighet skal være utstyrt med pulverapparat og brannvarsler.

14. **MATING AV FUGLER**
    Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene. Dette av hensyn til faren for rotter og mus.

15. **BYGGNINGSMESSIGE ENDRINGER**
    Markiser etc. kan kun settes opp etter spesiell avtale med styret. Det er ikke tillatt å feste noe i taket på ballkongen eller å lage hull der det skader for bygningskonstruksjonen. Navneskilt til ringeklokke ute bestilles av styret.

16. **BRUKSOVERLATING(Framleie)**
    Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettshaverne har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får av vedkommende bruksoverlater. Bruksoverlater må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

17. **ENDRINGER AV REGELVERKET**
    Endringer av regelverket kan vedtas av styret i borettslaget.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Vesleenga Borettslag avholdes 2. April 2025 kl. 19:00,
Doktorgården i Lillestrøm – Kirkegata 2, 2000 Lillestrøm

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. GJENNOMGANG AV FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Kjeller, 16.03.2025

I styret for Vesleenga Borettslag,

Ragnhild Holsen
Styremedlem

Ståle Folkvord Hansen
Styreleder

Svein-Ole Jarnbjo
Styremedlem

Anne Lise Finnbråten
Styremedlem

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING VESLEENGA BORETTSLAG 02.04.2025.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2024
Gjenomgang av forenklet årsmelding i henhold til ny regnskapslov

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar kr. 250.000,-.

5. INNKOMNE FORSLAG
Det er ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av 2 styremedlem for 2 år
B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
C) Valg av valgkomité for 1 år
D) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Vesleenga Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ståle Folkvord Hansen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Svein – Ole Jarnbjo	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Ragnhild Holsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Anne Lise Finnbråten	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	:	Christian Lindland	(valgt for 1 år i 2024)
	:	Aasmund Thuv	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

	:	Eva Prestegard Havre	(valgt for 1 år i 2024)
	:	Åshild Seielstad	(valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

	:	Ståle Folkvord Hansen	som delegat
	:	Svein – Ole Jarnbjo	som delegat
	:	Ragnhild Holsen	som delegat
	:	Anne Lise Finnbråten	som varadelegat
	:	Christian Lindland	som varadelegat
	:	Aasmund Thuv	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961 og har organisasjonsnummer 948557444.

Borettslaget består av 102 andelsboliger, fordelt på 7 bygninger med adressene Åråsveien 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31.

Eiendommen har gnr 29, bnr 1057 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behanldet saker, så som:

- *Flere driftsmøter i forbindelse med oppgradering/vedlikehold*
- *Flere befaringer i forbindelse med oppgraderinger/vedlikehold*
- *Gjennomgang av alle leverandøravtaler avtaler samt reforhandlet disse*
- *Forhandlinger om oppgraderinger/vedlikehold*
- *Digitale møter med eiendomsmegler ved salg av leiligheter i borettslaget*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

I tillegg er det gjennomført:

- *Informasjon fra styret via elektronisk kommunikasjon og oppslag i fellesområder*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 16.03.2025

INFORMASJON OM VESLEENGA BORETTSLAG

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961.

Borettslagets styre kan kontaktes i henhold til oppslag i oppgang hvor det henger kontaktinfo.
Styret kan også kontaktes på e-post vesleenga@wemail.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

RENHOLD
Firmaet Rydje Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Garasjene fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Det er lov med motorvarmer i garasje, men ikke lading av el-bil. Det finnes ladetorg til el-bil i borettslaget som driftes av PlugPay (www.plugpay.no)

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRINGER

Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr.20405235/18.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Vesleenga Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Vesleenga Borettslag org.nr. 948557444

Resultatregnskap 2024

Vesleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 123 824	6 494 604	7 124 728	7 474 685
Annen driftsinntekt	2	19 768	16 376	15 000	18 000
Sum driftsinntekter		**7 143 592**	**6 510 980**	**7 139 728**	**7 492 685**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	285 244	285 250
Avskrivninger	11	15 702	15 702	15 696	15 696
Konsulenttjenester	4	202 505	195 095	204 000	213 899
Kontingenter	5	41 621	41 621	41 700	41 616
Rep og vedlikehold	6	311 559	3 021 502	157 980	135 000
Forsikringer		352 262	303 488	254 992	236 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 014 185	2 004 294	2 098 992	2 360 000
Energi og fyring	8	1 020 795	1 093 517	800 000	800 000
Kabel-TV og telefoni		552 966	528 189	500 000	581 000
Driftskostnader	9	466 689	485 726	370 000	375 000
Andre driftskostnader	10	78 450	78 991	66 996	59 800
Sum driftskostnader		**5 341 985**	**8 053 374**	**4 795 600**	**5 103 261**
Driftsresultat før finansposter		**1 801 607**	**-1 542 394**	**2 344 128**	**2 389 424**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 615	345	0	0
Finanskostnad		1 962 345	1 694 009	2 113 992	1 852 077
Sum finansposter		**-1 959 730**	**-1 693 663**	**-2 113 992**	**-1 852 077**
Årsresultat		**-158 123**	**-3 236 058**	**230 136**	**537 347**
Overført udekket tap	13	-158 123	-3 236 058	0	0
Sum disponering		**-158 123**	**-3 236 058**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Vesleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	5 941 019	5 941 019
Tomt	11, 16	245 109	245 109
Andre driftsmidler	11	47 107	62 809
Sum varige driftsmidler		6 233 235	6 248 937
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 233 235**	**6 248 937**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		755 069	712 226
Kundefordringer		1 296	23 734
Andre fordringer		0	5 422
Sum fordringer		756 366	741 382
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 075 852	1 406 355
Sum omløpsmidler		**1 832 218**	**2 147 737**
SUM EIENDELER		**8 065 453**	**8 396 674**

Balanse 31.12.2024

Vesleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	10 200	10 200
Udekket tap	13	-26 362 661	-26 204 538
Sum egenkapital		**-26 352 461**	**-26 194 338**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	32 683 606	32 802 350
Borettsinnskudd	15, 16	1 530 000	1 530 000
Sum langsiktig gjeld		34 213 606	34 332 350
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 853	249 381
Annen kortsiktig gjeld		18 455	9 281
Sum kortsiktig gjeld		204 308	258 662
Sum gjeld		**34 417 914**	**34 591 012**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 065 453**	**8 396 674**

Vesleenga Borettslag

Ståle Folkvord Hansen
Styrets leder

Svein Ole Jarnbjo
Styremedlem

Ragnhild Holsen
Styremedlem

Anne Lise Finnbråten
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Vesleenga Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	4 174 272	4 598 856	4 174 744	4 973 849
3603	Stipulerte renter	2 114 064	1 422 864	2 113 992	1 852 077
3604	Stipulerte avdrag	637 488	275 184	637 992	447 159
3607	Garasje	198 000	197 700	198 000	201 600
Sum felleskostnader		**7 123 824**	**6 494 604**	**7 124 728**	**7 474 685**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	1 318	0	0
El bil/ladeanlegg	19 768	15 058	15 000	18 000
Sum andre driftsinntekter	**19 768**	**16 376**	**15 000**	**18 000**

Andre driftsinntekter kr. 19 768 gjelder avregning av PlugPay ladeanlegg.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 244	35 250
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**285 244**	**285 250**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. beverting til julebord kr. 3 419, ref. note 10.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 025	5 963	6 000	6 399
Forretningsførerhonorar	196 480	188 293	196 500	206 000
Andre forvaltningstjenester	0	840	1 500	1 500
Sum konsulenttjenester	**202 505**	**195 095**	**204 000**	**213 899**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	5 921	41 621	41 700	5 916
Kontingent BORI	35 700	0	0	35 700
Sum kontingenter	**41 621**	**41 621**	**41 700**	**41 616**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	111 747	81 538	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	58 318	261 110	9 996	50 000
Vedlikehold elektro	0	18 592	5 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	91 171	5 008	24 996	0
Vedlikehold garasjer	12 275	6 575	5 000	5 000
Vedlikehold vaskeri	0	24 009	24 996	10 000
Vedlikehold brannsikring	38 048	33 759	37 992	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	2 590 911	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**311 559**	**3 021 502**	**157 980**	**135 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 964 300	1 840 334	1 914 000	2 360 000
Eiendomsskatt	49 885	163 960	184 992	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 014 185**	**2 004 294**	**2 098 992**	**2 360 000**

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	89 021	120 244	100 000	100 000
Fjernvarme	931 774	973 272	700 000	700 000
Sum energi og fyring	**1 020 795**	**1 093 517**	**800 000**	**800 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	122 889	115 858	85 000	100 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	161 247	144 206	135 000	125 000
Gressklipping	182 554	225 662	150 000	150 000
Sum driftskostnader	**466 689**	**485 726**	**370 000**	**375 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	30 917	30 816	25 000	25 000
Søppeltømming/container	9 960	0	0	0
Renholdsartikler	179	0	0	0
Verktøy og redskaper	1 649	3 677	0	0
Nøkler, låser og skilt	15 299	5 345	5 000	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	69	0	0	0
Kontorrekvisita	2 546	4 662	6 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	3 419	3 000	9 996	5 000
Generalforsamling/årsmøte	6 611	23 450	12 000	12 000
Annen kontorkostnad	0	240	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	9 000	7 800
Sum andre driftskostnader	**78 450**	**78 991**	**66 996**	**59 800**

Note 11 Anleggsmidler

	Tørketrommel	Vaskeri
Anskaffelseskost pr.01.01	78 511	355 686
Anskaffelseskost pr.31.12	78 511	355 686
Årets av- og nedskr. pr.31.12	15 702	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 404	355 686
Bokført verdi pr.31.12	47 106	0
Anskaffelsesår	2022	2017

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	5 941 019	245 109
Anskaffelseskost pr.31.12	5 941 019	245 109
Bokført verdi pr.31.12	5 941 019	245 109
Anskaffelsesår	1963	1963

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 10 200 fordelt på 102 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-26 204 538	-22 968 480
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-158 123	-3 236 058
Sum opptjent egenkapital 31.12	-26 362 661	-26 204 538

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,70%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	-33 000 000	
Nedbetalt i år	316 394	
Lånesaldo 31.12		32 683 606
Beregnet innfrielsesdato: 26.12.2054		
Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 2,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	33 471 000	
Nedbetalt tidligere	668 650	
Nedbetalt i år	32 802 350	
Lånesaldo 31.12		0
Sum langsiktig gjeld		**32 683 606**

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	34 213 606	34 332 350
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 186 128	6 186 128
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 630 000	39 630 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**1 889 075**	**5 578 350**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-158 123	-3 236 058
Tilbakeføring av avskrivning	15 702	15 702
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-118 744	-468 919
B. Årets endring i disponible midler	-261 165	-3 689 275
C. Disponible midler 31.12	**1 627 910**	**1 889 075**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 832 218	2 147 737
- Kortsiktig gjeld	204 308	258 662
= Disponible midler 31.12	**1 627 910**	**1 889 075**

Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hansen, Ståle Folkvord	2025-03-04	Holsen, Ragnhild	2025-03-03
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hansen, Ståle Folkvord		bankID Holsen, Ragnhild	
Navn	Dato	Navn	Dato
Jarnbjo, Svein Ole	2025-03-03	Finnbråten, Anne Lise	2025-03-03
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Jarnbjo, Svein Ole		bankID Finnbråten, Anne Lise	

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

Til generalforsamlingen i Vesleenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesleenga Borettslag som viser et underskudd på NOK 158 123. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

05.03.2025 20:11:58

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
29/1057/0/0

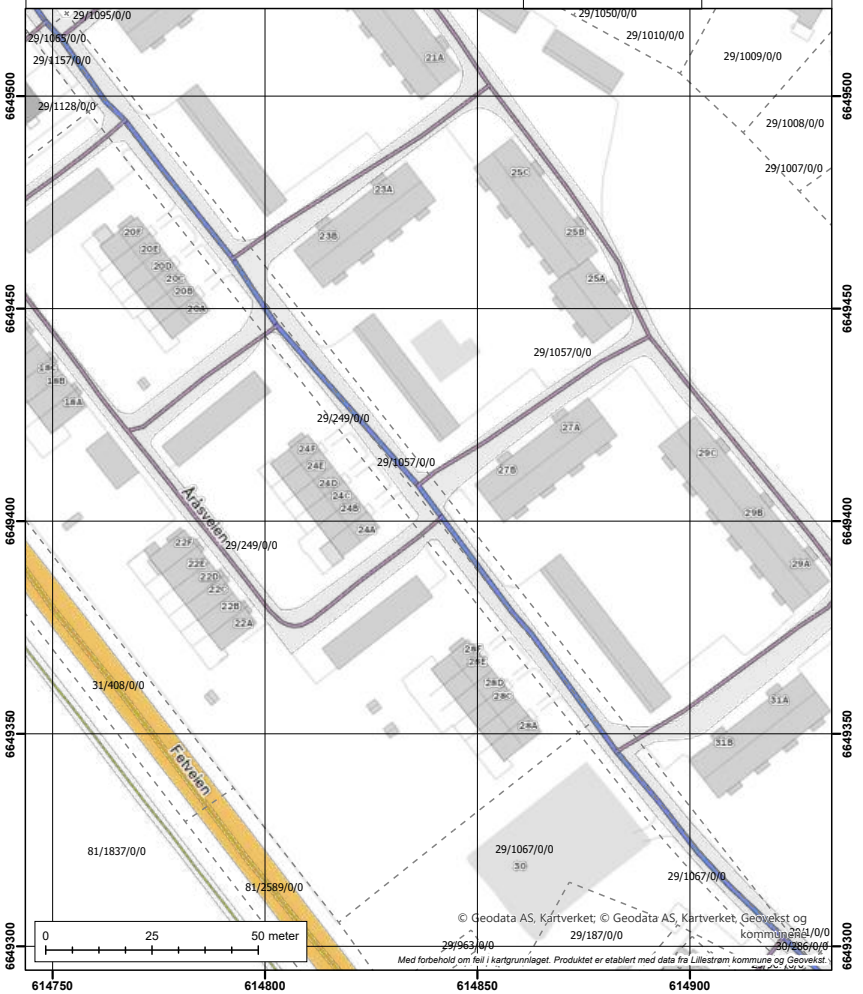
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr): **02/02863**
Dok nr: 10

Tiltakshaver (navn og adresse)

Vesleenga borettslag v/Erling Rammen
Åråsveien 19-31
2007 KJELLER

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Vesentlig endring/rep. – balkonger boligblokk
Åråsveien **23-25**, 2007 KJELLER

Spesifikasjon

Gnr: 29		Bnr: 1057	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hoveddel)}$: m²	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 02/381	08.07.02	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)		Balco AS, 21.2.03
				Frist for ferdigstillelse / Dato
				3.6.03

NB ! Denne midlertidige brukstillatelse gjelder følgende adresser: Åråsveien 23 og 25

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 21.02.03 , fra Balco AS.
- Avretting av gulv på eksisterende balkongdel er ikke ferdig.

Byggesaksavdelingen - 13.03.03

Lars Skansbo
Overarkitekt / saksbeh.

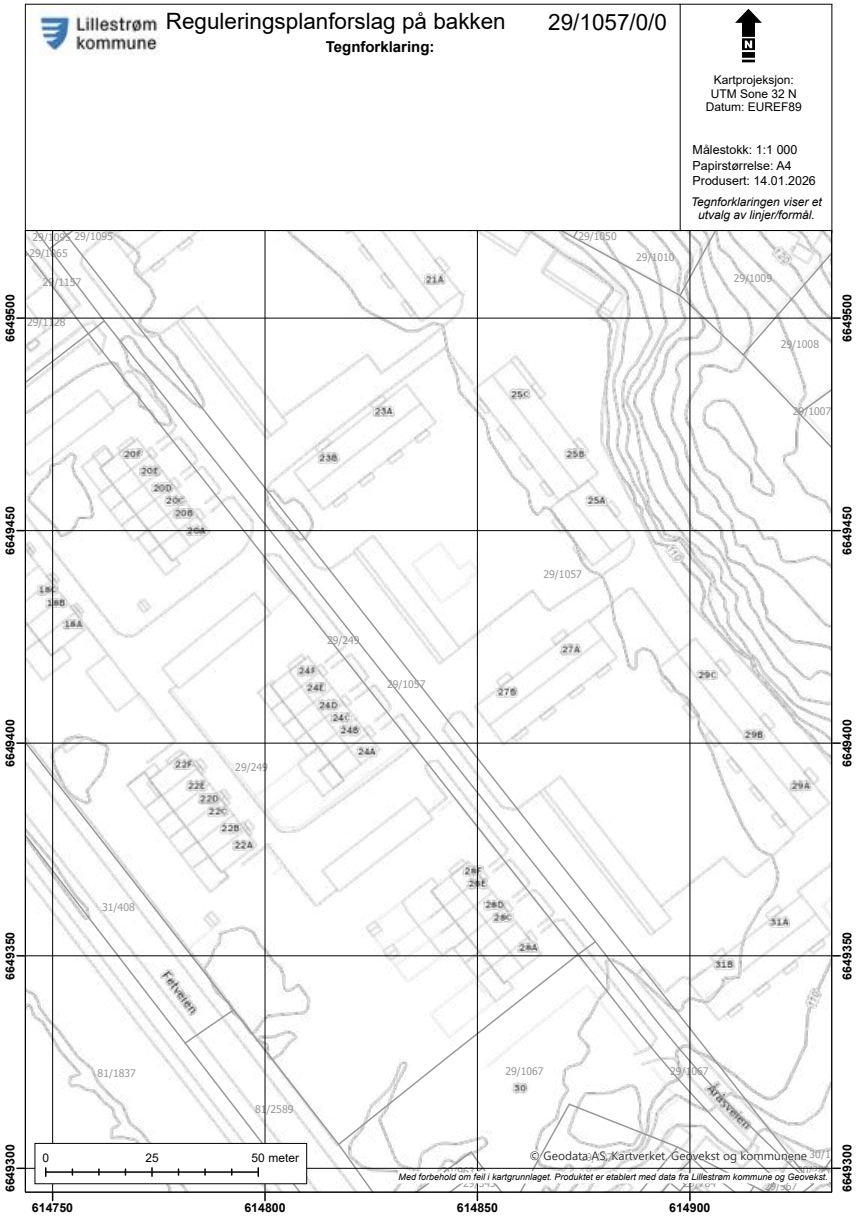
Kopi til

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Din Arkitekt

Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen

General Laakes vei 60, 2010
STRØMMEN
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
29/1057/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
29/1057
29/249
31/408
81/1837
81/2589
29/1067
Fetveien
Arbovegen
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
614750
614800
614850
614900

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 29/1057/0/0

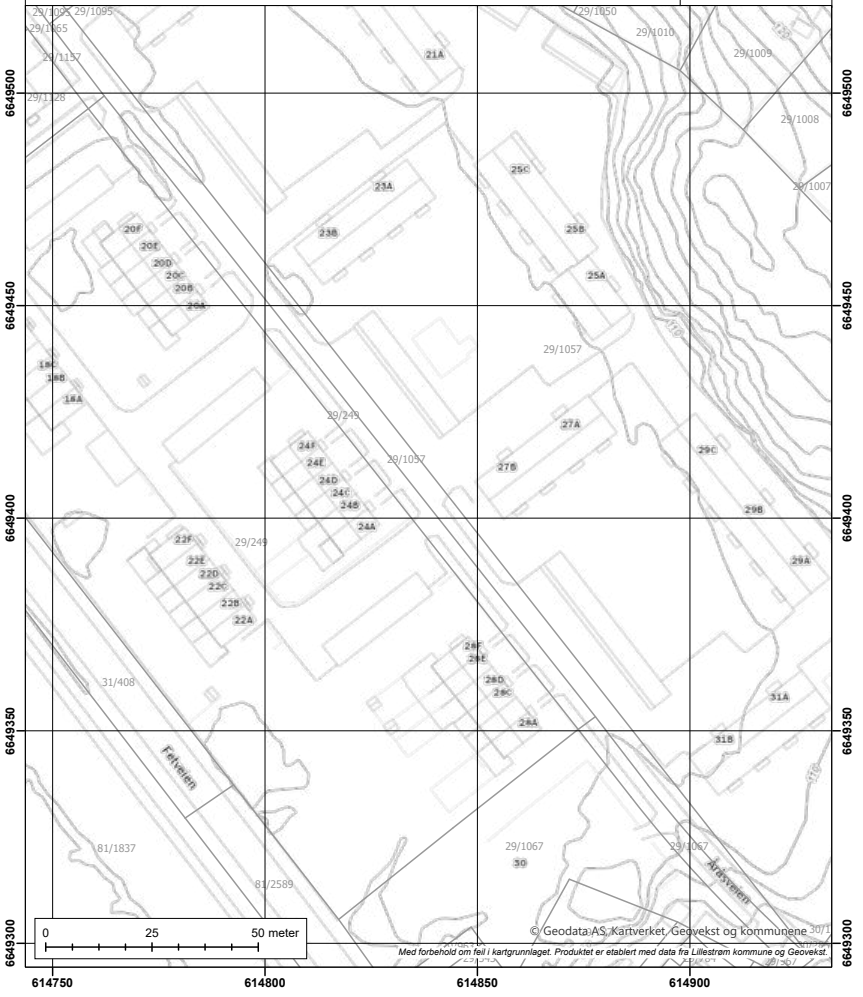
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 29/1057/0/0

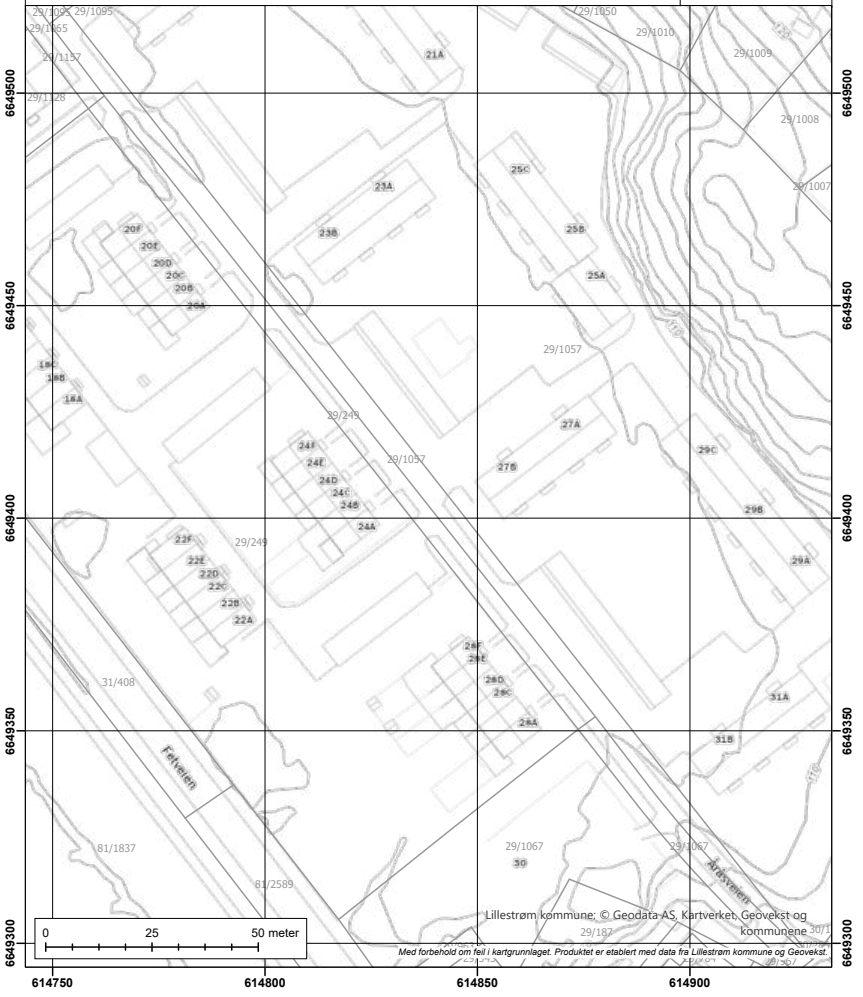
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

516

Reguleringsbestemmelser for Åråsveien 16A-C,

gnr/bnr: 29/1065, 29/1128, m.fl.

Dato: 23.04.2015, revidert 22.10.15

§ 1 HENSIKT

Planens hensikt er å detaljregulere for ny blokkbebyggelse (med mulighet for forretning i første etasje) på eiendom 29/1065 med adkomst fra Åråsveien samt kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig og tjenesteyting i Åråsveien bo- og omsorgssenter (29/1128). Det er videre et mål å skape en mer oversiktlig og ryddig struktur på uteområdet, samt adkomst- og kjørearealer innenfor planområdet.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utforming
Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område med høy kvalitet på utforming, detaljering og materialbruk, og slik at det kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

Svalganger tillates ikke.

2.2 Bokvalitet
Bebyggelsen og utearealer skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår god funksjonalitet. Bebyggelsen og uterommene skal utformes slik at de bidrar til en romlig avgrensning. Det skal spesielt tilstrebes kvalitet i utforming av varierte utearealer, jf § 3.2.3.

Leilighetssammensetningen skal være variert. Alle boenheter skal ha eget privat uteareal i form av balkong, terrasser eller private forhager.

2.3 Overvannshåndtering
Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for planområdet, og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann, drensvann og flomtopper. Ved søknad om igangsetting av nytt tiltak, skal plan for overvannshåndtering framkomme.

2.4 Støy
Ved nytt tiltak gjelder Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T1442/2012), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, for både utendørs og innendørs støynivå.

Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade/ vindu. Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (innglassing av balkong er ikke å regne som stille side).

Støyrapport, datert COWI 30.09.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

2.5 Utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det foreligge utomhusplan for tomten som skal bebygges. Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde arealer, og dokumentere god funksjonalitet og kvalitetsrike uteoppholdsarealer. Det skal utarbeides en tekstlig redegjørelse som følger planen, jf. §3.2.3, og begge skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:
- Plassering av bygg
- Felles leke- og uteoppholdsarealer
- Differensiering av utearealer, romdannende elementer (skjerming, nivåsprang, m.m.), beplantning, møblering
- Materialbruk
- Koter og terrengbearbeiding
- Interne gangveier og stier
- Avkjørsler fra offentlig vei, interne adkomstveier, og biloppstillingsplasser på mark
- Avfallshåndtering
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, jf. §2.2
- Løsninger for brannvesenets tilkomst, snumuligheter, oppstillingsplass og plassering av brannvannuttak

2.6 Universell utforming
Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal tilfredsstille prinsippene om universell utforming.

2.7 Geoteknisk kvalitetssikring
Geoteknisk notat, datert Reinertsen 10.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

2.8 Krav om tilrettelegging for fjernvarme
Planområdet befinner seg innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er tilknytningsplikt for nye tiltak innenfor planområdet. Kommunen kan godkjenne annen energiforsyning som er dokumentert mer effektiv enn fjernvarme.

2.9 Miljøtiltak
Det skal tilrettelegges for best mulig klimatilpasning av bygningstiltak og utomhusområder. Skedsmo kommunes Klima- og energiplan skal være veiledende for tiltak.

2.10 Renovasjon
Renovasjonsforskrift for Skedsmo kommune skal legges til grunn for valg av avfallsløsning. Løsning skal godkjennes av det aktuelle selskapet for avfallshåndtering før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.

2.11 Krav til teknisk infrastruktur
Vannforsyningsnettet skal oppgraderes etter godkjent plan for å sikre betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann. Se rekkefølgebestemmelse §5.2.

2.12 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal, MUA, skal være 30 m^2.
For beregning av MUA kan felles uteoppholdsareal/lek innenfor boligformålet på mark eller felles takterrasse, og inntil 10 m^2 privat balkong/terrasse medregnes.

2.13 Parkering/sykkelparkering
Parkering/sykkelparkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Skedsmo kommune. Sykkelparkering i tilknytning til boligformål skal etableres i halvåpent eller lukket del av bygg. Sykkelparkering i tilknytning til formål for forretning og offentlig og privat tjenesteyting skal etableres nær hovedinnganger.

2.14 «Kjellerfri sone»
For de deler av utbyggingsområdet som er underlagt kjellerfri sone jf. NVEs 200-års flomsonekart, dvs. terreng lavere enn c +105,3, skal tiltak som planlegges i kjellernivå bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Materialbruken må vurderes nøye, og elektriske/tekniske installasjoner må anlegges flomsikkert.

2.15 Varelevering
Varelevering skal anlegges slik at det ikke skal være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene. Bransjestandard for varelevering (BVL) skal følges.

2.16 Miljøteknisk undersøkelse
Rapport, Not002, datert COWI AS 08.10.13 skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Kombinert formål bolig /tjenesteyting: Felt B/T

3.1.1 Generelt
Feltet reguleres til kombinert formål: bolig og tjenesteyting (bo- og omsorgssenter) og skal benyttes til lavblokkbebyggelse med inntil 4 etasjer. Ny bebyggelse kan ha flatt tak eller annen takform som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

3.1.2 Utnyttelse og høyder
Grad av utnytting: %-BRA = 85%.

Maks tillatt kotehøyde er c + 122 moh. På mindre deler av bygningene, som trappehus, kan kotehøyden være c + 123 moh.

3.2 Kombinert formål bolig/forretning: Felt B/F

3.2.1 Generelt
Feltet reguleres til kombinert formål: bolig/forretning.

3.2.2 Utnyttelse og høyder
Grad av utnytting: %-BYA = 45%. Nødvendig areal til parkering på bakkeplan inngår i beregning av %-BYA.

Det kan etableres bebyggelse i 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje (maks c + 122,5 moh.) og kjelleretasje. Forretningsformål tillates kun i første etasje. Der 1. etasje inneholder publikumsrettet virksomhet (forretning) skal etasjehøyden være minimum 4,0 meter. Det tillates rent boligformål i alle etasjer.

På mindre deler av bygning tillates det overskridelse av største tillatte gesimshøyde for etablering av mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus, e.l. (maks c + 123,5 moh.).

Kjelleretasje skal brukes til parkering, sportsboder og lignende. Bifunksjoner tilknyttet forretningsformål, som parkering for ansatte, renovasjon, lagerrom og lignende, kan plasseres i kjelleretasje.

Utkragede balkonger mot Åråsveien kan stikke inntil 2 meter utenfor byggegrense.

3.2.3 Felles uteoppholdsareal/lek
Innenfor området skal det legges til rette for fellesarealer for lek og uteopphold på mark og felles takterrasse. Områdene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, beplantes og utstyres med sitteplasser (bord/benker) og egnet lekeutstyr for små barn. I tillegg til MUA på 30 m^2 per boenhet skal minimum 150 m^2 opparbeides som nærlekeplass på bakkeplan. Områdene skal være universelt utformet (jf. §2.6) og skal sikres med gjerde mot bilvei og eventuelle høydesprang.

Opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer skal framkomme i detalj i utomhusplan (jf. § 2.5) i tillegg til tekstlig redegjørelse utarbeidet av fagkyndig. Uterommene skal defineres ved bruk av møblering, levegger, beplantning, belegning, pergolakonstruksjon, m.m. Det skal videre tilstrebes miljøtiltak slik som bruk av miljøvennlige materialer og energikilder, gjenbruk av overvann til miljøskapende elementer mv.

§ 4 SAMFERDSESLANLEGG

4.1 Generelt
Offentlig kjørevei, fortau, overkjørbar trafikkøy og annet veiformål innenfor planområdet skal inngå i godkjent byggeplan for samferdselsarealer som godkjennes av Skedsmo kommune.

4.2 Felles adkomst
Felles adkomst (f_Atkomstvei) er felles adkomst for Åråsveien 14, gnr. 29 bnr. 1066.

4.3 Offentlig Vei
Offentlig vei (o_Åråsveien) er adkomstvei til planområdet. Avkjørselspil på plankart viser mulig plassering av avkjørsel. Endelig plassering av avkjørsler skal vises på utomhusplan i forbindelse med rammesøknad jf. §2.5.

Veitegninger, datert ÅF Infrastruktur AS 20.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

4.4 Offentlig fortau
Offentlig fortau, o_Fortau, går langsmed de delene av felt B/F og B/T som grenser mot Åråsveien. Det tillates etablert avkjørsel over fortauformål. Detaljering av avkjørsler, inkludert areal for fortau, skal framkomme på utomhusplan, jf. §2.4.

Veitegninger, datert ÅF Infrastruktur AS 20.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

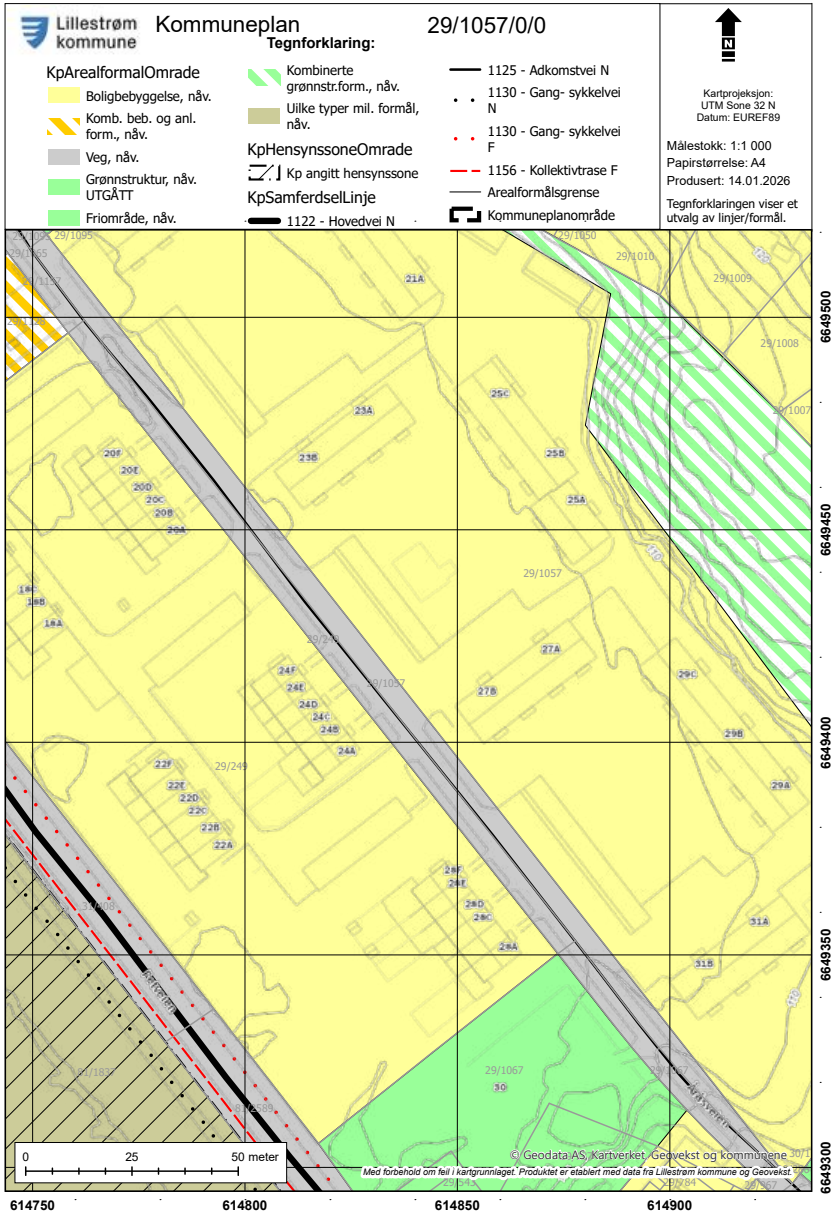
§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før det gis rammetillatelse for felt B/F skal følgende foreligge:
1. Godkjent plan for opparbeidelse og bruk av alle ubebygde arealer, jf. utomhusplan §2.5 og §3.2.3.
2. Godkjent dokumentasjon på at støyforhold er ivaretatt, jf. §2.4.
3. Løsning for avfallshåndtering, jf. §2.10.
4. Godkjent løsning for slokkevann på eiendommen.
5. Godkjent løsning for VA-tilknytning og overvannshåndtering.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for felt B/F skal følgende foreligge:
1. Godkjent byggeplan for VA og overvannshåndtering, jf. §2.3.
2. Godkjent byggeplan for samferdselsformål, jf. §4.1.

5.3 Før første brukstillatelse gis, skal:
1. Utomhusanlegg og andre uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §2.5 og §3.2.3
2. Samferdselsformål, jf. §4, være ferdig opparbeidet.
3. Sentralt lekefelt/ballplass på gnr. 29 bnr. 1067 (Åråsveien lekeplass) sikres opparbeidet.

Vedtatt den 09 / 12 2015
Skedsmo kommunestyre, sak 147
Plansjef


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
29/1057/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Friområde, nåv.
Kombinerte grønnstr.form., nåv.
Uilke typer mil. formål, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
614750
614800
614850
614900
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

022/61

VEDTEKTER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV SØRUM M. M. I SKEDSMO KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal området utnyttes og bebygges i hovedtrekkene som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Boligbebyggelse 3 - 4 etg.
B. " 1 - 2 "
C. Industri.

A. Boligbebyggelse 3 - 4 etasjer.

§ 3.

Bygningene skal oppføres av mur, betong eller tilsvarende godkjent konstruksjon, og med etasjeskillere av brannfaste materiale.

§ 4.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse.
Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet.
Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket.
Forretninger og annen virksomhet som antas å medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som bli avsatt til industri.

§ 5.

1. Den viste bebyggelsesplan er ikke bindende når det gjelder husenes form og plassering. Der hvor det ikke er angitt byggelinjer er minsteavstanden til regulert kjørebanekant 5 m. Bygningsrådet skal forøvrig godkjenne bygningenes plassering innbyrdes og i forhold til vei. En forutsetning for godkjenning av en bebyggelsesplan over et begrenset felt innenfor det regulerte område er:

   a. Den på reguleringsplanen forutsatte utnyttelsesgrad må ikke overskrides.
   b. Bebyggelsesplanen må gå inn som et naturlig ledd i planen for et større område.

2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Gesimshøydene regnes fra terrengets laveste punkt inntil bygningen, og må ikke overstige 10 m. for 3 etasjes hus og 13 m. for 4 etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. l og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.
   Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra bestemmelsene over etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
   Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til full regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Boligbebyggelse 1 - 2 etasjer.

§ 6.

1. Den viste tomtedeling er ikke bindende.
   Bygningene plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten. Uthus tillates ikke oppført unntatt i direkte tilknytning til våningshus. Garasjer kan bygges frittliggende, og kan når det er nødvendig tillates plassert nærmere vei enn de viste byggelinjer, dog ikke nærmere enn 5 m. fra regulert kjørebanekant.

2. Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikaltdelt i nabogrensen, eller enkelthus sammenbygget i nabogrensen, uten branngavl når bygningens samlede areal ikke overskrider 150 m2.

3. Hvor det på planen er vist rekkehus gjelder samme bestemmelser som i pkt. 1.

§ 7.

Husene tillates oppført i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7 m. regnet fra terrengets laveste punkt inntil bygningen.

§ 8.

1. Våningshusets grunnflate kan være inntil 25 % av tomtens nettoareal. Garasjer, uthus etz. kan da komme i tillegg, men dog ikke med så stort areal at den samlede bebygde grunnflate blir større enn 30 % av tomtens areal.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Skedsmo. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 9.

Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet.

Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket.
Forretninger og annen virksomhet som antas a medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som blir avsatt til industri.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med skrå skraffur og grå farve. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres inntil 3 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammehengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstrukjson og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 16.

Hver enkelt bedrift skal innenfor sitt eget område skaffe tilveie så stor parkeringsplass som ansees nødvendig for bedriftens, de ansattes og besøkendes kjøretøyer. Bygningsrådet kan forlange innsendt trafikkplan for bedriften med angivelse av inn- og utkjørsler, lasteramper, parkeringsplasser etc.

D. Fellesbestemmelser.

§ 17.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

3. I villastrøkene skal det sørges for plass til garasje på hver tomt. I områdene med blokker og rekkehus skal garasjespørsmålet søkes løst ved fellesanlegg for en gruppe hus.
Den plassering av garasjer som er vist på reguleringsplanen er ikke bindende, men det må skaffes plass til et liknende antall, dvs. minimum 1 garasje pr. 5 leiligheter.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 18.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående mer enn 1 år.

§ 19.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30°.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter brannstyrets og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd, i et hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten- unntak takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate i villastrøk oppsettes 1,00 m. høye åpne gjerder av netting. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate og ha samme utførelse. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart, eller ønskelig.

3. I områdene med blokkbebyggelse og rekkehus tillates ikke oppsatt gjerde mot gate eller mellom eiendommene. Som skille mellom parsellene eller til beskyttelse av gressplener kan nyttes lave parkgjerder, max. 30 cm. høye.

4. Det skal under byggearbeidet og senere vises den største hensynsfullhet mot trær på tomtene. Ingen trær utenfor byggegrunnen må hugges uten bygningsrådets samtykke.

§ 22.

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Hvis det oppstår ønske om reising av velhus eller lignende, skal avgjørelse om plassering av dette avgjøres av bygningsrådet. En slik institusjon kan plasseres innenfor de områder som på reguleringsplanen er avsatt til felles friareal, når tiltaket kan sies å ha almennyttig karakter.

§ 24.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 25.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P.Faller

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 14.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 29 **Bruksnr.:** 1057
Adresse: Åråsveien 21C, 2007 KJELLER
Referanse: 60-0012/26

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Kommunale avgifter mnd faktura for januar står ubetalt, fakturaen forfaller 280126.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

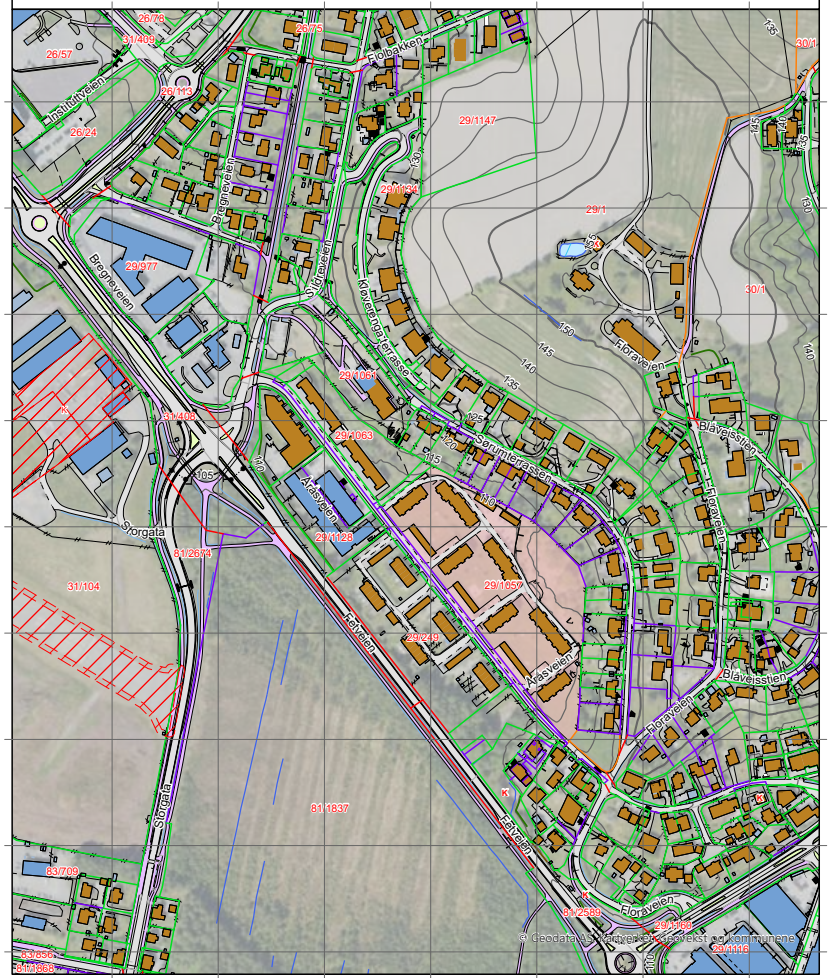
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/29/1057/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 13.1.2026


Fiolbakken
Ingeniørveien
Bregneveien
Storgata
Rådhusveien
Åsveien
Blåveisstien
Florøveien
Rådhusterrassen
Rådhusparken
Rådhusplassen
Rådhusgata
Rådhusbrua
Rådhusbrua
Rådhusbrua


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0012/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åråsveien 21C 2007 KJELLER

Betegnelse: Gnr 29, bnr 1057 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no