

Åråssvingen 10



Velkommen til

Åråssvingen 10



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Kjeller/Lillestrøm

Lys og trivelig 2-roms med hems på Åråsen. Lekker og sosial kjøkkenløsning. Garasjeplass. IN-ordning.

Prisantydning	3 250 000,-
Fellesgjeld	370 752,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 622 102,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 748,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2001

Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til denne sjarmerende og praktiske 2-roms leiligheten med hems, sentralt beliggende på Åråsen i Lillestrøm. Her får du en funksjonell planløsning med god romfølelse og ekstra bruksareal på hemsen. Boligen har gjennomgående malte, slette flater, laminat i oppholdsrom og fliser på badet. Med en beliggenhet som gir kort vei til både kollektivtransport, butikker, restauranter og flotte turområder, er dette et hjem som passer like godt for førstegangskjøpere som for pendlere.

- Kort fortalt:
- Fin 2-roms leilighet med hems
- IN-ordning
- Kjøkken med integrerte hvitevarer og god benkeplass
- Lys stue med plass til både spisebord og sofagruppe
- Romslig hems med ca. 163 cm takhøyde
- Sentralt på Åråsen – kort vei til dagligvare, buss og Lillestrøm sentrum

- Velkommen!

Arealer og innhold

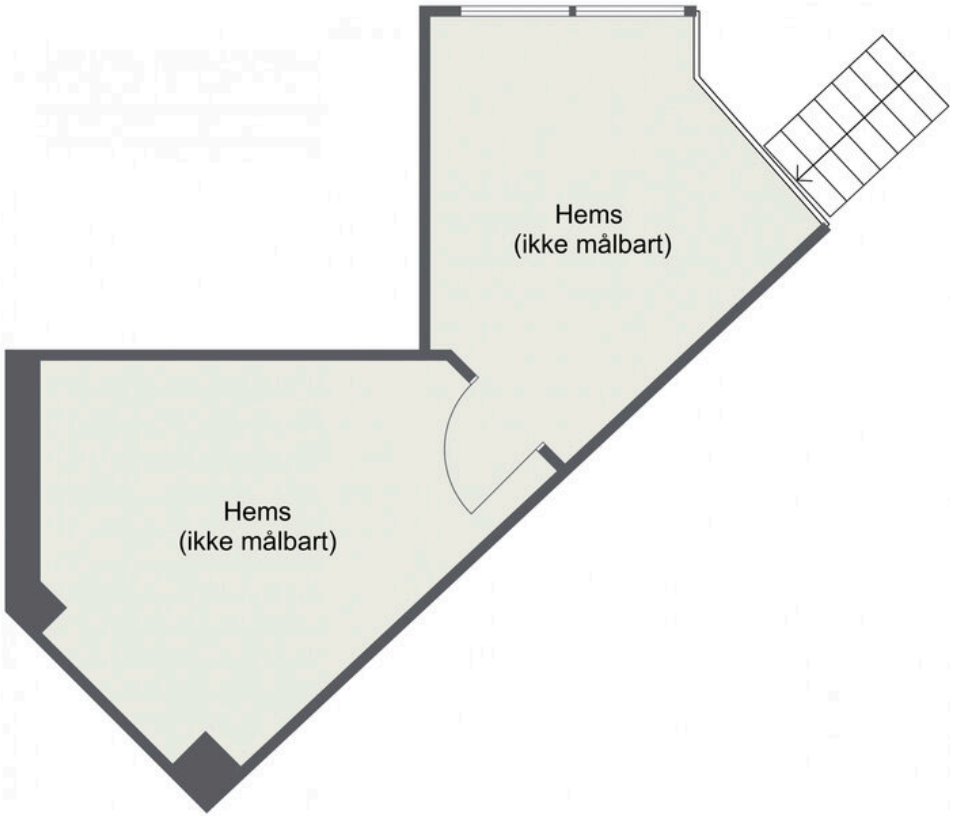
BRA-i:	54 kvm
Totalt BRA:	54 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Åråssvingen 10

Hems



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Åråssvingen 10

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Åråssvingen 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0283/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åråssvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29, bnr 1125, snr 4 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 68 i Nordre Sving Borettslag, org.nr. 982 983 231

Selger
Sander Clasen Egeberg

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)
370 752,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 620 752,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 622 102,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 631 402,- (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
2001

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.BBygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Takhøyde: Målt ca 221cm på kjøkken og entré. Målt ca 251cm i stue og soverom. Ca 163cm målt på hems.

Ikke målbare arealer:
For at BRA-i skal anses som måleverdig må takhøyden være på minimum 190cm. Takhøyden i boligens 2.etasje/hems er målt til ca 163cm. På grunnlag av dette er ikke boligens 2.etasje/hems medregnet i arealoppmålingen.

Innhold

3. etasje: Entré, Kjøkken/Stue, Bad, Soverom.

Standard

Entré
Boligen ønsker deg velkommen med en lys og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til oppbevaring av sko og yttertøy, og det er laminatgulv samt malte, slette veggflater som gir et moderne og ryddig uttrykk.

Stue
Stuen er lys og luftig med god plass til både sofagruppe og spiseplass. De malte, slette veggene gir rommet et stilrent preg, mens laminatgulvet bidrar til en varm atmosfære. Planløsningen gjør rommet lett å møblere, og store vindusflater gir rikelig med dagslys.

Kjøkken
Kjøkkenet har en tidløs utforming med slette fronter og praktisk benkeplass. Her finner du nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, frittstående kjøl/frys, samt integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp. En funksjonell og sosial kjøkkenløsning som passer godt til både hverdagsmat og gjester.

Soverom
Soverommet er lunt og trivelig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Laminatgulvet og de malte veggene gir en enkel og moderne stil, og rommets plassering gir en skjermet og rolig atmosfære.

Bad
Badet har flislagte gulv og malte fliser på vegger, med malt slett himling. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant og underskuffer, 1-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. En funksjonell og velholdt løsning som dekker daglige behov.

Hems
Boligen har en romslig hems med målt takhøyde på ca. 163 cm, som gir et hyggelig ekstra oppholdsrom. Dette arealet egner seg perfekt som kontor eller oppbevaringsplass. Laminatgulv og malte, slette vegger gir hemsen et lyst og tiltalende preg.

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass til andelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. april 2022.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Eierskifterapport utført av takstmann, august 2025.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Leilighet på Åråsen stadion. Bygget innehar boliger, næring og fotballstadion. Antatt støpt såle mot grunn. Yttervegger kledd med fasaeplater og pussede flater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Boligen fremstår som fra byggeår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog i normal stand, alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer bør påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Andre rom: TG2 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 748,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag IN-lån: 1 330,-
Avdrag IN-lån 2: 1 279,-
Avdrag IN-lån 3: 605,-
Renter IN-lån: 749,-
Renter IN-lån 2: 546,-
Renter IN-lån 3: 270,-
Avdrag: 46,-
Renter: 46,-
Felleskostnader: 3 547,-
Homenet: 262,-
Riks TV: 19,-
El-bil Ohima: 49,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 628 868,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 515 471,- pr. 2023
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

Borettslaget er tilknyttet Homenet, kunden tegner selv bredbånd/TV etter eget ønske.

Borettslaget

Om borettslaget

Nordre Sving Borettslag har org.nr. 982 983 231. Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og forretningsfører i borettslaget er USBL.

Det foreligger forkjøpsrett i borettslaget. Andelseiere i borettslaget har første prioritet, deretter kommer medlemmer i USBL og storbyfellesskap (Bate, BOB Vestbo). Forkjøpsrett er avklart.

Det er vedtatt IN-ordning i borettslaget - gjelder 3 av 4 lån per 13.08.2025. Kapitalkostnadene (renter og evt. avdrag) reguleres hvert kvartal ettersom renten fra banken endres. Det er mulig å betale ned fellesgjeld med flytende rente to ganger i året (medio mars og medio september) minimum kr. 100 000,- hver gang. Forretningsfører må kontaktes 2 uker i forkant.

Det er pliktig medlemsskap i USBL.

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart i forkant av salget.

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 370 752,-pr. 06.08.2025

Lånenummer: 15160106597 DnB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Type: A
Term: 4
Rente pr 06.08.25: 5,29% p.a
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 06.08.25: 3 554 845
Andel av saldo: 62 142
Første termin/første avdrag: 29.12.2023, siste termin 29.09.2032.
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsett flytende rente. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160108018, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Type: A
Term: 4
Rente pr 06.08.25: 5,29% p.a
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 06.08.25: 7 450 791
Andel av saldo: 126 347
Første termin/første avdrag: 30.12.2010, siste termin 30.06.2032.
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsett flytende rente. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12130950939, DNB Bank ASA
Type: A
Term: 4
Rente pr 06.08.25: 5,29% p.a
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 06.08.25: 11 370 346
Andel av saldo: 171 871
Første termin/første avdrag: 29.12.2023, siste termin 29.03.2023.
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsett flytende rente. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367371408, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Type: A
Term: 4
Rente pr 06.08.25: 5,29% p.a
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 06.08.25: 859 256
Andel av saldo: 10 391
Første termin/første avdrag: 30.09.2023, siste termin 30.06.2034.
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

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

Fellesformue

Kr 20 357,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Husordensregler:

- Anskaffelse og gjenanskaffelse av husdyr skal godkjennes av styret. Dyr skal ikke gå

fritt i gang eller annet sted på borettslagets område.

- Fremleie skal godkjennes av styret. Andelseier forplikter seg til å påse at leier gjøres

kjent med borettslagets regler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 79608189

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 021 kvm (Eiertomt)

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

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger. Sammen skal vi sikre trygge visninger. Kontakt megler i forkant av visning på e post, telefon/SMS eller knappen under, "visningspåmelding" for å avtale ditt oppmøtetidspunkt. Husk også å lese salgsoppgave før visning. Velkommen til visning!

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 rett utenfor Lillestrøm sentrum. 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, og flere treningssentre.

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.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Meny på Åråsen, evt. Kiwi Kjeller. 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, som er et av Norges mest innholdsrike sentre.

Barnehager og skoler:
Fra eiendommen er det gangavstand til Kjeller barne- og ungdomsskole.

Det er også kort vei til Skedsmo videregående skole, Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, en kjapp sykkeltur/busstur fra boligen.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass ligger få minutters gange fra boligen. Togstasjonen ligger i Lillestrøm sentrum og her kan du ta tog til Oslo på 15 minutter. Med bil fra Åråsen tar det kun ca. 1 minutt til Lillestrøm sentrum, 6 minutter til Strømmen og ca. 12 min til Lørenskog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.07.2006.

Hemsen er ikke måleverdig areal på grunn av for lav takhøyde. Soverommet er ikke markert i opprinnelige byggetegninger, og var opprinnelig en del av stua.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
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 fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i området regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål nåværende, og omkringliggende områder er regulert til samme formål og boligbebyggelse nåværende.
I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i området regulert til annet kombinert formål. Nærliggende områder er regulert til samme formål og forretning/kontor/industri, bolig/forretning, blokkbebyggelse, felles grøntareal, frittliggende småhus bebyggelse.

Pt. Er det ingen reguleringsplan under arbeid som berører denne eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering for eiendommen. Benytt gjerne https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/29/1125/4:
18.10.1999 - Dokumentnr: 16059 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1123
Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2001 - Dokumentnr: 21856 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 4920/7768

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

17.10.2011 - Dokumentnr: 845358 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 122 073,- 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 15. august 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Åråssvingen 10

Åråssvingen 10

Nabolaget Sørum - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	**14 min** 1.2 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	**18 min** 1.6 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	**6 min** 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	**5 min** 2.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**15 min** 1.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**20 min** 1.7 km

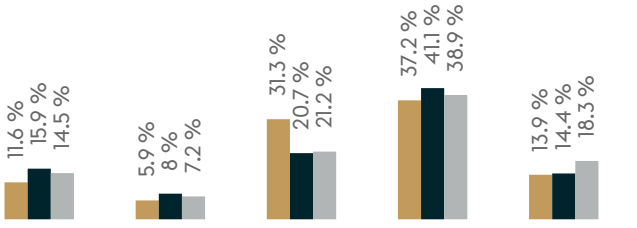
Offentlig transport

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

Barnehager

Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	**11 min** 1 km
Kjeller barnehage (0-5 år) 131 barn	**15 min** 1.2 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	**16 min** 1.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åråsen stadion - gressbane (ho...	2 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	8 min
Lillestrøm Arena	14 min
Sterkere Trening	14 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Åråssvingen 10
2007 Kjeller



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 11/08/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 1125
Hjemmelshaver:	Sander Clasen Egeberg
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	68
Byggeår:	2001
Tomt:	5021 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	08.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighet på Åråsen stadion. Bygget innehar boliger, næring og fotballstadion. Antatt støpt såle mot grunn. Yttervegger kledd med fasaeplater og pussede flater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som fra byggeår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog i normal stand, alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer bør påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	54				54	
Ekstern bod		2				
SUM BYGNING	54	2			54	
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Kjøkken/Stue, Bad, Soverom

BRA-e:
Ekstern bod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

For at BRA-i skal anses som måleverdig må takhøyden være på minimum 190cm. Takhøyden i boligens 2.etasje/hems er målt til ca 163cm. På grunnlag av dette er ikke boligens 2.etasje/hems medregnet i arealoppmålingen.

Boligen disponerer en fast garasjeplass med opplegg for elbillader i felles garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Målt ca 221cm på kjøkken og entré. Målt ca 251cm i stue og soverom. Ca 163cm målt på hems.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

11/08/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte fliser på vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Merknader: Det registreres noe avflasset maling på enkelte fliser. Ikke behov for strakstiltak.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres dog fall fra dørterskel til sluk på totalt 5-10mm, noe som ikke anses tilstrekkelig. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra kjøkken, ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift og slitasje i overflater forekommer og anses som normalt.

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. Det ble målt høydeforskjell på ca 15-20mm, noe som isolert sett gir TG2 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue og kjøkken.

Generelle skjevheter i konstruksjonen kan forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak.

Merknader: TG2 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vindu kombinert med innvendig varevindu i 1.etasje, 2-lags vinduer på hems. Samtlige vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler på anlegget selv om det ikke er funnet avvik på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder med ukjent alder på ca 110 liter plassert under benk i kjøkkenhjørnet. Begrenset tilkomst på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap ved kjøkken.

Det registreres ufagmessig innfesting og utførelse av elektriske føringer under kjøkkenbenk, åpne hull i sikringsskapet og kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Utbedringer må forventes.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll av autorisert firma.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Trapp og rekkverk fra 1.etasje opp til 2.etasje/hems tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet og fremstår ikke tilstrekkelig festet. Utbedringer må forventes.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
3.1	Andre rom
	TG2 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.
6.3	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Egeberg, Sander Clasen	9578-5995-4-3611810	2025-08-15 10:46:35

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
15. aug. 2025

Oppdragsnummer
60-0283/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åråssvingen 10, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Sander Clasen Egeberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92836187
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport utført av takstmann, august 2025

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

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

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

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0283/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Egeberg, Sander Clasen	2025-08-15

Identifikasjon

bankID Egeberg, Sander Clasen

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

Ordensregler, innkalling og protokoll årsmøte 24/25

Ordensregler for Nordre Sving Borettslag

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

1. Enhver beboer må sørge for ro i leiligheten mellom kl 22.00 – 06.00 med unntak av fredag og lørdag. Disse dagene skal det være ro kl 23.00 – 08.00. Sjenerende bråk og støy skal til enhver tid unngås. Ved muligheter for sjenerende støy skal nabovarsel gis ut.

2. Anskaffelse og gjenanskaffelse av husdyr skal godkjennes av styret. Dyr skal ikke gå fritt i gang eller annet sted på borettslagets område.

3. Alt avfall skal legges i anviste containere. Spesialavfall er beboeren selv ansvarlig for å levere på sted som kan ta seg av dette på en forsvarlig måte.

4. Renhold av gang, vegger i normal høyde vil bli gjort to ganger i uken. Hovedvask gjøres en gang i året. Yttervinduer på kortsider og hems vaskes ved behov. Beboerene er selv ansvarlig for at borettslaget fellesareal er ryddig og rent til enhver tid, da både uten- og innendørs.

5. Alle inngangsdører skal være låst til enhver tid

6. Åpen flamme skal ikke tennes i gang, veranda eller andre deler av borettslagets felles inneareal. Ved tenning utendørs skal dette være gjort på en brannsikker og forsvarlig måte. Dette inkluderer også all form for grilling. Utover dette er man pålagt å følge alle generelle lover og regler for brannvern

7. Risting og banking av tepper og annet tøy skal ikke skje fra terasse.

8. Parkering skal kun skje på anviste plasser.

9. Ganger skal holdes fri for alle sjenerende gjenstander. Platå i 3. etasje kan brukes som midlertidig plassering, men utstyr skal da merkes med navn. Rømningsveier skal til enhver tid være fri.

10. All ferdsel på tak er forbudt.

11. Parkering skal skje i henhold til skilting og regler som er gitt på parkeringsplass

12. Fremleie skal godkjennes av styret. Andelseier forplikter seg til å påse at leier gjøres kjent med borettslagets regler.

13. All røyking inne på borettslagets fellesområde er strengt forbudt

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



INNKALLING 2025

Nordre Sving Borettslag

Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:30
Storgata 14, 2000 Lillestrøm

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nordre Sving Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:30 - Storgata 14, 2000 Lillestrøm

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 180.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 180.000,- vedtas.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frode Salomonsen
Styremedlem, Vikas Andre Berthelsen
Styremedlem, Jarle Amundsen
Varamedlem, Desireé Fermann-Aronsen
Varamedlem, Tine Wolen Fagerlund

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vikas Andre Berthelsen er på valg. Vikas Andre Berthelsen stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges et styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Desireé Fermann-Aronsen og Tine Wolen Fagerlund er på valg. Det skal velges inntil to varamedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Det skal velges inntil to varamedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av valgkomite

Dersom noen melder seg frivillig kan det velges en valgkomite. Dersom ingen melder seg som valgkomite fungerer styret som valgkomite.

Forslag til vedtak: Dersom ingen melder seg som valgkomite fungerer styret som valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 665 088**	**683 770**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 033 741	3 161 499
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 423 818	-2 848 241
Endringer i andre langsiktige poster	404 777	668 061
B. Årets endring disponible midler	**14 700**	**981 318**
C. Disponible midler	**1 679 787**	**1 665 088**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 981 217	1 990 429
Kortsiktig gjeld	-301 429	-325 341
C. Disponible midler	**1 679 787**	**1 665 088**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 647 413	7 611 771	7 579 328	7 722 986
Sum leieinntekt		**7 647 413**	**7 611 771**	**7 579 328**	**7 722 986**
Sum inntekt		**7 647 413**	**7 611 771**	**7 579 328**	**7 722 986**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 380	25 380	21 150	21 150
Styrehonorar	2	180 000	180 000	180 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		188 068	224 236	210 000	200 000
Kostnad eiendom/lokale	4	446 166	824 923	580 000	390 928
Kommunale avgifter/renovasjon		1 250 192	1 170 770	1 225 000	1 375 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	705	6 750	35 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 025	634	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	806 192	229 535	632 000	460 000
Revisjonshonorar		9 851	9 409	12 000	12 312
Forretningsførerhonorar		207 717	197 075	197 000	208 048
Andre honorar	8	71 360	55 833	50 000	52 000
Kontorkostnad		0	0	6 500	0
TV/bredbånd		308 658	292 914	282 036	309 888
Kontingent og gaver		28 800	28 800	27 600	27 600
Forsikring		388 016	379 139	7 100	388 009
Eiendomsskatt		35 274	96 654	50 000	50 000
Andre kostnader	9	7 845	10 995	20 000	20 897
Sum kostnad		**3 963 249**	**3 733 046**	**3 550 386**	**3 717 832**
Driftsresultat før IN		**3 684 164**	**3 878 725**	**4 028 942**	**4 005 154**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		701 255	577 518	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 385 419**	**4 456 242**	**4 028 942**	**4 005 154**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		113 077	76 441	37 223	25 461
Rentekostnad		1 464 756	1 371 185	1 440 479	1 319 848
Netto finansposter		**1 351 678**	**1 294 744**	**1 403 256**	**1 294 387**
Årsresultat		**3 033 741**	**3 161 499**	**2 625 686**	**2 710 767**
Overført til/fra annen egenkapital		3 033 741	3 161 499	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 033 741**	**3 161 499**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nordre Sving Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	22 967 820	22 967 820
Bygninger	3	104 631 180	104 631 180
Påkostninger	3	146 750	146 750
Garasjer	3	5 060 000	5 060 000
Sum anleggsmidler		**132 805 750**	**132 805 750**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		95 165	40 789
Kundefordringer		46 551	0
Andre kortsiktige fordringer		0	95
Forskuddsbetalte kostnader		28 593	119 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 810 908	1 830 546
Sum omløpsmidler		**1 981 217**	**1 990 429**
SUM EIENDELER		**134 786 967**	**134 796 179**

Balanse 2024 Nordre Sving Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		**9 200**	**9 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		50 971 957	47 938 216
Sum opptjent egenkapital		**50 971 957**	**47 938 216**
Sum egenkapital	10	**50 981 157**	**47 947 416**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	24 787 727	28 211 545
Borettsinnskudd		51 034 100	51 034 100
IN nedbetalt fellesgjeld	11	7 682 554	7 277 777
Sum langsiktig gjeld		**83 504 381**	**86 523 421**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	42 942
Leverandørgjeld		108 233	232 062
Påløpne renter		7 504	12 266
Annen kortsiktig gjeld		185 692	38 071
Sum kortsiktig gjeld		**301 429**	**325 341**
Sum gjeld		**83 805 810**	**86 848 763**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**134 786 967**	**134 796 179**
Pantstillelser	12	83 504 381	86 523 421

Sted:_____ Dato:_____

Frode Salomonsen
Styreleder

Jarle Amundsen
Styremedlem

Vikas Andre Berthelsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Nordre Sving Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 490 578	3 434 220
3609 Leie parkering	54 096	54 096
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	273 792	273 792
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 427 926	1 334 622
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 401 022	2 515 041
Sum	**7 647 413**	**7 611 771**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	180 000
Sum	**205 380**	**205 380**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasje	Garasje	Boligeindommer	Tomt	Bøttekott	Bøttekott
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Anskaffelsesår :	2012	2013	2001	2001	2017	2017
Antatt levetid i år :						

Borettslaget består av 96 boligandeler og 4 næringsandeler. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring BA. Polisenr. 92906930

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5 022 kvm. G.nr 29, b.nr 1125 i Lillestrøm Kommune.Stiftelsesår 2000.Byggeår 2001.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 725	86 421
6340 Heisalarm	838	745
6341 Brannalarm	44 662	55 119
6361 Fast renhold	164 450	324 600
6362 Skadedyrutryddelse	79 197	351 477
6390 Andre driftskostnader	9 326	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 521	0
6392 Containerleie/tømming	6 508	6 561
6398 Felleskostnader	74 940	0
Sum	**446 166**	**824 923**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	705	6 750
Sum	**705**	**6 750**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	634
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 025	0
Sum	**9 025**	**634**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	36 386	68 444
6603 Vedlikehold elektro	333 810	23 036
6605 Vedlikehold fellesanlegg	16 675	28 625
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 740	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	83 707	24 946
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 056	22 009
6630 Egenandel forsikring	14 000	0
6641 Malerarbeider	19 375	0
6648 Vedlikehold dører og porter	245 804	62 476
6663 Vedlikehold ventilasjon	13 640	0
Sum	**806 192**	**229 535**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 890	32 270
6730 Teknisk honorar	41 470	23 563
Sum	**71 360**	**55 833**

Noter årsregnskap 2024 Nordre Sving Borettslag

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	6 250
7770 Betalingskostnader	1 039	1 547
7772 Omkostninger inkasso	71	0
7773 Omkostninger innkreving	4 126	2 865
7790 Andre kostnader	1 127	545
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-317	-213
Sum	**7 845**	**10 995**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 200	0	9 200
Sum innskutt egenkapital	**9 200**	**0**	**9 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	47 938 216	3 033 741	50 971 957
Sum opptjent egenkapital	**47 938 216**	**3 033 741**	**50 971 957**
Sum egenkapital	**47 947 416**	**3 033 741**	**50 981 157**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Konvert gamle lån til 1 lån			Likviditet	Reparere svalganger og nye lys i garasjeanlegg
Lånenummer:	**12130950939**	**15160108018**	**15160106597**	**12138083835**	**16367371408**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2007	2006	2019	2023
Rentesats:	5.54 %	5.54 %	5.54 %	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	29.12.2033	30.03.2032	29.12.2031	30.03.2024	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	26 565 220	29 670 320	14 509 288	500 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	13 559 829	9 259 051	4 399 190	27 922	965 553
Avdrag i perioden:	1 506 120	1 240 042	579 899	27 922	69 835
Lånesaldo 31.12:	**12 053 709**	**8 019 010**	**3 819 290**	**0**	**895 718**
Saldo 5 år frem i tid:	6 100 548	2 841 390	1 249 224	0	482 584
Andelssaldo 01.01:	2 757 461	2 950 423	1 569 893	0	0
Innbetalt IN i perioden:	524 281	390 619	191 132	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	235 830	308 393	157 032	0	0
Andelssaldo 31.12:	**3 045 912**	**3 032 650**	**1 603 992**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**15 099 621**	**11 051 659**	**5 423 283**	**0**	**895 718**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130950939	1	189 882	189 882
	1	187 347	187 347
	5	185 657	928 285
	1	183 650	183 650
	1	179 425	179 425
	11	177 206	1 949 266
	1	173 509	173 509
	1	171 502	171 502
	1	171 291	171 291
	1	170 657	170 657
	6	169 812	1 018 872
	1	168 122	168 122
	2	167 805	335 610
	11	162 207	1 784 277
	1	160 516	160 516
	1	159 672	159 672
	1	157 665	157 665
	5	156 291	781 455
	5	149 531	747 655
	1	147 524	147 524
	1	147 207	147 207
	1	146 362	146 362
	2	144 672	289 344

Langsiktig gjeld

	4	143 298	573 192
	1	142 665	142 665
	1	141 291	141 291
	4	137 383	549 532
	1	135 376	135 376
	1	129 672	129 672
	1	32 889	32 889
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160106597	1	70 124	70 124
	1	69 024	69 024
	4	68 291	273 164
	1	67 420	67 420
	1	65 586	65 586
	10	64 624	646 240
	1	63 020	63 020
	1	62 149	62 149
	1	61 782	61 782
	5	61 416	307 080
	1	60 682	60 682
	1	60 545	60 545
	9	58 116	523 044
	1	57 382	57 382
	1	57 016	57 016
	1	56 145	56 145
	4	55 549	222 196
	5	52 616	263 080
	1	51 745	51 745
	1	51 608	51 608
	1	51 241	51 241
	2	50 508	101 016
	4	49 912	199 648
	1	49 637	49 637
	1	49 041	49 041
	4	47 345	189 380
	1	46 474	46 474
	1	35 358	35 358
	1	8 470	8 470
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160108018	1	142 900	142 900
	1	140 658	140 658
	5	139 164	695 820
	1	137 389	137 389
	1	133 653	133 653
	10	131 692	1 316 920
	1	128 423	128 423
	1	126 648	126 648
	1	125 901	125 901
	5	125 154	625 770

Noter årsregnskap 2024 Nordre Sving Borettslag

Langsiktig gjeld

	1	123 660	123 660
	1	123 379	123 379
	9	118 429	1 065 861
	1	116 935	116 935
	1	116 188	116 188
	1	114 413	114 413
	4	113 199	452 796
	5	107 221	536 105
	1	105 447	105 447
	1	105 167	105 167
	1	104 420	104 420
	2	102 925	205 850
	4	101 711	406 844
	1	101 151	101 151
	1	99 936	99 936
	5	96 481	482 405
	1	94 706	94 706
	1	89 663	89 663
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367371408	2	11 582	23 164
	1	11 423	11 423
	1	11 400	11 400
	8	11 279	90 232
	2	11 135	22 270
	1	10 832	10 832
	13	10 673	138 749
	2	10 408	20 816
	1	10 265	10 265
	1	10 249	10 249
	1	10 204	10 204
	8	10 144	81 152
	1	10 022	10 022
	2	10 000	20 000
	1	9 742	9 742
	13	9 598	124 774
	1	9 477	9 477
	1	9 417	9 417
	2	9 273	18 546
	5	9 175	45 875
	1	9 114	9 114
	1	9 008	9 008
	5	8 690	43 450
	1	8 546	8 546
	1	8 524	8 524
	1	8 463	8 463
	2	8 342	16 684
	4	8 244	32 976
	1	8 198	8 198
	1	8 100	8 100
	5	7 820	39 100
	1	7 676	7 676

Langsiktig gjeld

	1	7 267	7 267

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Nordre Sving Borettslag

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	32 470 281
Innskuddskapital	51 034 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**83 504 381**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**132 805 750**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Bokført i regnskapet med kr. 51 034 100,-. Tinglyst med kr. 50 080 180,-.

Resultat og balanse med noter for Nordre Sving Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Sving Borettslag

Styreleder	Frode Salomonsen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Jarle Amundsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Vikas Andre Berthelsen (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordre Sving Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Sving Borettslag som 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: BKT09-S46JF-Z1HC1-MGSDH-KRCZA-PWYRJ

KPMG

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BKT09-S46JF-Z1HC1-MGSDH-KRCZA-PWYRJ

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 178.232.xxx.xxx
2025-03-20 19:23:57 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: BKT09-S46JF-Z1HC1-MGSDH-KRCZA-PWYRJ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Nordre Sving Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frode Salomonsen
Styremedlem, Vikas Andre Berthelsen
Styremedlem, Jarle Amundsen
Varamedlem, Desireé Fermann-Aronsen
Varamedlem, Tine Wolen Fagerlund

Styret i Nordre Sving Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Nordre Sving Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordre Sving Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 982983231

Nordre Sving Borettslag består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nordre Sving Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92906930.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Alt 1 Nordre Sving Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Sving Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 17:30 - Storgata 14, 2000 Lillestrøm.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sihana Ganiqi

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Sihana Ganiqi

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Markus Gossner Riise.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:10
Antall fremlagte fullmakter:2

Totalt:12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Protokolltilførsel: Innkallinger bør i tillegg til digital post, sendes på SMS, henges opp lapper på tavla i gangene og publiseres på borettslagets Facebook side.

Enstemmig Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 180.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 180.000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vikas Andre Berthelsen er på valg. Vikas Andre Berthelsen stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Vikas Andre Berthelsen for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Desireé Fermann-Aronsen og Tine Wolen Fagerlund er på valg. Det skal velges inntil to varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Geir Haustreis for 1 år.
Valgt ble: Tine Wolen Fagerlund for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Dersom noen melder seg frivillig kan det velges en valgkomite. Dersom ingen melder seg som valgkomite fungerer styret som valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Desireé Fermann-Aronsen og Markus Gossner Riise.

Protokoll for Nordre Sving Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sihana Ganiqi (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Sihana Ganiqi (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Markus Gossner Riise (sign.)	06.05.2025

Vedtekter

Vedtekter for Nordre Sving Borettslag org nr 982 983 231

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

1 Innledende bestemmelser
1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2 Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
(3) 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 pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, men dette skal godkjennes av styret hvert år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er 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.
(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, varmtvannsbereder, vask og apparater inklusive godkjent vifte over komfyr og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved bytte av kjøkkenvifte skal styret godkjenne dette før arbeidet igangsettes. Andelseier plikter å holde alle rømningsveier fri for rot og søppel. Dette gjelder også balkong.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, og ev trapp eller stige til hems. Vedlikeholdet omfatter også markiser og innglassing av balkong dersom andelseieren selv har installert dette. For innglassing av balkong/solskjerming/andre endringer på bygningsmasse skal det sendes søknad til styret for godkjenning før arbeid igangsettes. Hvis dette ikke overholdes, kan andelseier bekostes fjerning. Det skal ikke utføres endringer på bygningsmasse/bærende konstruksjoner/fellesområder uten søknad til styret herunder garasje. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker. elektriske maskiner og rør koblet til disse" samt "Andelseier er ansvarlig for å leie inn fagfolk f.eks. rørlegger/elektriker til å utføre arbeid i de tilfellene dette trengs
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dette gjelder også bekjemping av skjeggkre og sølvkre.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Varamedlemmene velges som første og andre varamedlem.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer på konstituerende styremøte. 7

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

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

(5) Avtaler skal signeres av styreleder og et styremedlem

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder (nestleder) og et styremedlem i felleskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Orientering om neste års budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Dette gjelder også for personer som har gått ut av slike forhold.
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ferdigattest og seksjonering

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2006/2574

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS
Sognsveien 70
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

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

Ferdigattest gjelder leiligheter 2 og 3 etg.

Spesifikasjon

Gnr: 29		Bnr: 1125	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hovedde): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
99/091	18.09.00	Rammetillatelse		Peab AS, 26.06.06.
00/105	14.09.00	Fasader, HUT-sak		Ole M. Almeli AS, 01.11.01/27.06.06.
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak		Fetsund Elektro AS, 01.11.01/mottatt 28.06.06
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel		Ing. Magnussen AS, 31.10.01/26.06.06.
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2		A. Halvosen og Sønn AS, 31.10.01/26.06.06.
01/676	02.11.01	Revidert plan 1		Sluttkontroll / Dato
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel		26.06.06

Merknader:

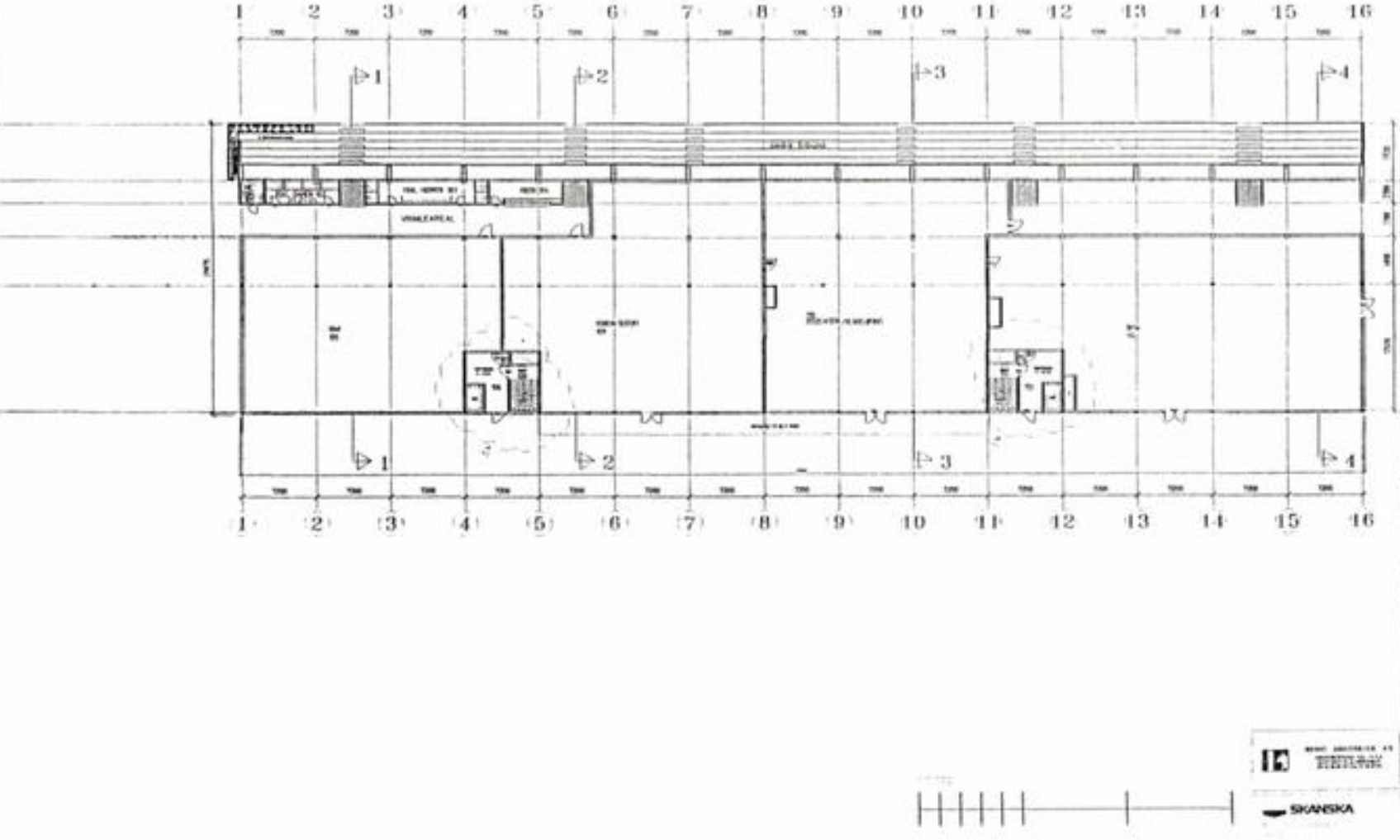
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Peab AS, datert 26.06.06.

Byggesaksavdelingen - 03.07.2006

Johnny Eksø
Overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Biong Arkitekter AS	Sagveien 21A, 0458 Oslo
Annen myndighet/instans	Peab AS	Pb. 2909 Solli, 0230 Oslo
	NRBR Brannforeb.Avd.	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



602-41-021 B

ARASEN STADION – TRIBUNE VEST

TE SKANSKA AS

BH TOTALPROSJEKT A/S

ARK BUNG ARKITEKTER AS

RIB SIV. INGR. A. OD

RIV RITHERT AS

RIE ELEKTROTEK AS

SKANSKA

ARASEN STADION
TRIBUNE VEST
1. ETASJE PLAN

602-41-021 B



HEMS AREAL
BTA 1454 m2 (UNDER 1.79 m)
BRA 1239.5 m2 (UNDER 1.79 m - EKS. KORRIDOR OG TRAPP OPPGANGI)

ADRESSE : C. HANSENS VEI - 2001 KJELLER

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

BOLIGSEKSJON NR. 4 **G nr. 29 B nr. 1125**
SEKSJONERING PLAN 2.ET.

TILTAKSHAVER:
ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
08.10.01	-	PHB	
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.4	1928-04	

Totalentreprenør PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0458 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG



2.ET. BTA 2936 m2
AREAL INKLUDERER BODER

2.ET. BRA 2391 m2
AREAL 46 LEIL + 25 BODER

ADRESSE : C. HANSENS VEI - 2001 KJELLER

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

BOLIGSEKSJON NR. 4 **G nr. 29 B nr. 1125**
SEKSJONERING PLAN 2.ET.

TILTAKSHAVER:
ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
26.09.01	-	PHB	1.200
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.2	1928-04	

Totalentreprenør
PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0458 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG



3.ET. BTA 2963 m2
NB AREAL INKLUDERER BODER

3.ET. BRA 2412 m2
AREAL 46 LEIL. + 38 BODER

ADRESSE : C. HANSENS VEI - 2001 KJELLER

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

BOLIGSEKSJON NR. 4 **G nr. 29 B nr. 1125**
SEKSJONERING PLAN 3.ET.

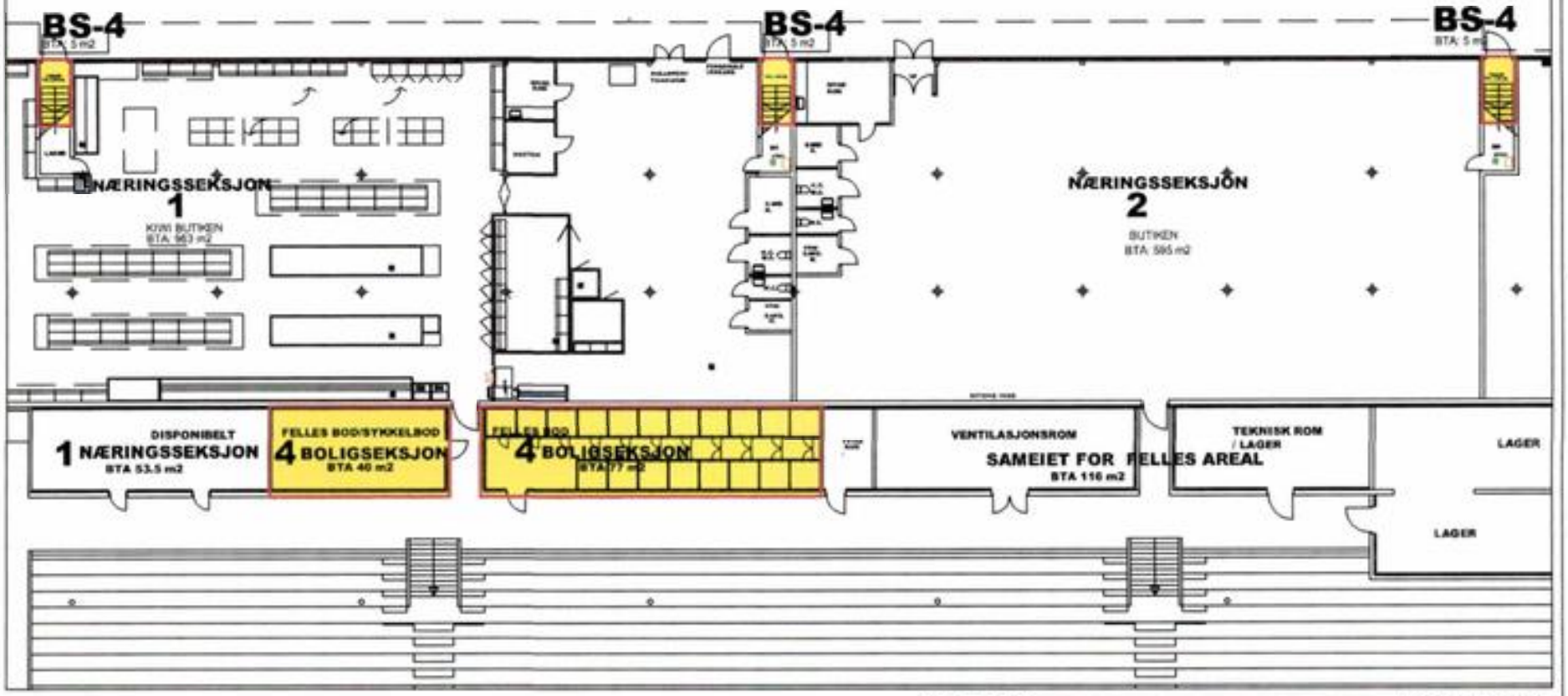
TILTAKSHAVER:
ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
26.09.01	-	PHB	1.200
REVISJON	SI.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.3	1928-04	

Totalentreprenør PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0458 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG



revisjonsbeskrivelse	dato	sign.	godkj.

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

SAMEIET SEKSJON NR. 4 **G nr. 29 B nr. 1125**

SEKSJONERING PLAN 1. ET.

TILTAKSHAVER:

ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
26.09.01	-	PHB	
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.1	1928-04	

Totalentreprenør PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S

ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0458 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG



BTA 3135 m2

SEKSJON 1	BTA 1410 m2
SEKSJON 2	BTA 595 m2
SEKSJON 3	BTA 843 m2
SEKSJON 4	BTA 152 m2
SAMEIET FELLES	BTA 116 m2
SEKSJONER TOTAL	BTA 3116 m2

rev(and)beskrivelse | dato | sign. | godkj

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

SEKSJON NR. 1, 2, 3, 4 og 5 G nr. 29 B nr. 1125
SEKSJONERING PLAN 1. ET.

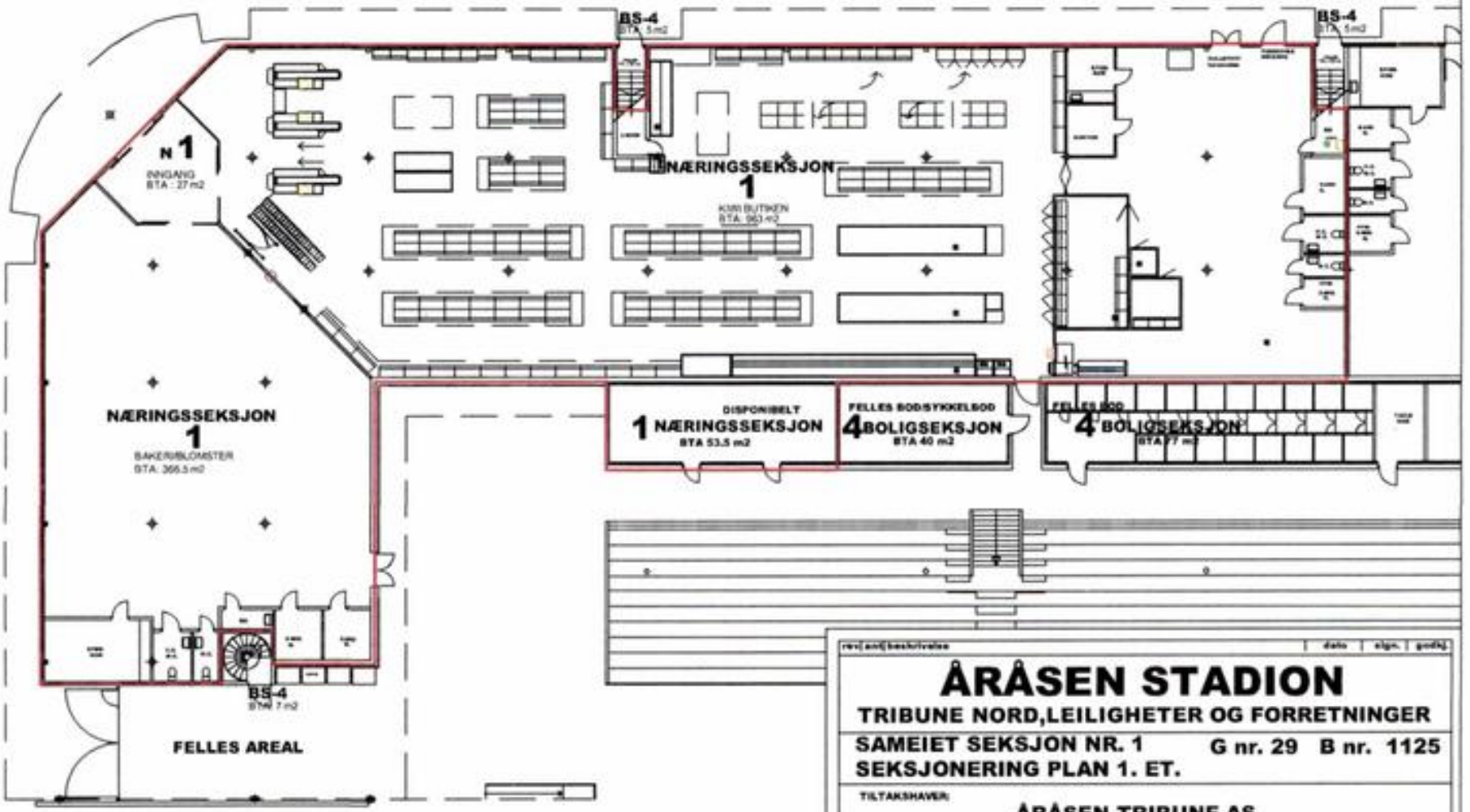
TILTAKSHAVER:
ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
26.09.01	-	PHB	
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.1	1928-04	

Totalentreprenør PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0456 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG



revisjon/beskrivelse	dato	sign.	godkj.

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD, LEILIGHETER OG FORRETNINGER

SAMEIET SEKSJON NR. 1 **G nr. 29 B nr. 1125**

SEKSJONERING PLAN 1. ET.

TILTAKSHAVER:

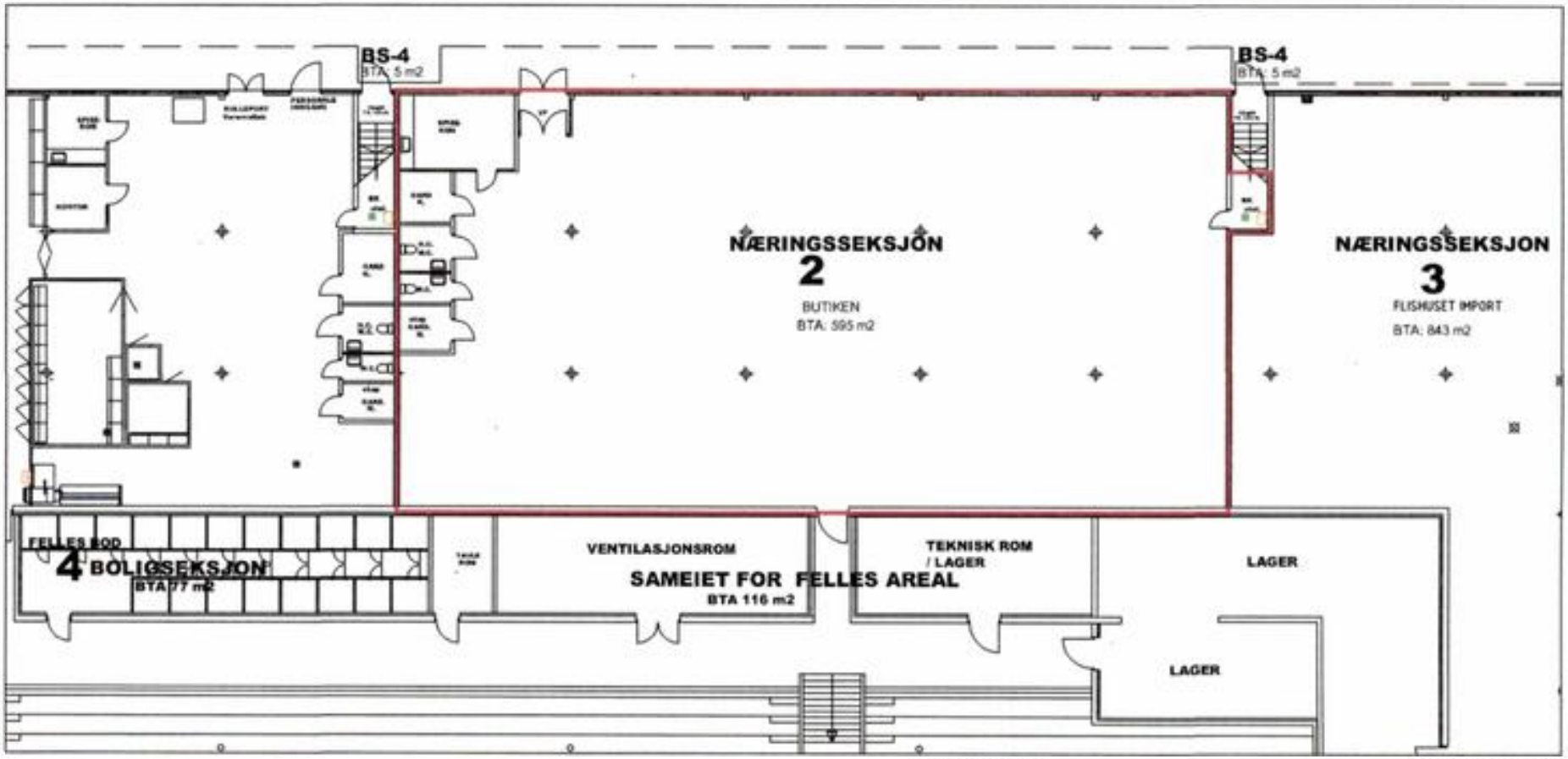
ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
26.09.01	-	PHB	
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.1	1928-04	

Totalentreprenør PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.F.A.
SAGVEIEN 21 A, 0456 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 36 03 63

BIONG



revisjon/beskrivelse	dato	sign.	godkj.

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

SAMEIET SEKSJON NR. 2 **G nr. 29 B nr. 1125**
SEKSJONERING PLAN 1. ET.

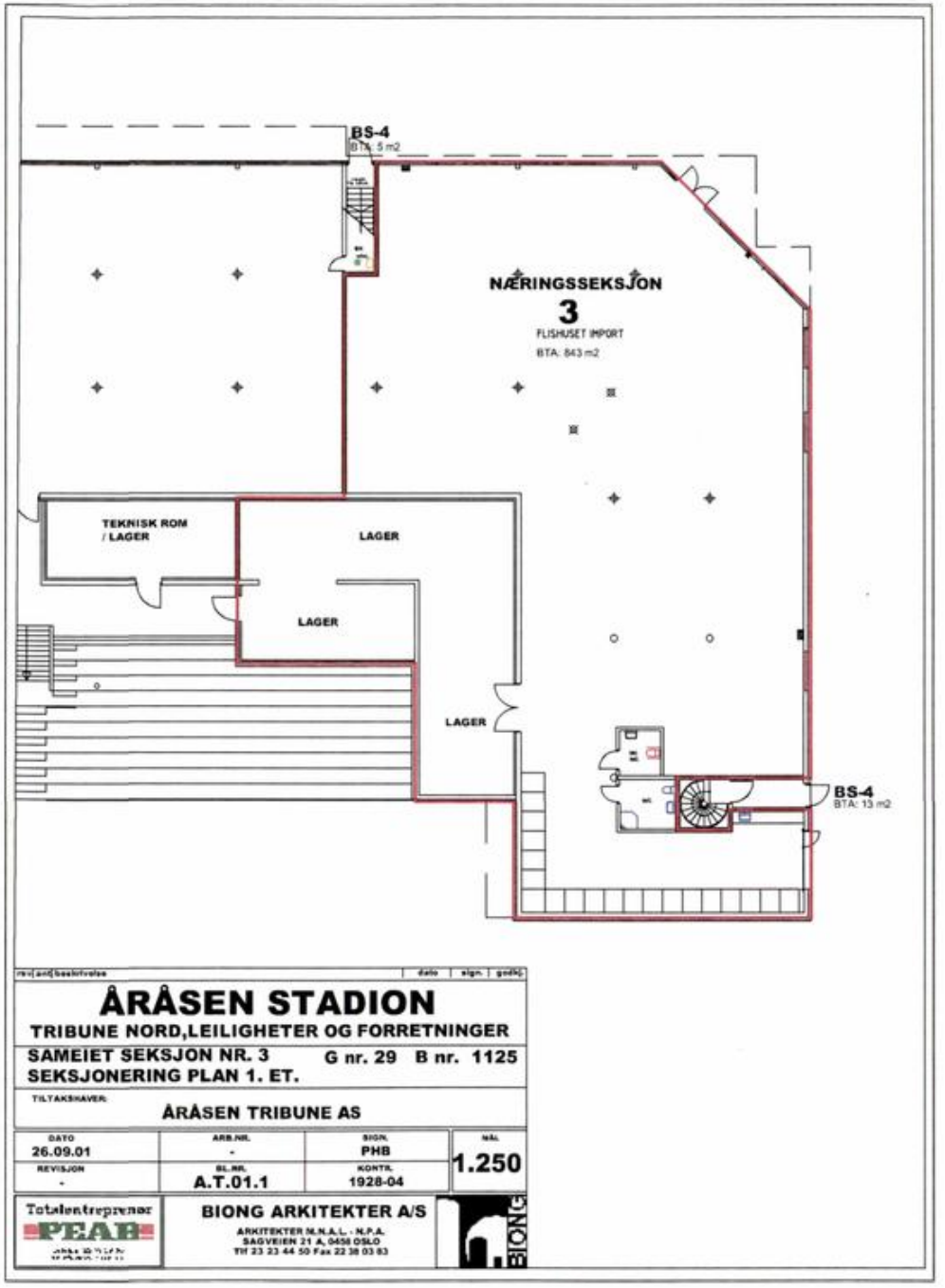
TILTAKSHAVER:
ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
26.09.01	-	PHB	1.250
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.1	1928-04	

Totalentreprenør
PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0458 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG



rev.[ant]beskrivelse	dato	sign.	godkj.

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

SAMEIET SEKSJON NR. 3 **G nr. 29 B nr. 1125**

SEKSJONERING PLAN 1. ET.

TILTAKSHAVER:

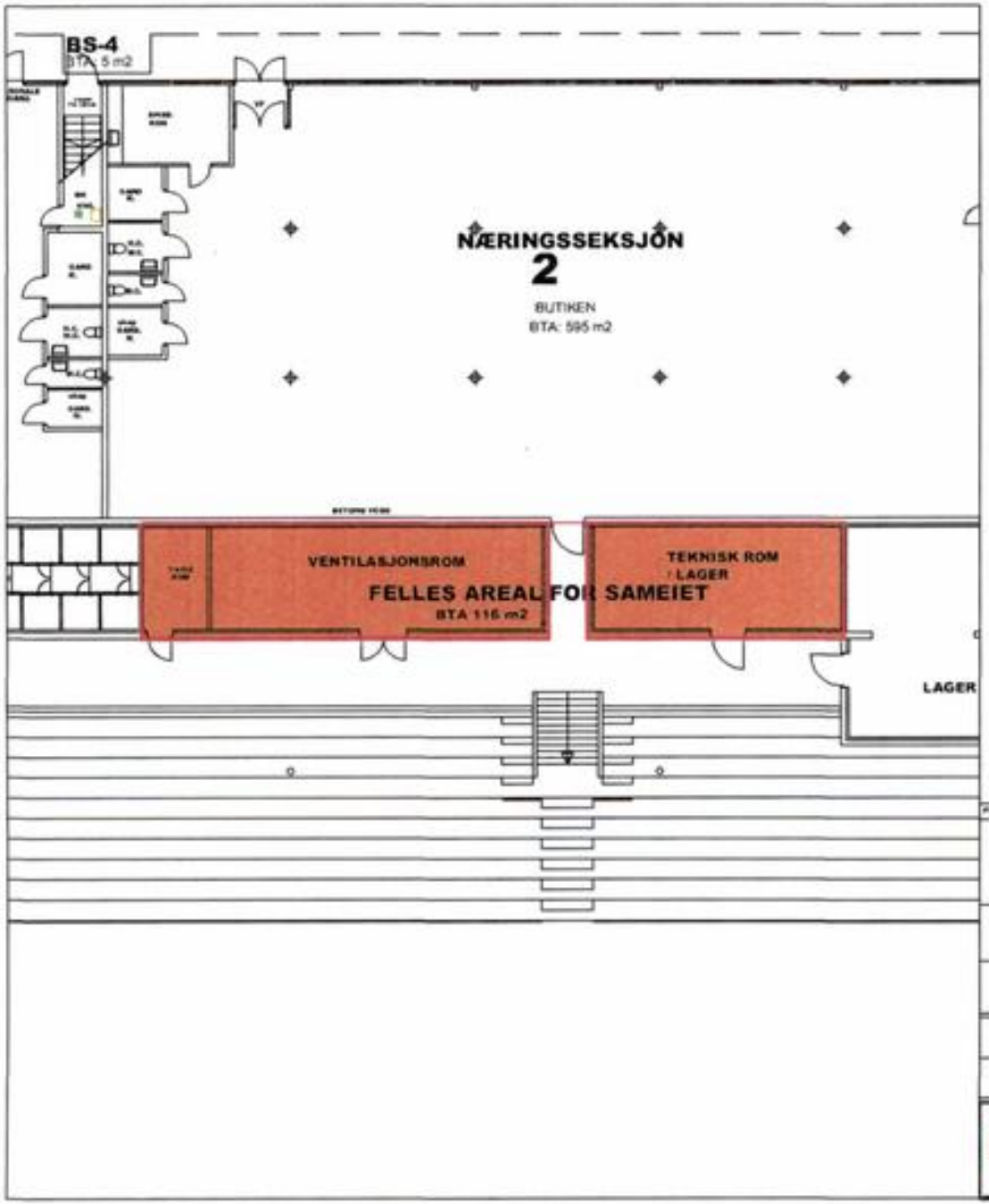
ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
26.09.01	-	PHB	1.250
REVISJON	SL.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.1	1928-04	

Totalentreprenør PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0458 OSLO
TH 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG



rev	anl/beskrivelse	dato	sign.	godkj.

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

SAMEIET FELLES AREAL **G nr. 29 B nr. 1125**

SEKSJONERING PLAN 1. ET.

TILTAKSHAVER:

ÅRÅSEN TRIBUNE AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
26.09.01	-	PHB	1.250
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
-	A.T.01.1	1928-04	

Totalentreprenør PEAB

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0456 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 63

BIONG



REVIDERT TEGNING
Sak 99/91 Bilag nr. 5
Dato ..... Sign. .....

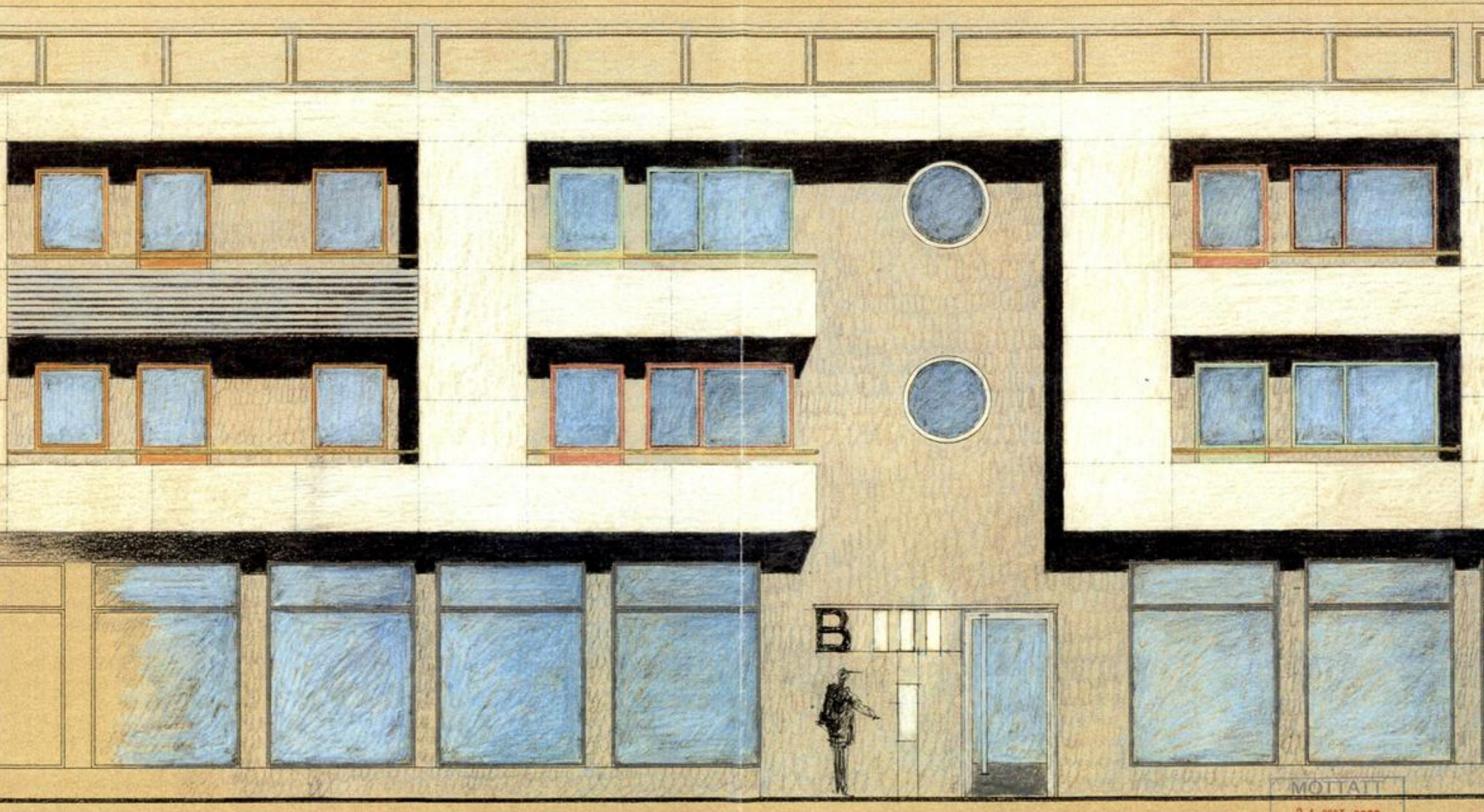
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. ....
Sak nr. ....

MOTTATT
29 AUG. 2000
TEKNISK SEKTOR

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

BIONG

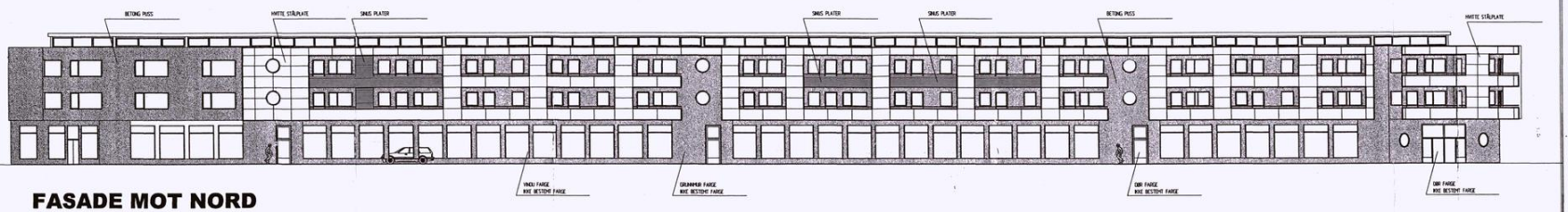


MOTTATT
21 SEPT. 2000
TEKNISK SEKTOR

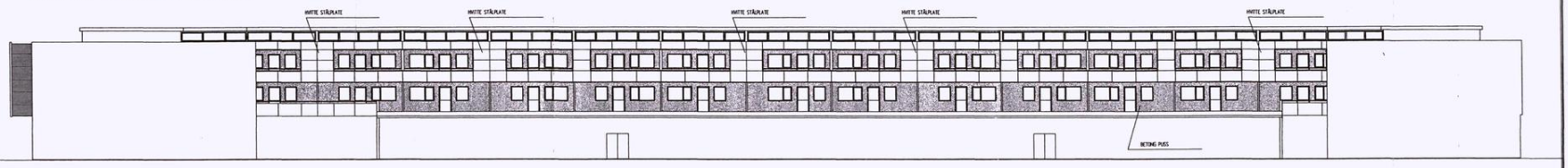
ÅRÅSEN TRIBUNE NORD - UTSNITT AV FASADE NORD -

MÅL: 1:50 DATO: 12.09.2000 -

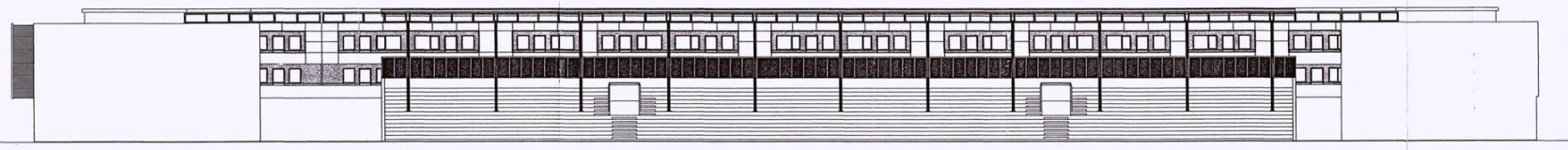
BIONG ARKITEKTER AS
SIVILARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A - 0458 OSLO
TLF. 22 38 03 34 - FAX 22 38 03 83



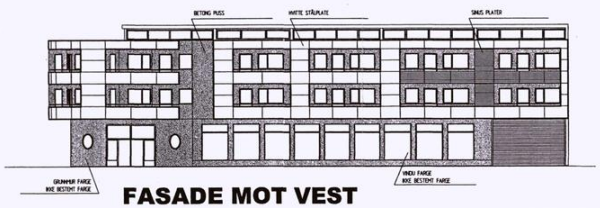
FASADE MOT NORD



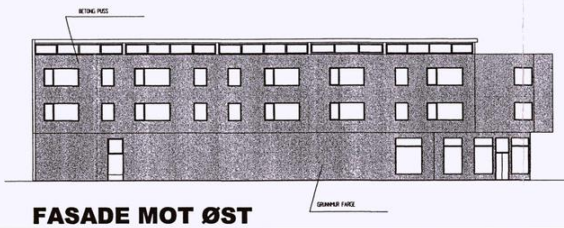
FASADE MOT SYD



FASADE MOT SYD MED TRIBUNE



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

TEG. NR. A.T.03.01
FAG ARK.

REVIDERT TEGNING
Sak ...../..... Bilag nr. 4B
Dato ..... Sign. .....

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4b
Sak nr. DS 99-91

MOTTATT
29 AUG. 2000
TEKNISK SEKTOR

FORELØPIG

A	KORR. DØR OG VINDUER PÅ FASADE ØST		NB	PHB
rev. ant.	beskrivelse	dato	sign.	godkj.

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER

FASADER

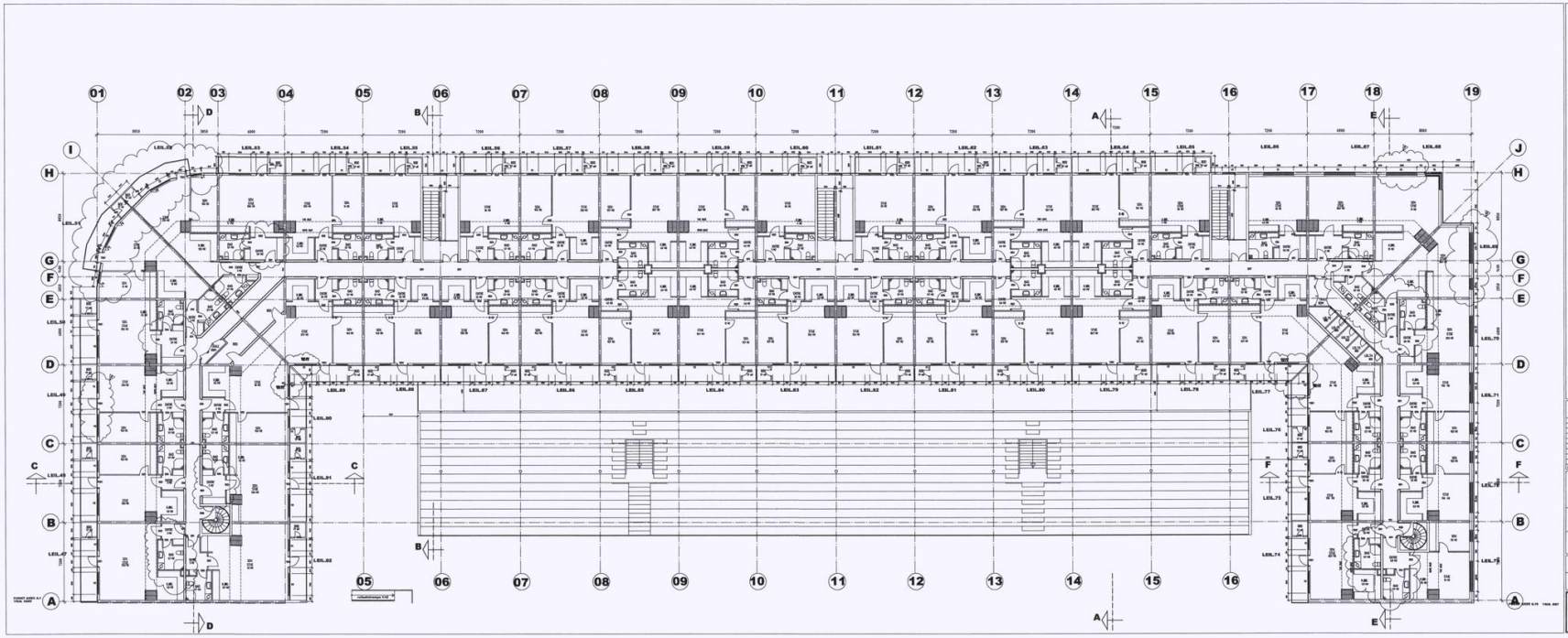
TILTAKSHAVER: ÅRÅSEN NOR AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
28.08.00	-	PHB	1:200
REVISJON	TEG. NR.	KONTR.	
A	A.T. 03.01	1928-04	

Totalentreprenør PEAB
Telefon 22 79 79 00
Telefaks 22 79 79 01

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - M.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0456 OSLO
TLF 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



BL.NR. A.T.01.03
FAG ARK.

REVIDERT TEGNING
Sak. ../ Bilag nr. 3C
Dato ..... Sign. .....

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3C
Sak nr. DS 99-91

MOTTATT
29 AUG. 2000
TEKNISK SEKTOR

B	DIVERSE ENDRING	22.08.00		
A	DIVERSE ENDRING: MALSETTING - VINDUER. TRAPP-HEMS	31.05.00	MB	PHB
rev. ant.	beskrivelse	dato	sign.	godkj.

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD, LEILIGHETER OG FORRETNINGER

PLAN 3.ET.

TILTAKSHAVER: ÅRÅSEN NORD AS

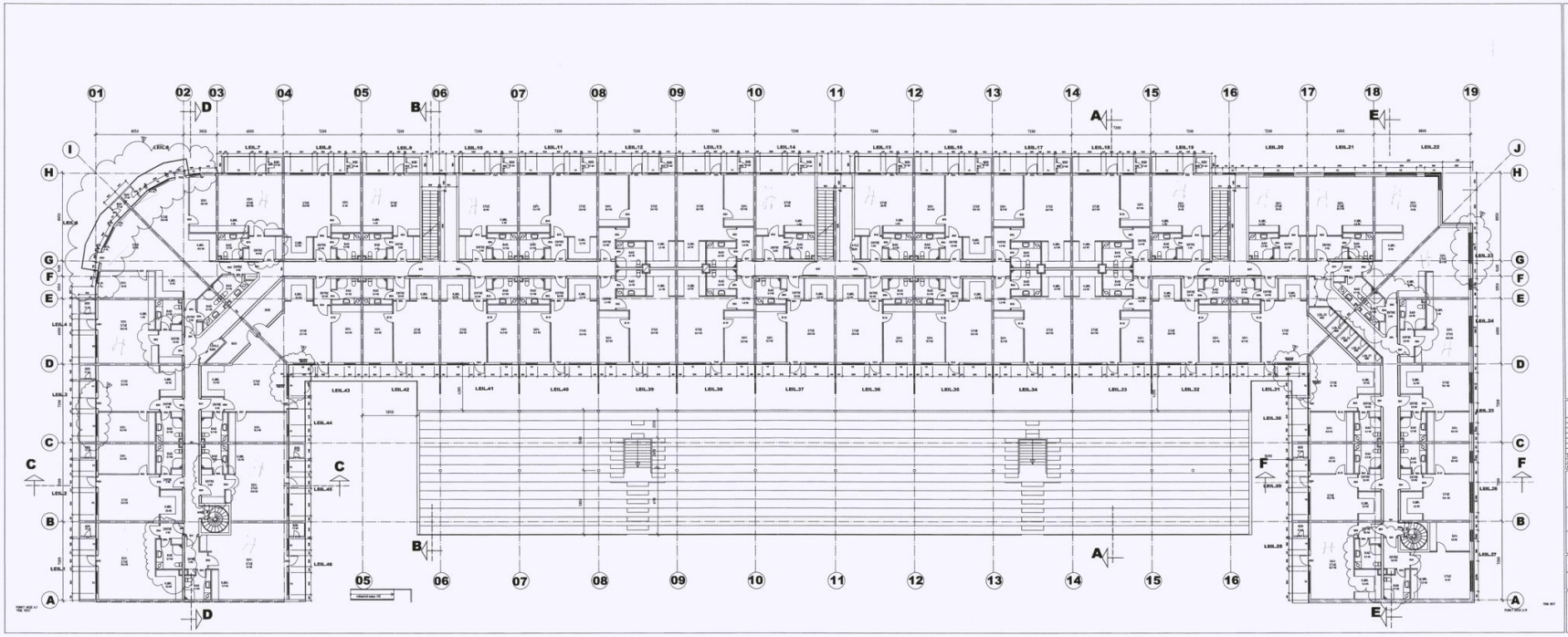
DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
22.08.00	-	PHB	1:200
REVISJON B	BL.NR. A.T. 01.03	KONTR. 1928-04	

Totalentreprenør PEAB
Telefon 22 70 00 00
Telefaks 22 70 19 91

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0456 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100.
Dansk Scanning A/S



BL.NR. A.T.01.02
FAG ARK.

REVIDERT TEGNING
Sak ...../..... Bilag nr. 3B
Dato ..... Sign. .....

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3B
Sak nr. DS 99-91

MOTTATT
29 AUG. 2000
TEKNISK SEKTOR

	DIV. KORR. BALKONG. VINDUSPLASSERING ETTER FASADE TEG.	05.06.00		
X	TAVLE PLASSERING	01.06.00		
A	DIVERSE ENDRING. MALSETTING. VINDUER. TRAPP	31.05.00	MB	PHB
Rev. ant. bredd/middel		Dato	Sign.	Godkj.

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD, LEILIGHETER OG FORRETNINGER

PLAN 2.ET.

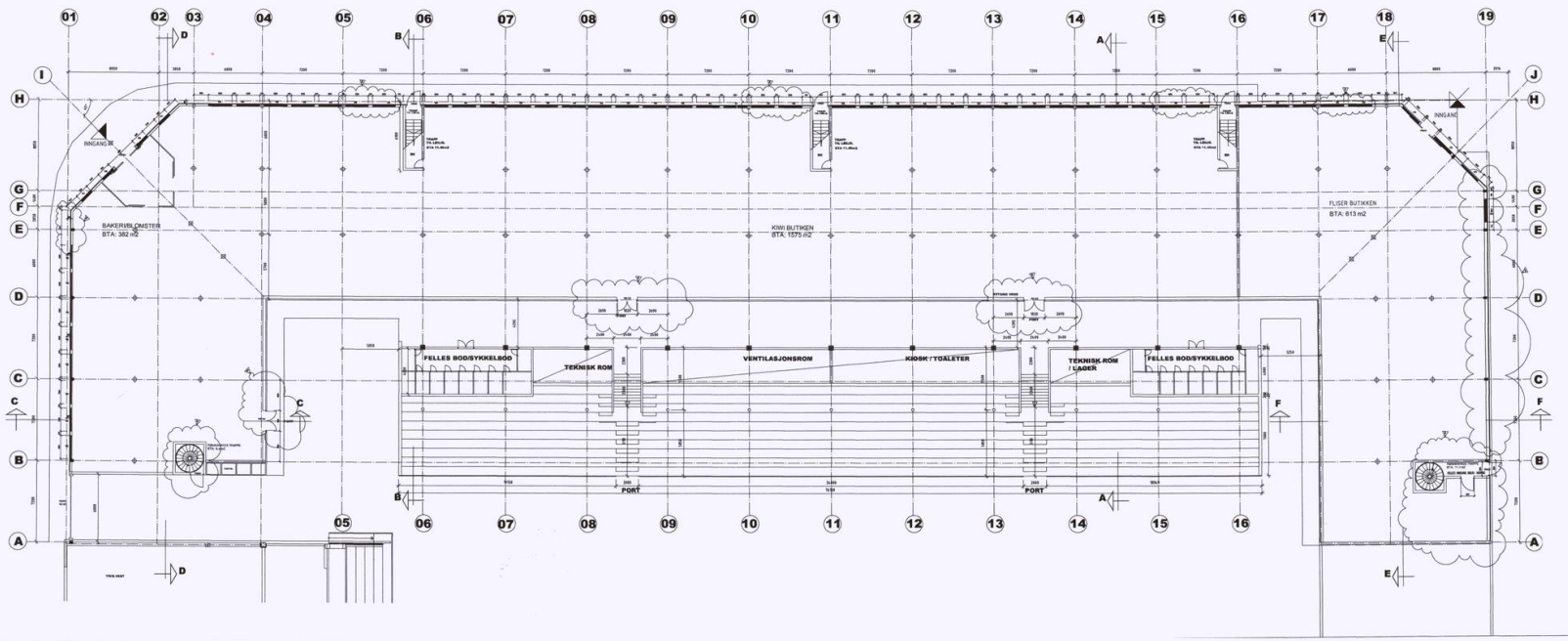
TILTAKSHAVER: ÅRÅSEN NORD AS

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
22.06.00	-	PHB	1:200
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
B	A.T. 01.02	1928-04	

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - N.F.A.
SAGVEIEN 21 A, 0450 OSLO
Tlf 23 23 44 50 Fax 22 38 03 83

BIONG

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100
Dansk Scanning A/S



BL.NR. A.T.01.01
FAG ARK.

Nlem-sphil
BRA= 2570m²

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 05 99-91

MOTTATT
29 AUG. 2000
TEKNISK SEKTOR

REVIDERT TEGNING
Sak ...../.....Bilag nr. 3A
Dato .....Sign. .....

B	DIVERSE JUSTERING	20.06.00	MB	PHB
A	DIVERSE JUSTERING	31.05.00	MB	PHB
REV.	ANT. ENDRINGSTYPE	DATO	KONTR.	SIGNERT

ÅRÅSEN STADION

TRIBUNE NORD, LEILIGHETER OG FORRETNINGER

PLAN 1.ET.

TILTAKSHAVER: ÅRÅSEN NOR A/S

DATO	ANS.NR.	SIGN.	MÅL
22.08.00	-	PHB	1:200
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
B	A.T. 01.01	1928-04	

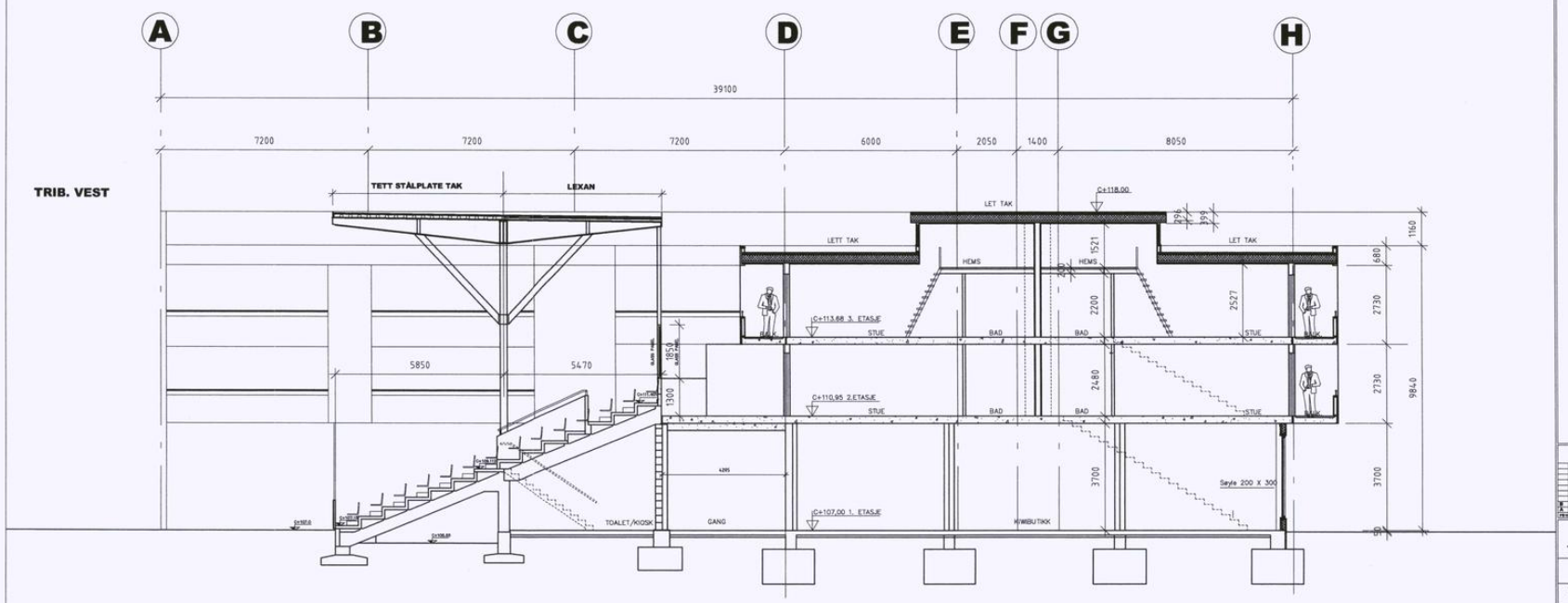
Totalentreprenør PEAB Telefon: 22 73 30 00 Telefaks: 22 73 30 01

BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - R.F.A.
SAGVEIEN 21 A, 0459 OSLO
Tlf 23 23 44 00 Fax 22 39 03 83

BIONG

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100
Dansk Scanning A/S

A.T.02.1
FAS
ARK.



SNITT A-A

REVIDERT TEGNING
Sak ...../ ..... Bilag nr. 4A
Dato ..... Sign. .....

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4A
Sak nr. DS 99-91

MOTTATT
29 AUG. 2000
TEKNISK SEKTOR

B	DIVERSE JUSTERINGER	22.08.00		
A	DIVERSE ENDRING TRAPP/ HEMS	21.06.00	NIB	PHB
rev.	endring	dato	kontr.	godkj.

ÅRÅSEN STADION
TRIBUNE NORD,LEILIGHETER OG FORRETNINGER
SNITT A-A

TILTAKSHAVER:
ÅRÅSEN NOR A/S

DATO	ARB.NR.	SIGN.	MÅL
22.08.00	-	PHB	1:100
REVISJON	BL.NR.	KONTR.	
B	A.T. 02.1	1928-04	

Totalentreprenør PEAB

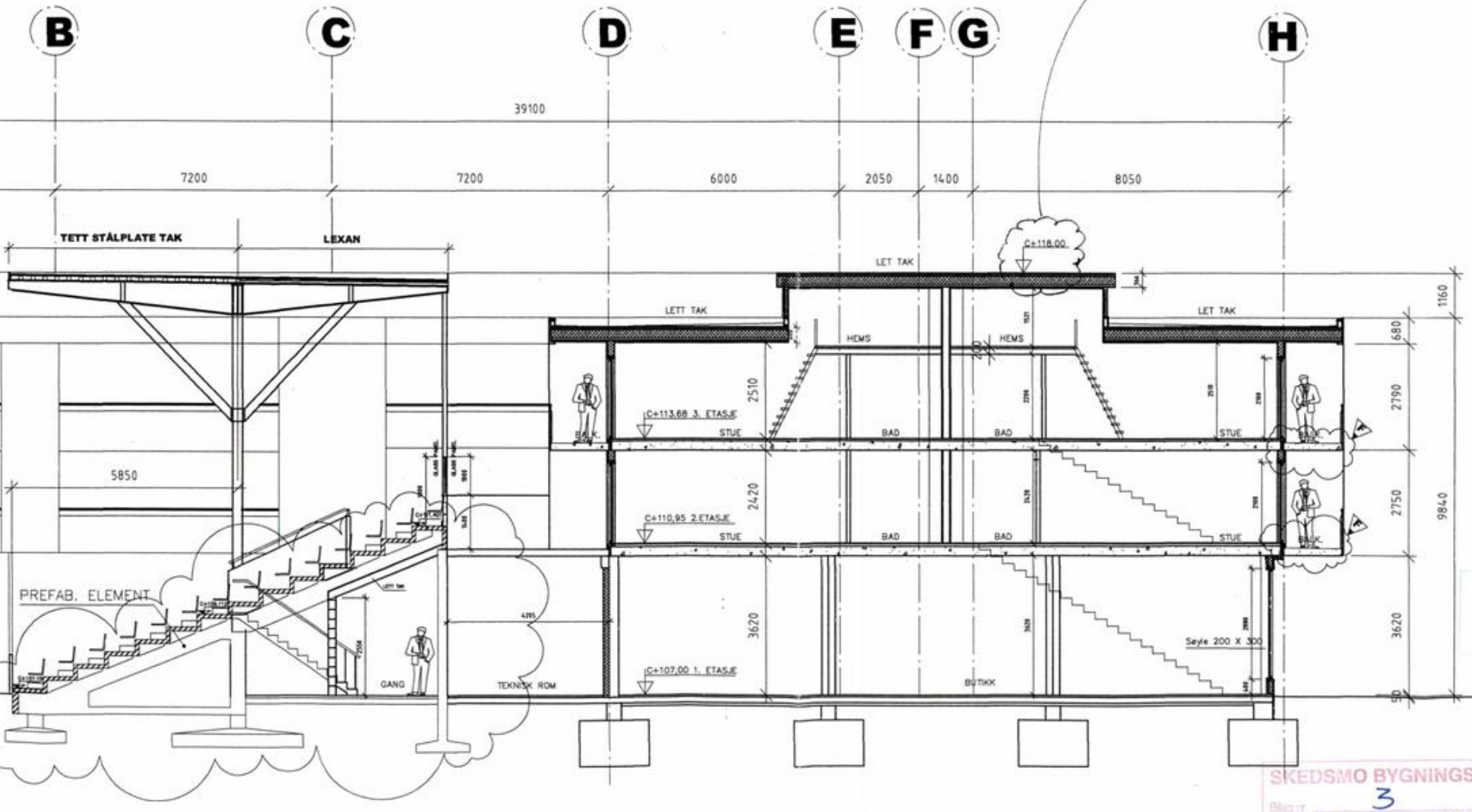
BIONG ARKITEKTER A/S
ARKITEKTER M.N.A.L. - R.P.A.
SAGVEIEN 21 A, 0458 OSLO
Tlf 23 33 44 55 Fax 22 38 03 83

BIONG

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 m

Dansk Scanning A/S

I DISP. SØKNAD DATERT 25.10.2000
ENDRES TIL C+118,3



MOTTATT
27 OKT. 2000

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr 3
Sak nr DS 00-1116

SNITT A-A

Kart og regulering

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 29/1125/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.

- Veg, nåv.
- Kollektivnett, nåv.

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N

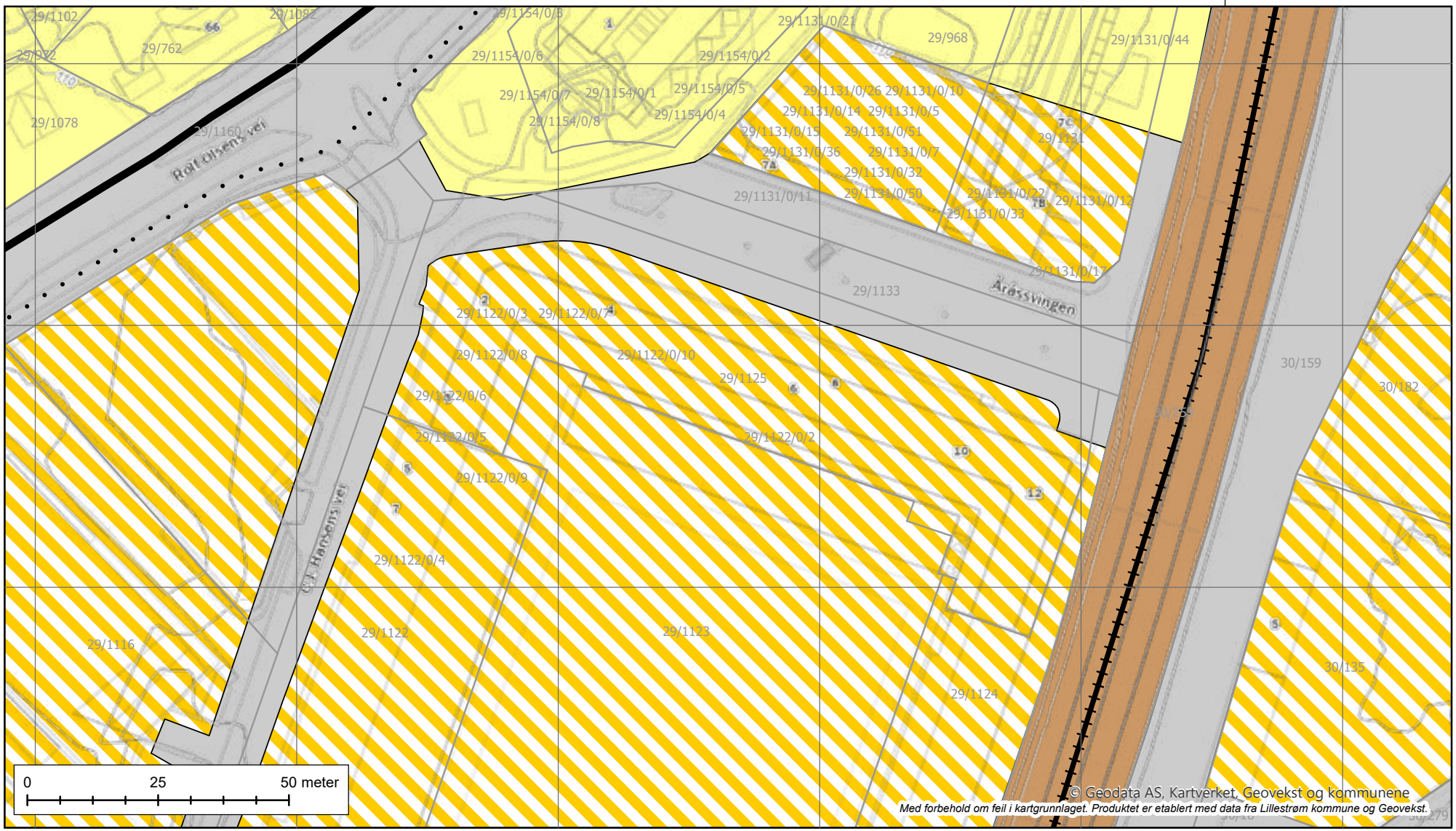
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense

- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025

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

Adkomst til eiendom
29/1125/0/0

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.

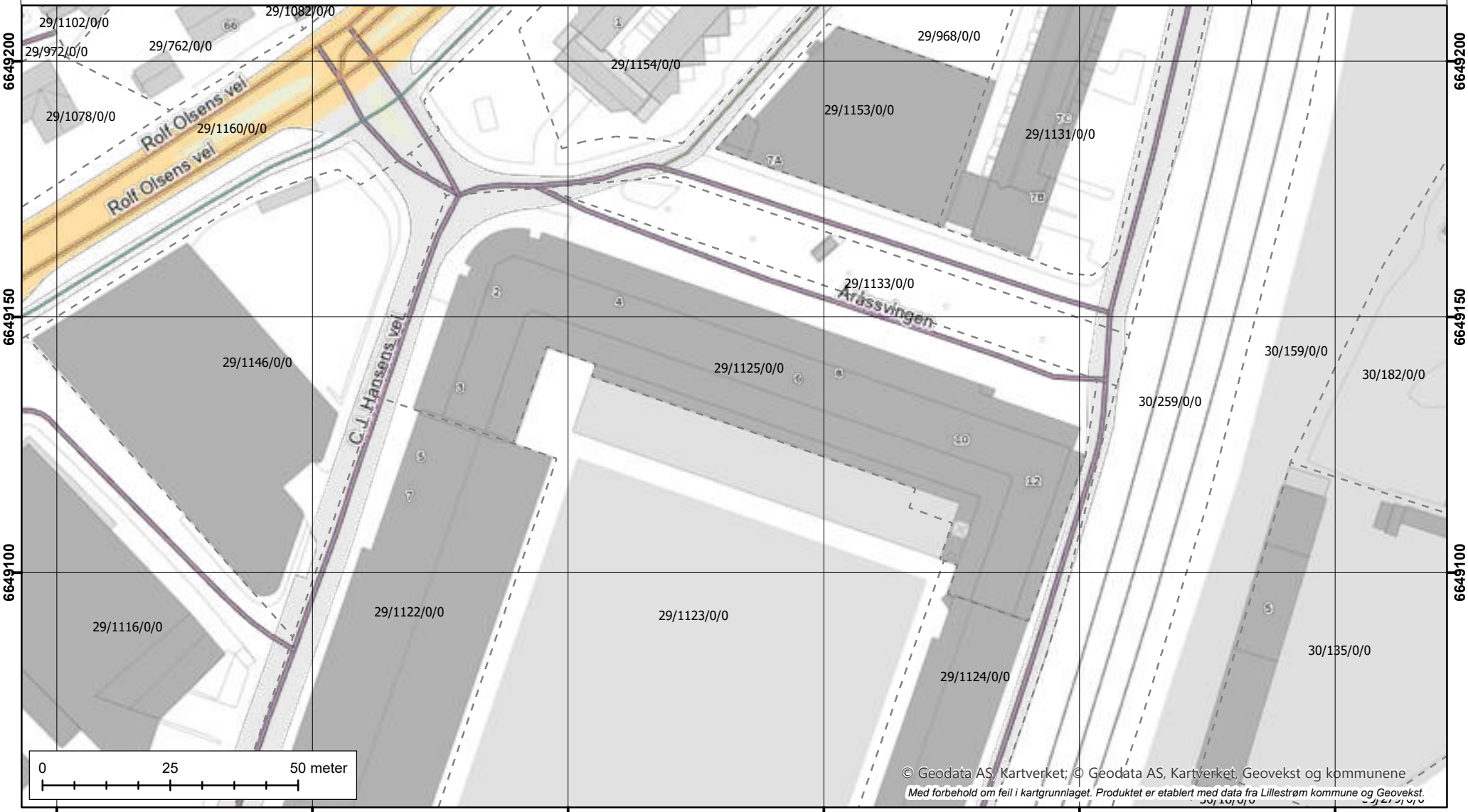
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Reguleringsplan på bakken 29/1125/0/0

Lillestrøm kommune

Tegnforklaring:

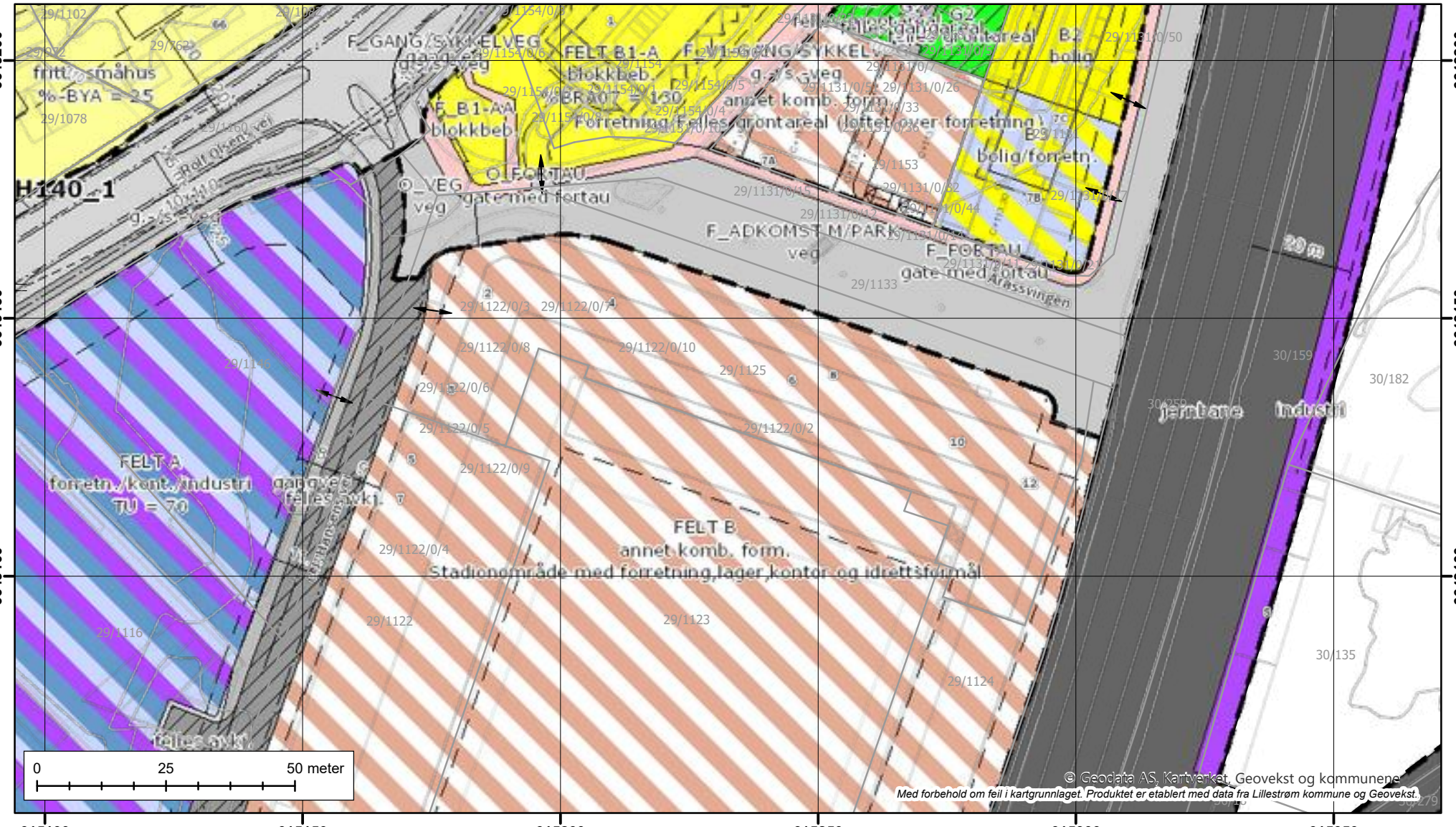
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntareal
- Bolig / Forretning
- Forretning / Kontor / Industri
- Annet kombinert formål
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- RpSikringSone
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



615100 615150 615200 615250 615300 615350

6649200 6649150 6649100

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart
29/1125/0/0

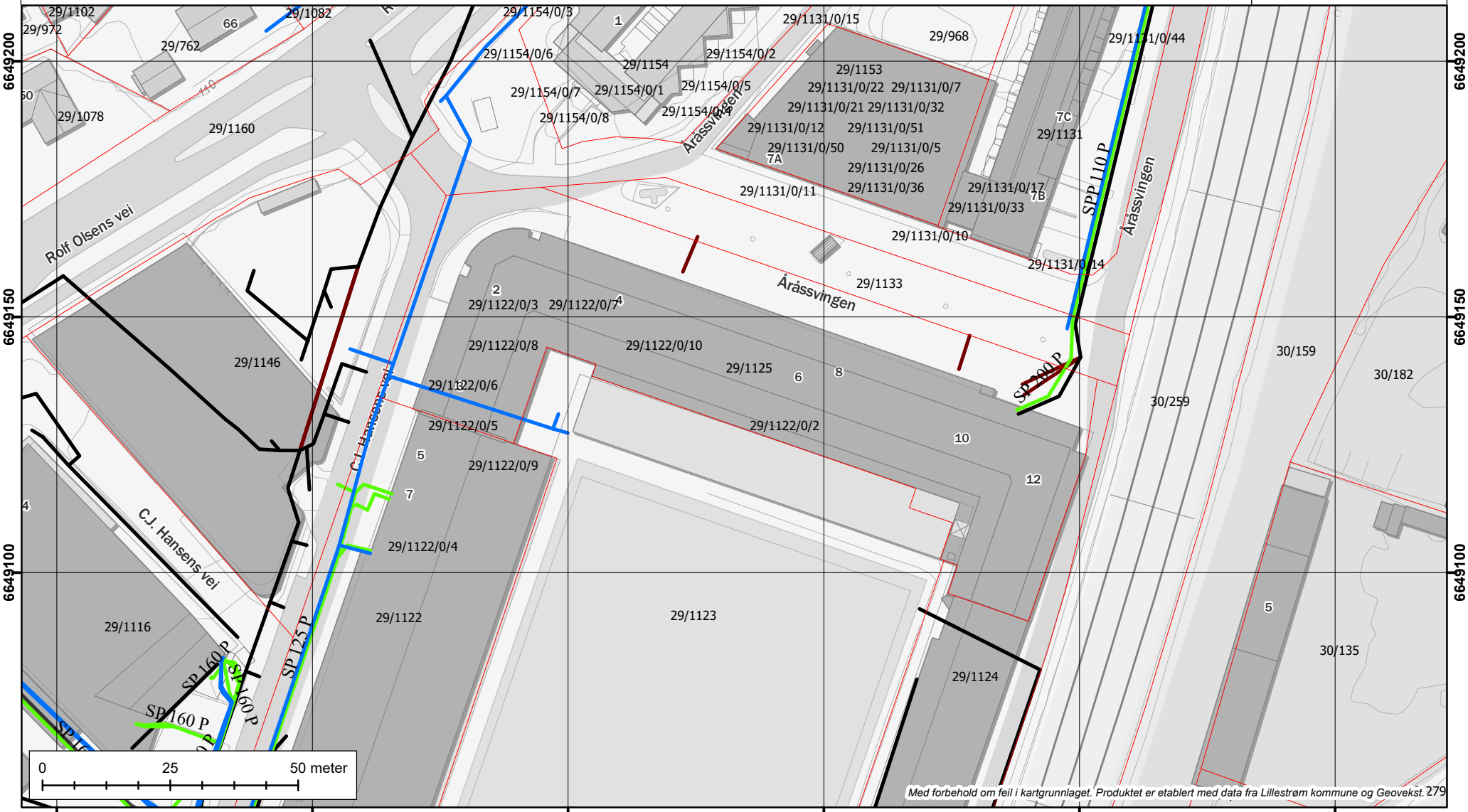
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Drensledning

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025



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

ambita

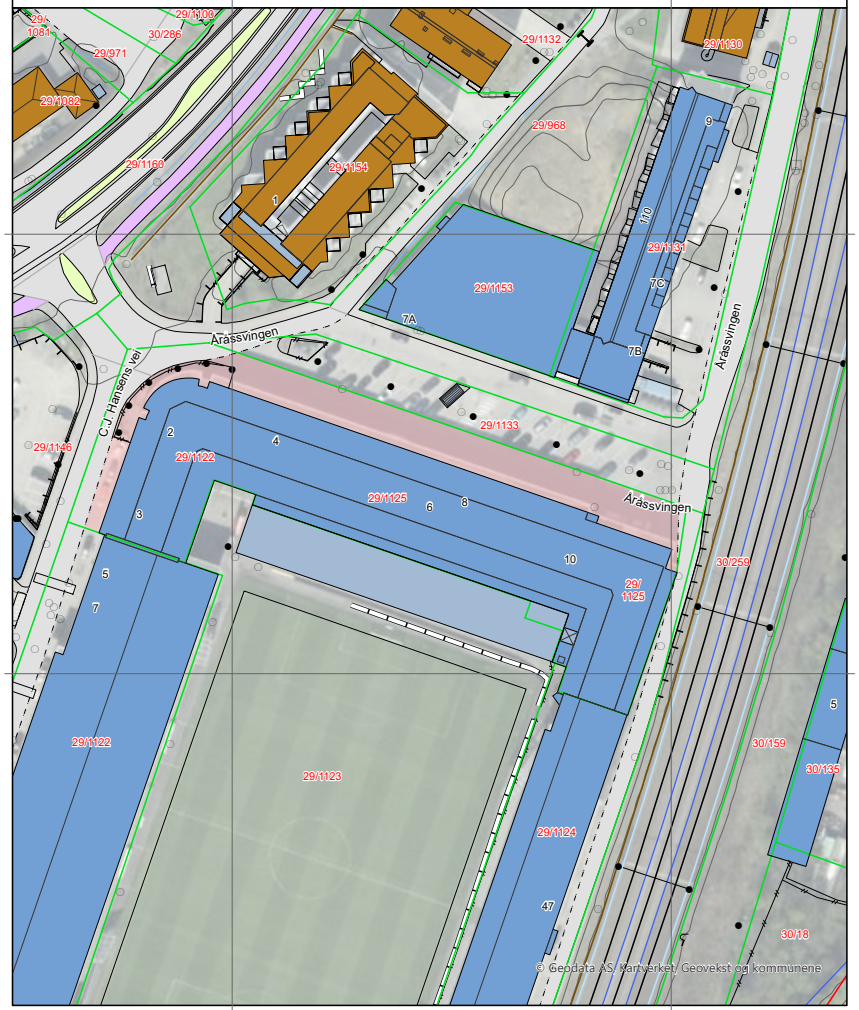
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/29/1125/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

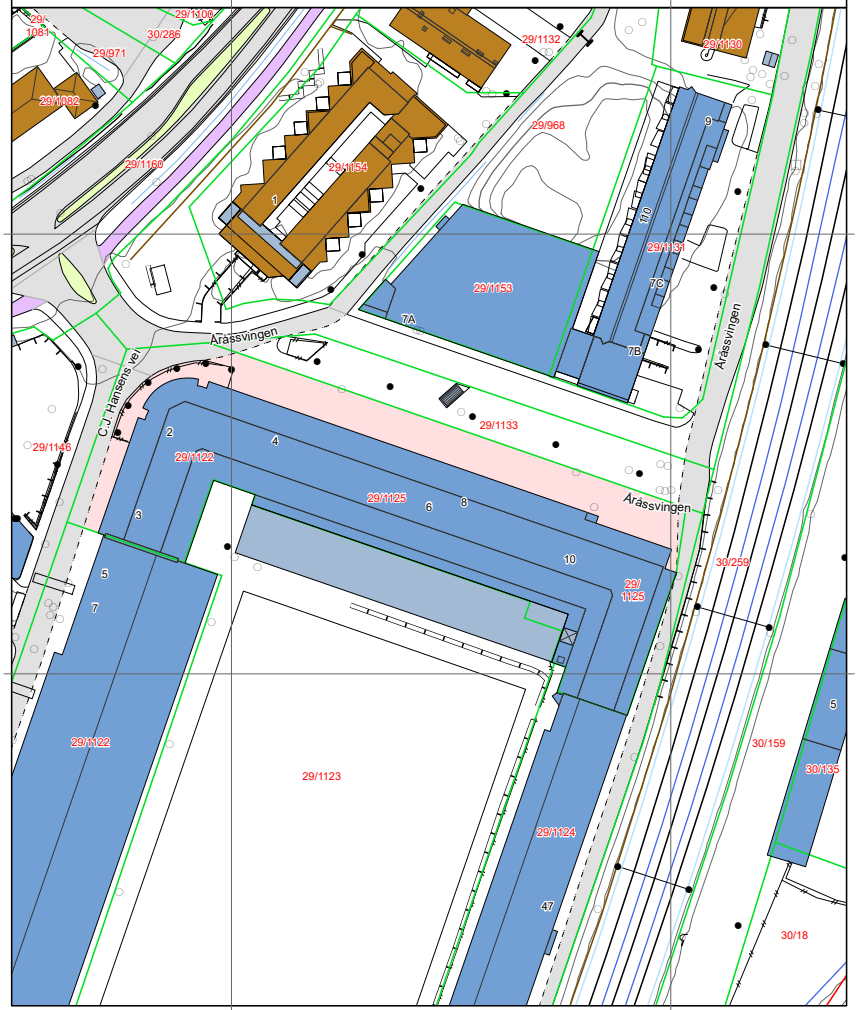
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/29/1125/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 29/1125/0/0

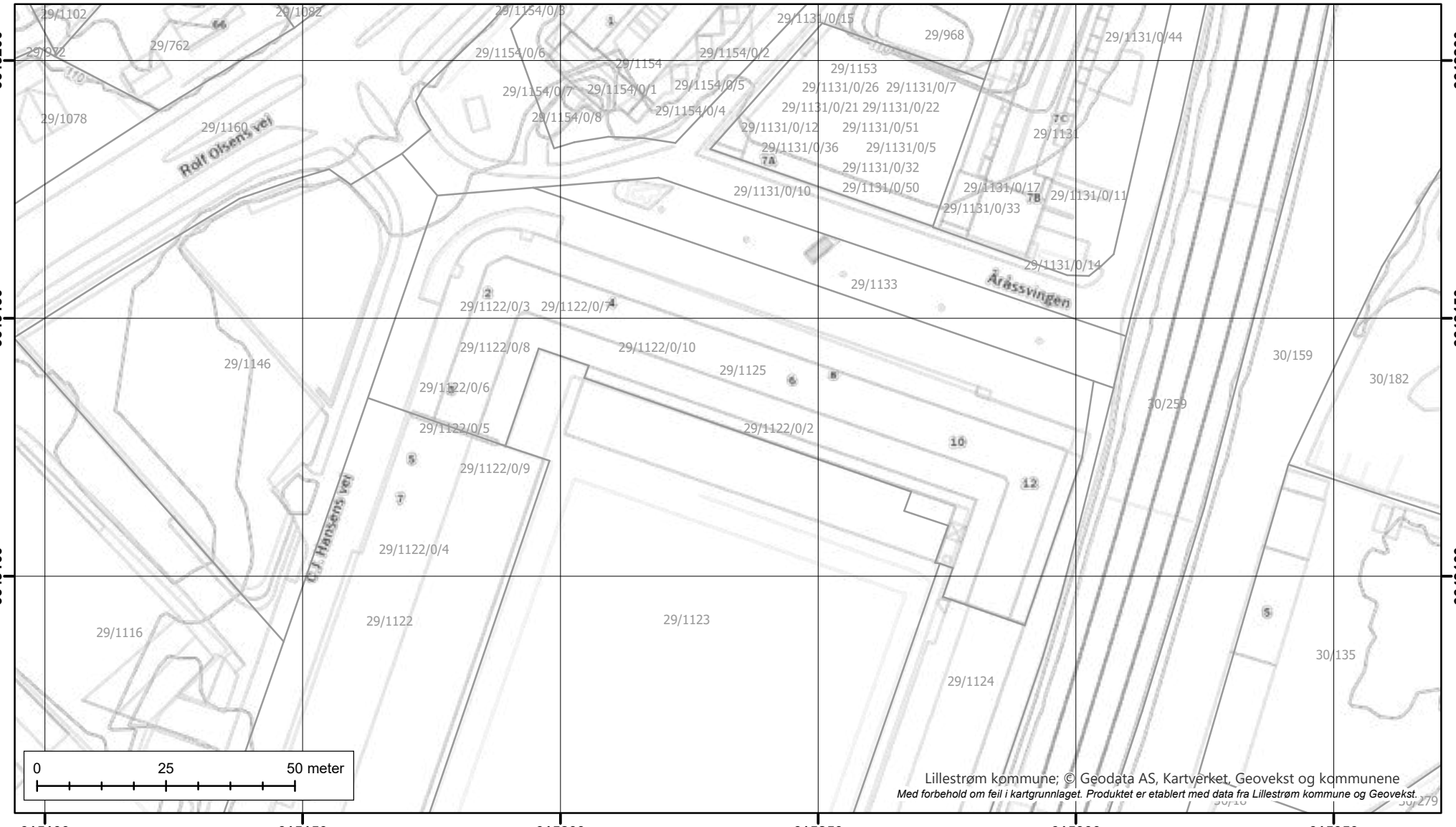
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025

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.

Lillestrøm kommune

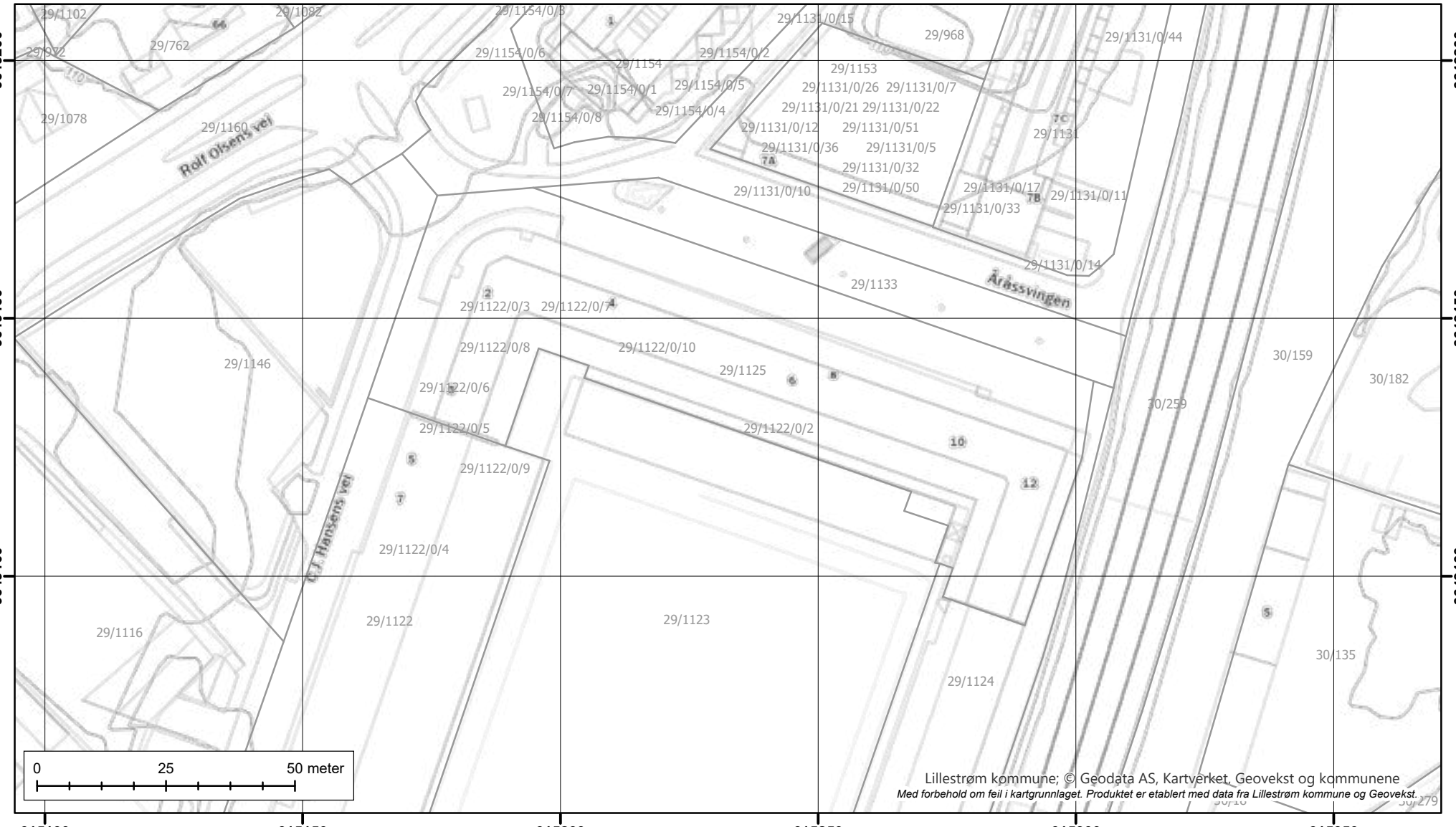
Reguleringsplan over bakken 29/1125/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025

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.

Lillestrøm kommune

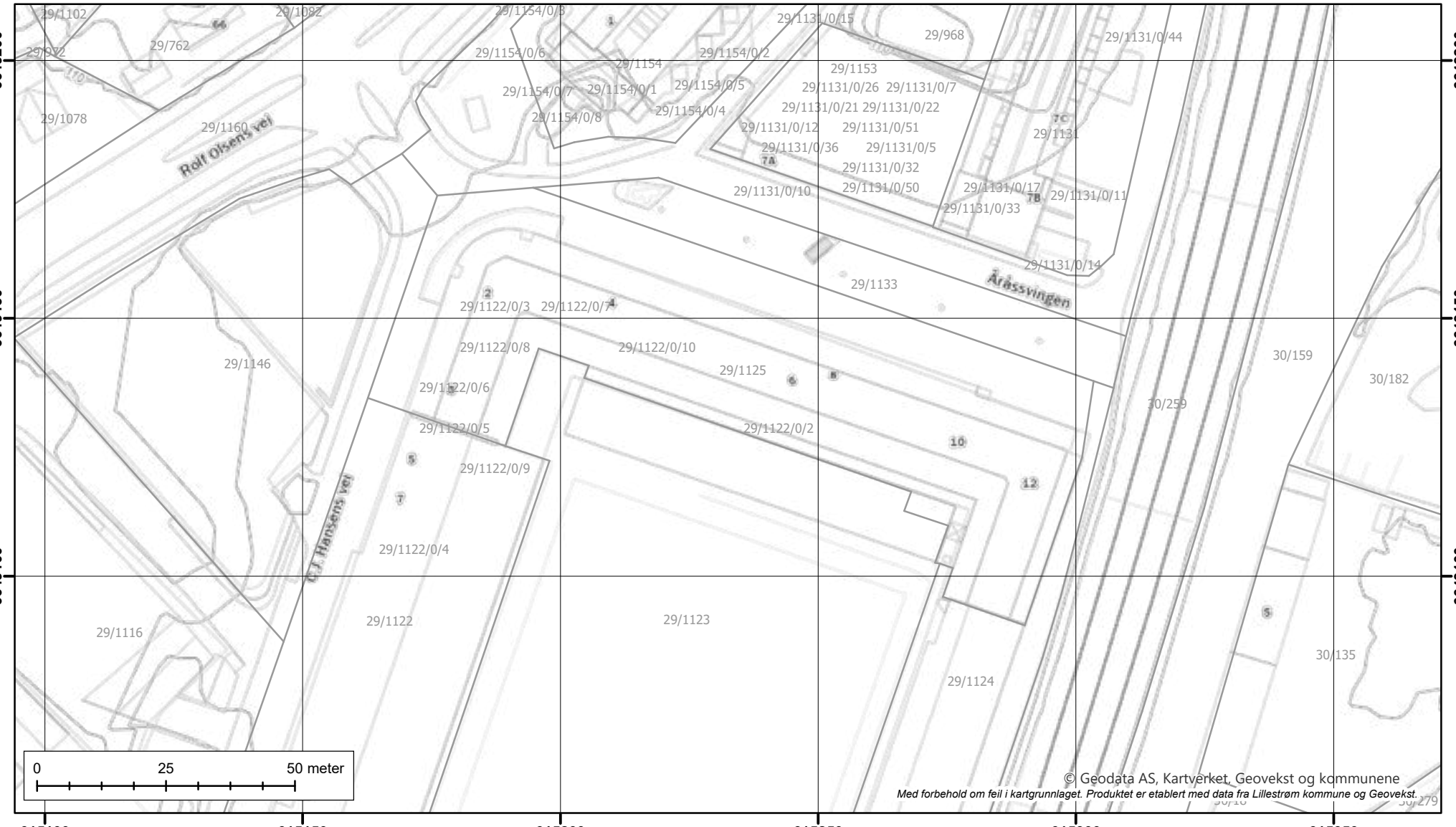
Reguleringsplanforslag under bakken 29/1125/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025

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

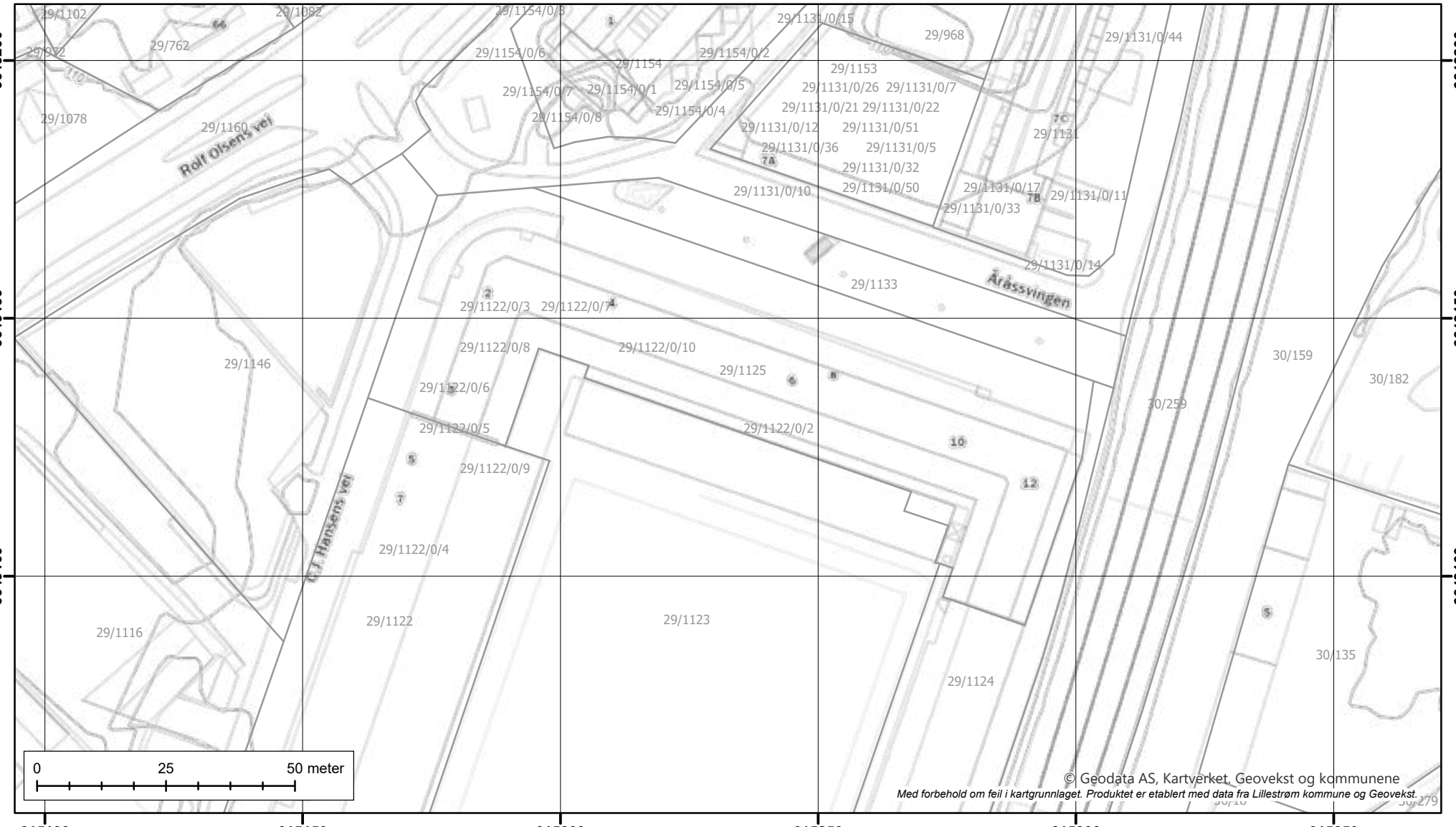
Reguleringsplanforslag på bakken 29/1125/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025

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

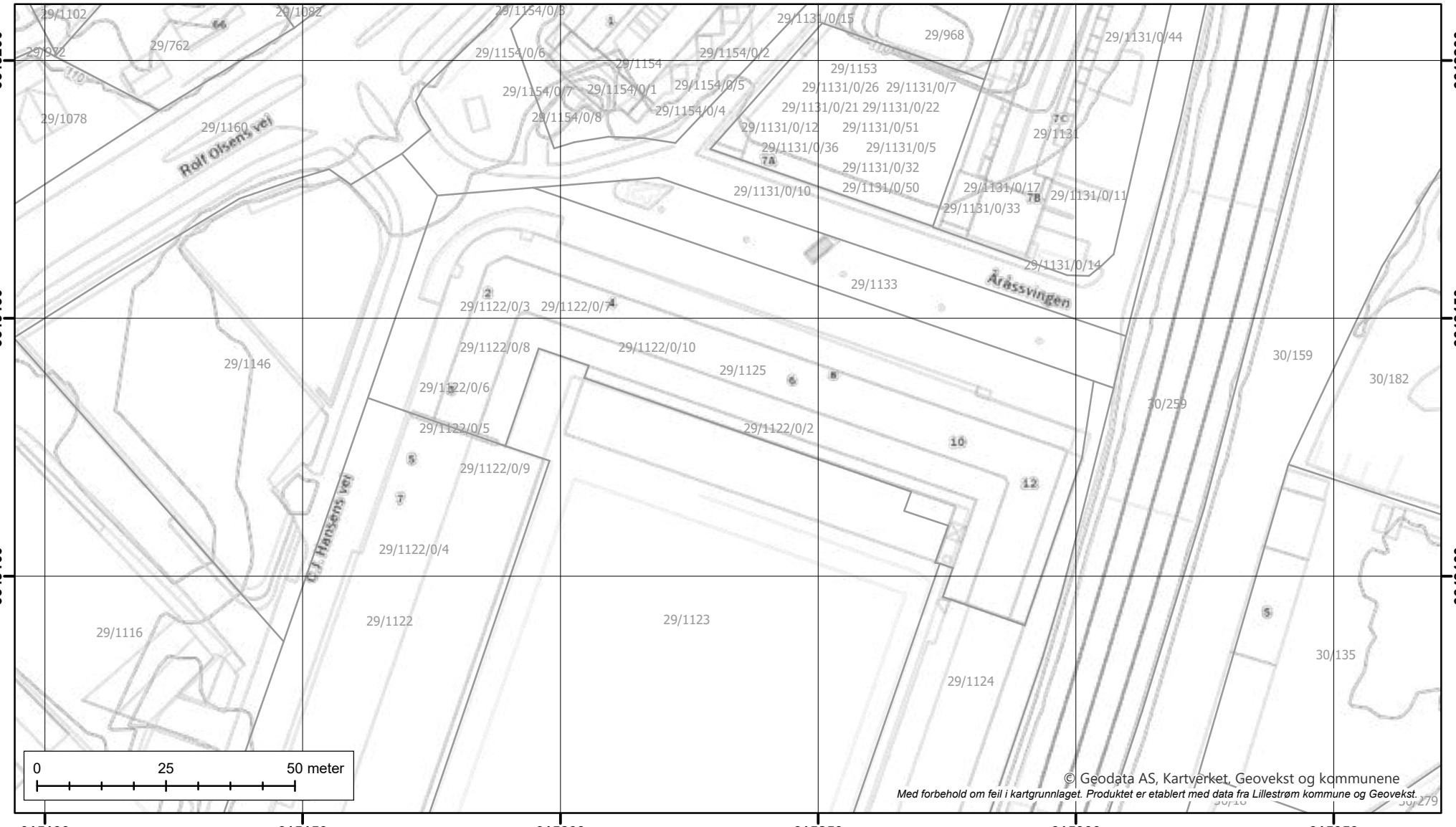
Reguleringsplanforslag over bakken 29/1125/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025

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

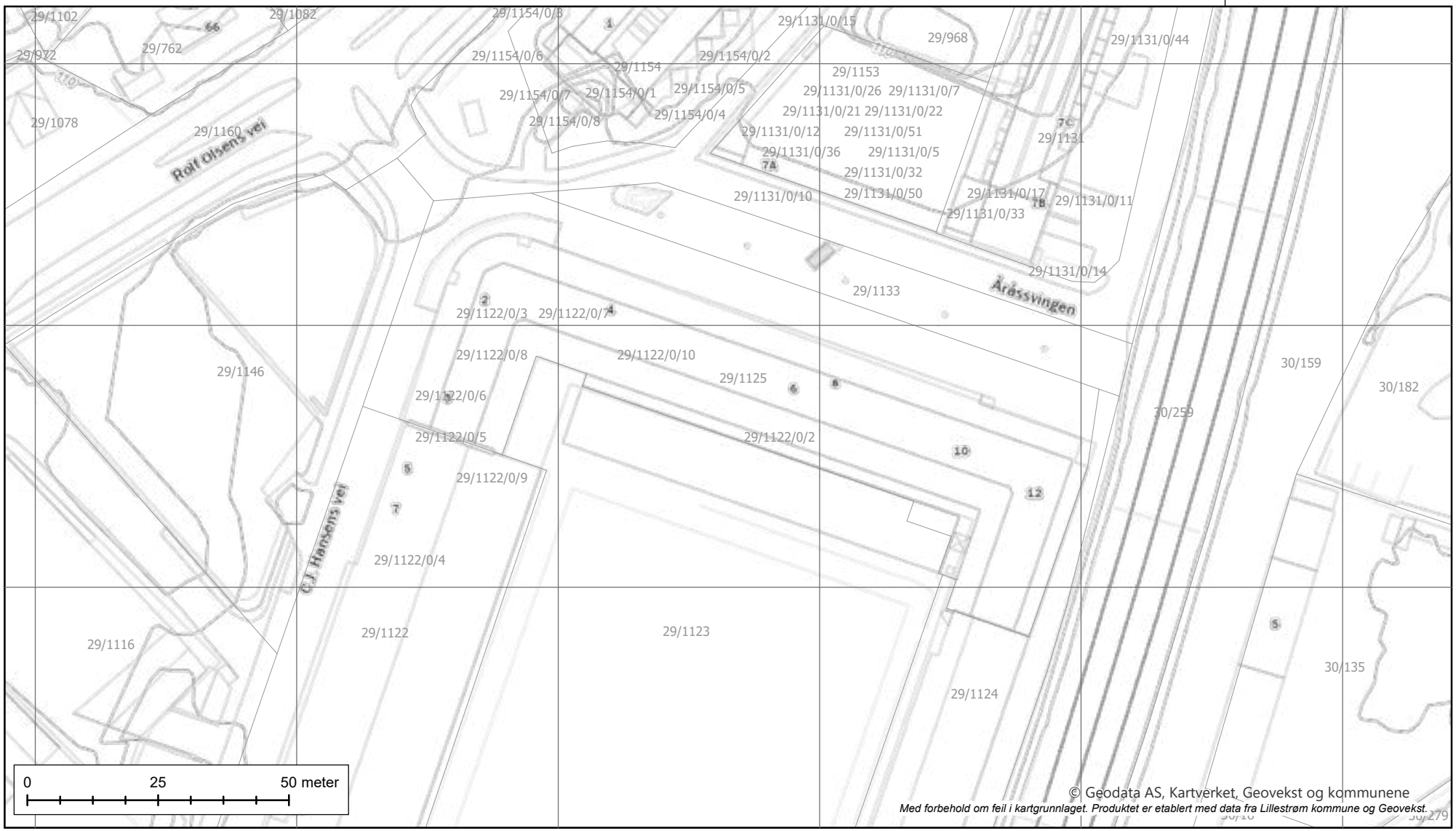
Kommunedelplan 29/1125/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.08.2025

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.



Reguleringsplaner under arbeid Produsert: 06.08.2025

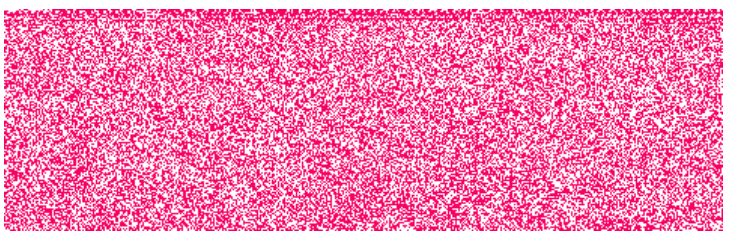


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:



307/99 (06)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ÅRÅSEN, GNR./ BNR.: 29/968, 30/235 M.FL.

§1 Generelt

§1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

§1.2 Området er disponert til følgende formål:
Byggeområde:
- Område for boliger (blokkbebyggelse)

Private fellesarealer:
- Felles atkomstvei
- Felles gang-/ sykkelvei

§2 Byggeområde for boliger

§2.1 Bebyggelsen

§2.1.1 I området skal det oppføres boliger i form av blokkbebyggelse med *1 – 4 roms* leiligheter m/tilhørende funksjoner, innenfor rammene i bestemmelsene nedenfor.

§2.1.2 Maksimal tillatt gjennomsnittlig tomteutnyttelse for området totalt, TU, er 90%. TU er bebyggelsens bruksareal i prosent av det totale planområdet. Bruksareal for boligene regnes etter NS3490 og reglene i byggeforskriftene (kap. 22).

Denne tomteutnyttelsen forutsetter at all parkering utover ca. 130 plasser på terrengnivå mot syd og øst, legges i underetasje/ kjeller.

§2.1.2 a I T-BRA/BRA skal ikke medregnes innglassete balkonger/svalganger, parkering, utvendige trapper, åpent overbygget areal og BRA under terreng.

§2.1.2 b Felt B1, A – D, utnyttelsesgrad.
Utnyttelsesgrad for feltene B1, A – D fremkommer i %BRA for hvert delfelt, jfr § 2.4. Summen av arealene i A – D utgjør B1 sin andel av 92% TU for hele planområdet, jfr § 2.1.2, og tilsvarer til sammen 11350 m2 BRA.

Utnyttelsesgrad pr. felt i tidligere B1 blir:
B1-A: 130%BRA
B1-B: 131% BRA
B1-C: 182,5% BRA
B1-D: 173% BRA

§2.1.3 Bebyggelsens maksimale høyde er *angitt på plankartet* og med gesims-/ mønehøyder innenfor Forsvarets restriksjonsplan for Kjeller flyplass.

Balkonger som vender ut mot det offentlige rom skal ikke fundamenteres ned til bakken.

§2.1.3a For å unngå skjemmende installasjoner på takene tillates tekniske installasjoner å stikke maksimum 0,8 meter over gesims og være trukket 5 meter inn på takflaten. Solfangere på tak tillates plassert tilbaketrukket fra gesims.

§2.1.3 b Felt B1, A – D, høyder
Den maksimale høyden (gesimshøyde ved flate tak) til bebyggelse i:
Felt B1-A er 124,7 moh.
Øvrige høyder i B1-feltene fremkommer på plankartet.

§2.1.4 Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak med felles takvinkel for hele området. Loft under skråtak kan eventuelt utnyttes innenfor rammene av byggeforskriftene.
Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
Det tillates takterrasser på tak.
Rekkverk skal være plassert på innside av parapet (gesims oppbygg).

§2.1.5 Det skal legges vekt på en god materialbruk og detaljering av bebyggelsen. Utvendige materialer, farger m.m skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i forskjellige deler av området får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk m.m.

§2.2 Støy og vibrasjoner
Mot Rolf Olsens vei skal det bygges støyvoll/ *støyskjerm* i angitt område. I tillegg skal bebyggelsen om nødvendig støydempes ved organisering/ utforming og/ eller ved tekniske tiltak slik at Miljøverndepartementets *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T - 1442*, oppfylles for de laveste grenseverdiene. Kravene gjelder både fra vegtrafikk og jernbane, eventuelt for det samlede bidrag fra disse (gjelder både luft og strukturlyd).

For vibrasjoner i rom for varig opphold er utgangspunktet at den laveste verdien i intervallet 0,4- 1,0 mm/s veiet vibrasjonshastighet ikke overskrides.

Før byggemelding kan godkjennes, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner.

§2.3 Parkering
Parkeringsnorm for Skedsmo kommune følges generelt. Men spesielt gjelder for hybler/1-romsleiligheter at kravet til parkeringsdekning skal være 0,4 pr. boligenhet (pr. hybel/*1*-romsleilighet).

§2.3.1 Hovedtyngden av parkeringen skal legges i underetasje/ kjeller med innkjøring fra felles atkomstveg. Ca. 130 parkeringsplasser (fortrinnsvis gjesteparkering) kan legges på terrengplan.

§2.3.2 Felt B1, A – D – Parkering
Parkeringsbehovet er dekket når garasjekjeller med 121 parkeringsplasser er etablert. Bebyggelsen skal i tillegg disponere 10 gjesteparkeringsplasser på terreng i planområdet.

§2.4 Bebyggelsesplan
Kommunen kan kreve godkjent bebyggelsesplan i henhold til plan- og bygningsloven § 28-2 før byggetillatelse gis i de enkelte delfelt. Ved byggemeldingen skal det medfølge en illustrasjonsplan samt en utomhusplan i målestokk 1: 500, for planområdet samlet, eller i forbindelse med de enkelte delfelt som søkes utbygget, som skal vise bebyggelsen med etasjeantall og gesims-/mønehøyder, atkomster, interne kjøre- og gangveier, parkering, lekeplasser, avfallshåndtering, samt terrengbehandling (eksisterende og ny terrenghøyde).

§2.5 Renovasjon
Til renovasjon skal det benyttes avfallssug iht. §10 i «Renovasjonsforskrifter for Skedsmo kommune» eller annen løsning godkjent av ROAF.

§2.6 Tilgjengelighet
Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til *TEK-10, kapittel 12.* Heis tilpasses båre-/ syketransport.

§3 Felles trafikkområder

§3.1 Adkomstveg og gangveg skal anlegges som vist på planen.

§3.2 Rabatter og grøfter/ skråninger langs veger og parkeringsplasser skal beplantes med busker og trær eller behandles på annen tiltalende måte. Større parkeringsplasser skal oppdeles med rabatter som plantes til med busker og trær.

§3.3 I frisiktssoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.

§4 Fellesarealer for øvrig (lekeområder m.m)

§4.1 Det skal avsettes nødvendig utendørs fellesareal for lek- og opphold som opparbeides og utstyres for aktuell bruk samt delvis tilplantes. Det samme gjelder for støyvoll.
Med nødvendig utendørs fellesarealmenes her min. 40m2 felles uteoppholdsareal pr. 100 m2 BRA boligareal, på bakkeplan, balkonger og takterrasser innenfor planområdet, samt andel av tolgrensende felter G1, G2 og G3.

§4.2 Utearealer (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være opparbeidet før bebyggelsen i feltene tas i bruk. Hvis parkering og andre utearealer er dimensjonert for langsiktige behov, kan kommunen gi tillatelse til at opparbeidelse av deler av anleggene utover enkel istandsetting og opparbeidelse blir utsatt.

§4.3 Utearealer må til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand.

§4.4 Detaljutforming av områdene med utstyr, beplantning, belegg m.m skal vises på samlet situasjonsplan, eventuelt på egen utomhusplan, som skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

§5 Rekkefølgebestemmelser

§5.1 Kulturhistorisk utredning av tiltaket skal være gjennomført, og forhold til eventuelle fornminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggsstart.

§5.2 Følgende anleggsdeler for vegutbygging må være ferdigstilt før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk:
- Krysset mellom atkomstvegen og Rolf Olsens vei som fullkanalisert kryss i h.h.t planen.

§5.3 Støyskjermingstiltak må være utført før det gis brukstillatelse til bebyggelsen.

Skedsmo kommune, teknisk sektor, planavdelingen, 3.mai 1999.
Revidert §2.3 i hht. k.sak 51/99, den 16.06.1999.

Vedtatt den 16 / 06 19 99
Skedsmo kommunestyre, sak 51
Plansjef

Revidert 12.05.06. i h.h.t reg. sak 06/43, den 31.05.06
Revidert 08.08.06. i h.h.t reg. sak 06/58, den 23.08.06
Revidert 23.08.06. i h.h.t reg. sak 06/58, den 23.08.06
Sist revidert 20.10.06. i h.h.t reg. sak 06/75, den 15.11.06
Sist revidert 31.01.14 i h.h.t DS 14/1, den 31.01.14

Reguleringsbestemmelsene er revidert etter vedtak i HUT den 15.03.17, se mindre endring sak 17/28. Endringer/ tilføyelser i reguleringsbestemmelser av plan 307/99 er skrevet i kursiv.

288/98

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for:

ÅRÅSEN STADION

§1 Avgrensning:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Reguleringsformål:

Området er regulert til:

§ 2.1 Byggeområder:
Felt A: Kontor/forretning og lett industri.
Felt B: Forretning, kontor, lager og idrettsformål.
Felt D: Byggeområde for lett industri.

§ 2.2 Trafikkområder:
Kjøreveier.

§ 2.3 Spesialområder:
Felt C: Spesialområde - fotballbane.
Spesialområde/fareområde (Høyspentledning).

§ 2.4 Fellesområder:
Felles avkjørsel.

§ 3 Felt A:

§ 3.1 Byggeområde for kontor/forretning og lett industri.
§ 3.2 Maksimal tomteutnyttelse settes lik TU=70%.
§ 3.3 Øvre grense for forretningsareal er satt til 1500 m2.
§ 3.4 Høydebegrensninger gjelder for området i henhold til sikkerhetsbestemmelser for Kjeller Flyplass, slik som vist på reguleringskartet. Høydebegrensningskart medfølger som vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

§ 4 Felt B:

§ 4.1 Byggeområde for forretning, kontor, *bolig*, lager og idrettsformål. *Formål bolig gjelder kun nordre tribune.*
§ 4.2 Tomteutnyttelse bestemmes av indre og ytre byggegrense og maksimal gesimshøyde cote 118.
§ 4.3 Øvre grense for forretningsareal er satt til maks. 2000 m2
§ 4.4 Høydebegrensninger gjelder for området i henhold til sikkerhetsbestemmelser for Kjeller Flyplass, slik som vist på reguleringskartet. Høydebegrensningskart medfølger som vedlegg til reguleringsbestemmelsene.
§ 4.5 I nordre tribune tillates det oppført boliger i andre og tredje etasje. Det tillates oppført småleiligheter (hybler, 1- og 2-roms leiligheter).
§ 4.6 Bebyggelsen skal om nødvendig støydempes ved organisering/utforming og/eller ved tekniske tiltak slik at Mijøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy, T-8/79, oppfylles for de laveste grenseverdiene. Kravene gjelder både veitrafikk og jernbane, eventuelt for det samlede bidrag fra disse (gjelder både luft- og strukturlyd). Støyskjermingstiltak skal godkjennes av Det faste utvalg for plansaker og være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

(Endringer i reg.best for Åråsen - tribune nord, vist med kursiv, datert Planavdelingen, Skedsmo kommune, 05.02.99. sist rev. 12.04.99).

§ 5 Felt C:

§ 5.1 Spesialområde - fotballbane.
§ 5.2 I spesialområdet kan Det faste utvalg for plansaker tillate oppført bygninger som har tilknytning til spesialområdet, f.eks. mindre garderobeanlegg, lager i tilknytning til vedlikehold o.l.
§ 5.3 Høydebegrensninger gjelder for området i henhold til sikkerhetsbestemmelser for Kjeller Flyplass. Høydebegrensningskart medfølger som vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

§ 6 Felt D:

§ 6.1 Byggeområde for lett industri.
§ 6.2 Maksimal tomteutnyttelse settes lik TU=60%, bebyggelsen kan maksimalt ha tre etg.
§ 6.3 Høydebegrensninger gjelder for området i henhold til sikkerhetsbestemmelser for Kjeller Flyplass. Høydebegrensningskart medfølger som vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

§ 7 Trafikkområder:

§ 7.1 Adkomst til Åråsen stadion er vist på plankartet.
§ 7.2 I frisiktsonen må terrenget planeres ned til samme nivå som fylkesveien. Det tillates ikke beplantning, gjerde eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm. over veiens kjørebaneplan i frisiktsonen.
§ 7.3 Parkeringarealer er innlagt i planen som deler av de enkelte delfelt og detaljeres ved endelig utomhusplan. Kravet til antall parkeringsplasser skal være i samsvar med kommunens stadfestete vedtekter.
§ 7.4 Fortau er vist på plankartet.
§ 7.5 Følgende anleggsdeler for vegutbygging må være ferdigstilt før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk:

- Krysset mellom adkomstvegen og Rolf Olsens vei som fullkanalisert kryss i h.h.t. planen.
- Gang/sykkelveg, inklusiv busslomme langs Rolf Olsens vei fra adkomstvegen til Floraveien.
- Rundkjøring i krysset Fetveien x Rolf Olsens vei når mer enn 50% av tillatt utbyggingsvolum er tatt i bruk.

§ 8 Fellesbestemmelser:

§ 8.1 Kommunen kan kreve godkjent bebyggelsesplan i henhold til plan- og byggningslovens §28-2 før byggetillatelse gis i de enkelte delfelt. Ved byggemelding skal det medfølge en illustrasjonsplan samt en utomhusplan i målestokk 1: 500, for planområdet samlet, eller i forbindelse med de enkelte delfelt som søkes utbygget.

§ 8.2 Bebyggelsen skal gis en utforming og matrialbruk som i størst mulig grad er tilpasset omgivelsene.

§ 8.3 Miljøverndeparementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/ 79 skal følges. Støyskjermingstiltak skal godkjennes av Det faste utvalg for plansaker og være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Vedlegg til bestemmelsene: Høydebegrensningskart for Kjeller Flyplass.

Skedsmo kommune, Planavdelingen 14.06.96
revidert 17.10.96
revidert 20.02.98
revidert 05.03.98

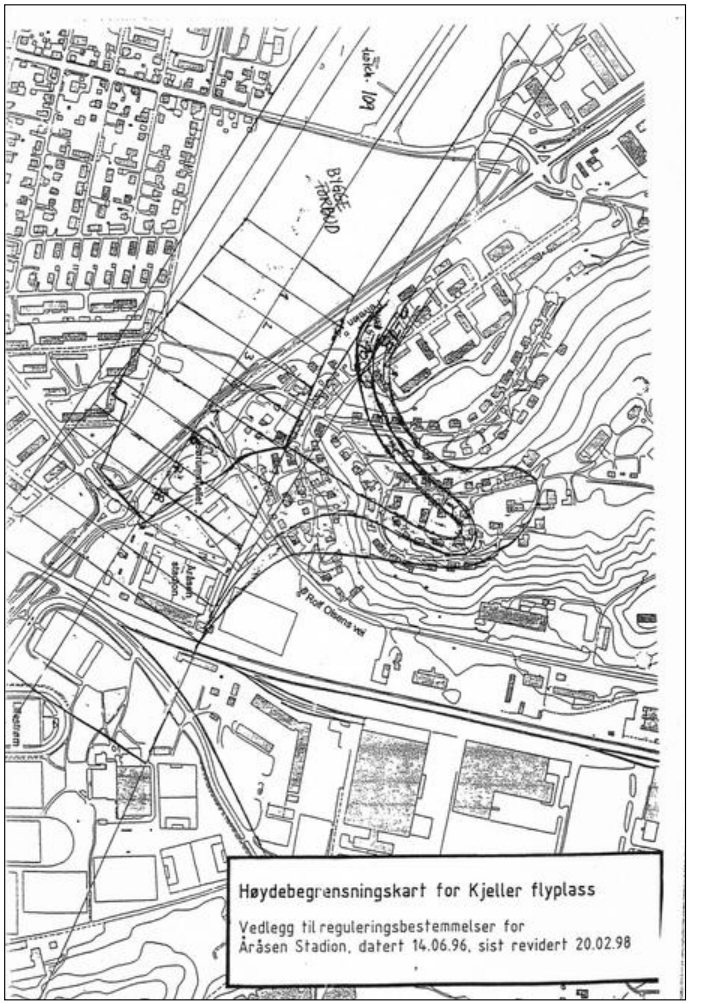
---

reviderte bestemmelser i hht. **K.SAK 50/99, MØTEDATO 16.06.99**
Datert Planavdelingen, Skedsmo kommune, 05.02.99

Endringer etter 1. gangs behandling: § 4.6 om støyskjerming er tatt inn i bestemmelsene.

Revidert 12.04.99.

Vedtatt den 29 / 04 19 98
Skedsmo kommunestyre, sak 19
Plansjef



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 1125	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	C.J. Hansens vei 3, gatenr 16278 2007 Kjeller	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	403 2	Kjeller 3 Midtre Lillestrøm
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2060301 801	Lillestrøm Oslo
Veiadresse:	Åråssvingen 2, gatenr 16265 2007 Kjeller			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Åråssvingen 4, gatenr 16265 2007 Kjeller			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Åråssvingen 6, gatenr 16265 2007 Kjeller			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Åråssvingen 8, gatenr 16265 2007 Kjeller			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Åråssvingen 10, gatenr 16265 2007 Kjeller			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Åråssvingen 12, gatenr 16265 2007 Kjeller			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.10.1999	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	5 020,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

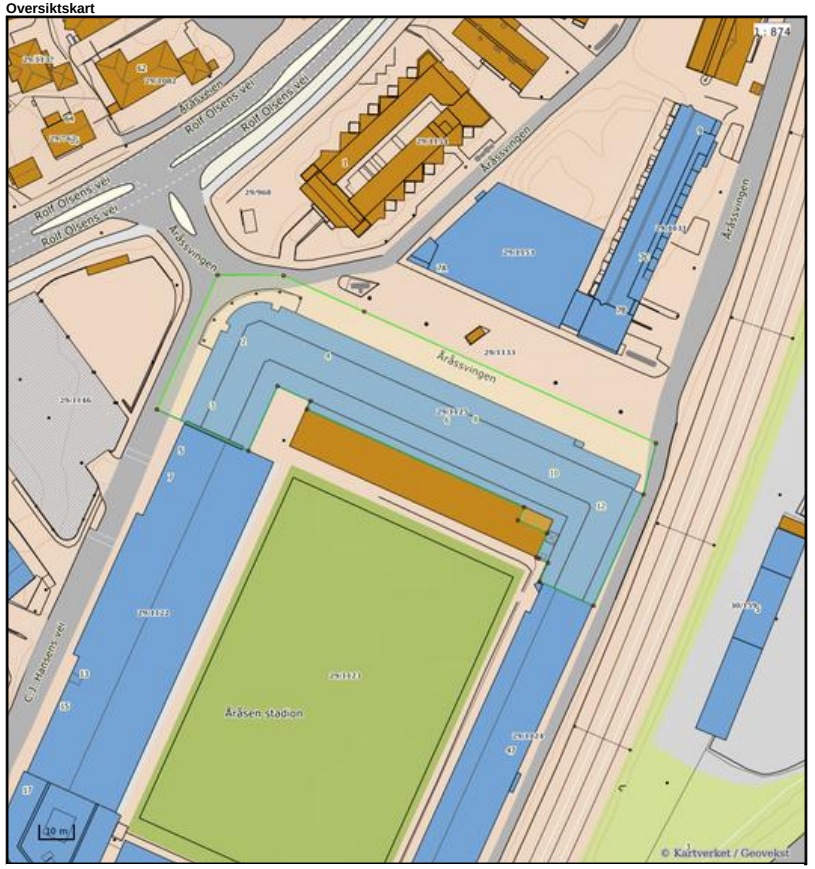
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/29/1125	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/29/1125/0/1	0,0
			Mottaker	3205/29/1125/0/2	0,0
			Mottaker	3205/29/1125/0/3	0,0
			Mottaker	3205/29/1125/0/4	0,0
			Mottaker	3205/29/1125/0/5	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/29/1125	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/29/1125/0/1	0,0
			Mottaker	3205/29/1125/0/2	0,0
			Mottaker	3205/29/1125/0/3	0,0
			Mottaker	3205/29/1125/0/4	0,0
			Mottaker	3205/29/1125/0/5	0,0
Reseksjonering	Forretning:	23.06.2017	Etablert/Endret	3205/29/1125	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2017	Etablert/Endret	3205/29/1125/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3205/29/1125/0/3	0,0
Reseksjonering	Forretning:	05.08.2013	Etablert/Endret	3205/29/1125	0,0
	Matrikkelført:	05.08.2013	Etablert/Endret	3205/29/1125/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/29/1125/0/5	0,0
Kartforretning	Forretning:	27.11.2008	Berørt	3205/29/968	0,0
	Matrikkelført:	10.12.2008	Berørt	3205/29/1116	0,0
			Berørt	3205/29/1122	0,0
			Berørt	3205/29/1125	0,0
			Berørt	3205/29/1127	0,0
			Berørt	3205/29/1160	0,0
			Berørt	3205/81/2589	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.11.2008	Avgiver	3205/29/1116	-3 796,7
	Matrikkelført:	10.12.2008	Berørt	3205/29/968	0,0
			Berørt	3205/29/1122	0,0
			Berørt	3205/29/1125	0,0
			Berørt	3205/29/1160	0,0
			Mottaker	3205/29/1146	3 796,7
Sammenslåing	Forretning:	05.12.2001	Avgiver	0231/29/1126	-60,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/29/1125	60,0
Kartforretning	Forretning:	05.12.2001	Mottaker	3205/29/1125	5 022,0
	Matrikkelført:				
Seksjonering	Forretning:	03.12.2001	Avgiver	3205/29/1125	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/29/1125/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.12.2001	Avgiver	3205/29/1125	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/29/1125/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.12.2001	Avgiver	3205/29/1125	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/29/1125/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.12.2001	Avgiver	3205/29/1125	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/29/1125/0/3	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.10.1999	Avgiver	3205/29/968	-4 970,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/29/1125	4 970,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart

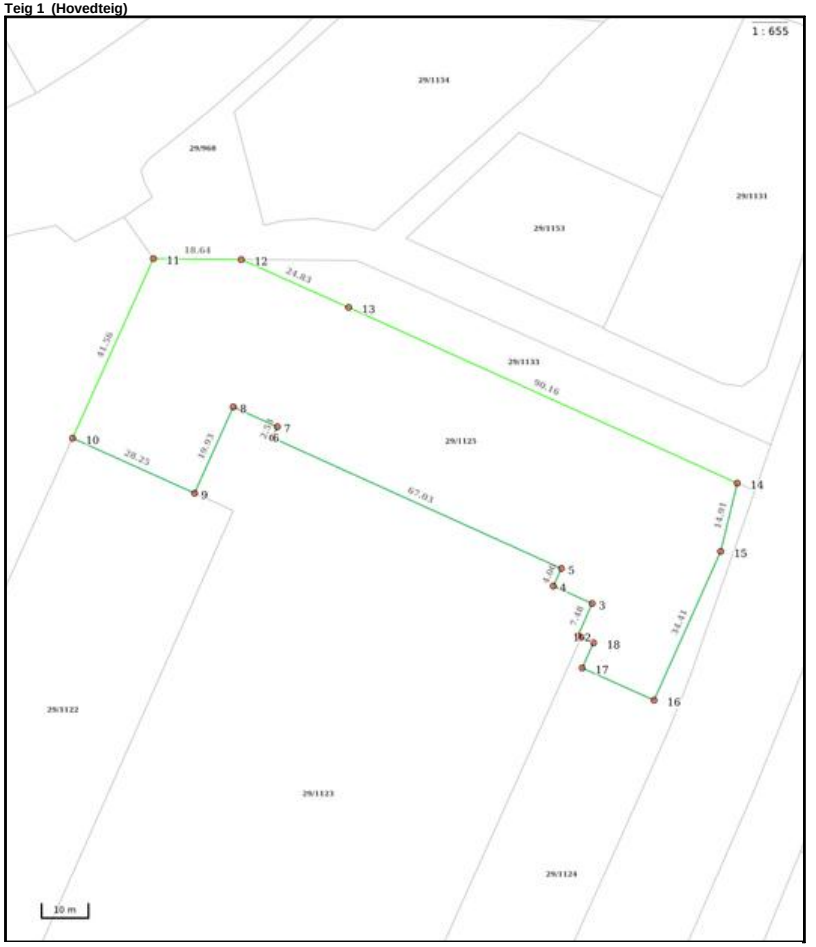


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 020,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 649 102,39	615 273,52	0,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 649 102,66	615 272,74	7,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 649 109,73	615 275,19	8,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 649 112,67	615 266,69	4,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 649 116,45	615 268,00	67,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 649 138,37	615 204,66	2,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 649 140,77	615 205,47	10,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 649 144,13	615 195,82	19,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 649 125,30	615 189,29	28,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 649 134,52	615 162,59	41,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 649 173,79	615 176,18	18,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 649 175,30	615 194,76	24,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 649 167,20	615 218,23	90,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 649 137,80	615 303,46	14,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 649 123,06	615 301,23	34,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 649 090,53	615 290,01	16,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 649 095,97	615 274,26	5,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 649 101,49	615 276,17	2,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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/rekkehus: **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: 60-0283/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åråssvingen 10 2007 KJELLER

Betegnelse: Gnr 29, bnr 1125, snr 4 (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