PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ÅRÅSSVINGEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Informasjo fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest og byggetegninger

Seksjonering

Kommunale opplysninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg

Tilstandsrapport

Eiet seksjon
Åråssvingen 13, 2007 KJELLER
LILLESTRØM kommune
gnr. 29, bnr. 1132, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1714 **Eiendomsverdi ref nr:** AP2937

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 2018 med betong- og trekonstruksjon. Leiligheten fremstår med god standard på innredninger og utstyr.

Det bemerkes riss i veggfuger i dusjsonen ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2018.
Malt glatt ytterdør.
Utgang til overbygd terrasse med tregulv, levegg, stikkontakt, lys og utrekkbar skyvemarkise. Størrelse ca 7 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Leiligheten er tilknyttet felles calling, sprinkler og brannvarslingsanlegg.
Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Eier har lastet ned FDV Dokumentasjon fra nettportal viscenario. Det opplyses at det ikke er tilgang til denne portalen.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i bod.
Avløpsrør av plast, synlig.
Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Det er 2 Stk dører til kasse som ikke er åpnet pga Manglende nøkkel.

Boligen har balansert ventilasjon. Filter er ikke inspisert.
Eier opplyser om at det er skiftet filter minst et par ganger i året.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fjernvarmebasert vannbåren gulvvarme og radiatorer.

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Ifg NGU ligger leiligheten i et aktsomhets området moderat til lav.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom.

Det er et avvik i bredden på vindu i soverom iht Rømninng. Vinduet er målt ca 40 cm.
Info:
Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

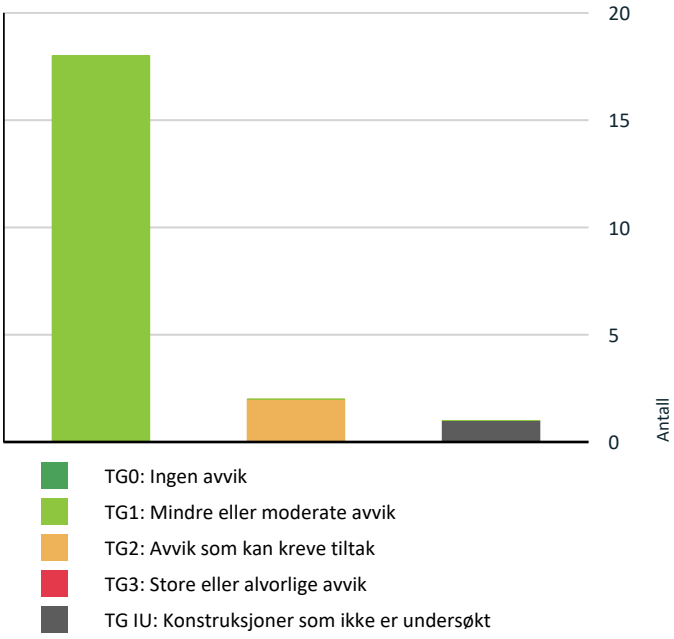
Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 1 Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
2018

Kommentar
2018: Midlertidig brukstillatelse Iflg. Infoland online. 2020: Ferdigattest Iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten har vært utleid.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2018.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse
Malt glatt ytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er en svelleskade på dørrammen over vrider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
et anbefales å utbedre skaden slik at den ikke forverres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang til overbygd terrasse med tregulv, levegg, stikkontakt, lys og utrekkbar skyvemarkise. Størrelse ca 7 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Parkettgulvet med bruksslitasjer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet felles calling, sprinkler og brannvarslingsanlegg. Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Eier har lastet ned FDV Dokumentasjon fra nettportal viscenario. Det opplyses at det ikke er tilgang til denne portalen.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Riss i veggfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Slitte fuger er ikke unormalt ved dusjing direkte på flislagte flater.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 37 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 18 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mansjett.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i bod.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig.
Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Det er 2 Stk dører til kasse som ikke er åpnet pga Manglende nøkkel.



Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Filter er ikke inspisert.
Eier opplyser om at det er skiftet filter minst et par ganger i året.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fjernvarmebasert vannbåren gulvvarme og radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Ifg NGU ligger leiligheten i et aktsomhets området moderat til lav.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom.

Det er et avvik i bredden på vindu i soverom iht Rømninng. Vinduet er målt ca 40 cm.
Info:
Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

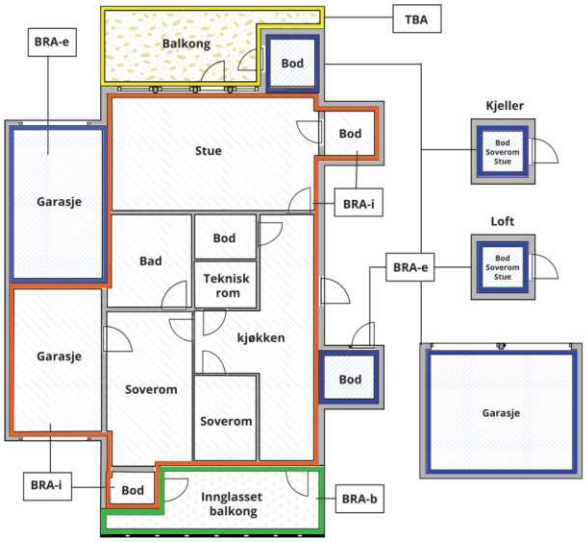
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	49			49	7
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**7**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bod, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 248 cm(stue).
Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket B1 102) i felles avlåst rom, størrelse ca. 5 m²

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Krister Nikolay Dahl Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	29	1132		2	5285.8 m²	Iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse
Åråssvingen 13

Hjemmelshaver
Andreassen Krister Nikolay Dahl, Garfalk Martin Dahl

Kommentar
Det foreligger ingen leilighet opplysninger. Arealet er for hele eiendommen.

Eierandel
49 / 8803

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Det er muligheter for leie parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2026:
Overflatebehandlet terrasse bord.
Alle overflater i stue og soverom er malt.
2019:
Plissegardiner på alle vinder og terrassedør.
Plassbygde skyvedørsgarderobe.

Andre opplysninger:
Det har vært noen sprekker i skjøter i gipsvegger. Disse er sparklet og malt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.05.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.08.2018	El installasjon i leilighet H 0104 (1-2)	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger. Fremvist noen Fdv Dokumenter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AP2937

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260062

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Krister Dahl Andreassen	Martin Dahl Garfalk

Gateadresse
Årassvingen 13

Poststed	Postnr
KJELLER	2007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260062

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe vann i garasjen til sameiet, og i enkelte boder i kjeller. Dette gjelder ikke denne enhetens bod. Sameiet har til min kjennskap utbedret årsakene via utbygger

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært sprekker i gipsvegger i leilighet, som en konsekvens av at bygningen har satt seg. Dette er naturlig i nye leiligheter. Vegger sparkles og males før salg. Rapport fra forsikringen til borettslaget. Skadeårsak - Vegger(alle leiligheter som ble befart): Hovedårsaken til skadene vurderes å sannsynligvis være håndverkerfeil som har gitt riss/sprekker i plateskjøter på vegger. Oppsprekking av platene vurderes til å oppstå som følge av at plateskjøtene er i flukt med dør og vinduskarmer. Ved montering av plater på vegg burde man planlagt slik at skjøtene IKKE kom i flukt med dør og vinduskarmer, dette ville minket faren for oppsprekking i skjøter grunnet mindre bevegelser. Årassvingen 13 - H0104: Oppsprekking i plateskjøter på vegger i stue/kjøkken, soverom og bod. Årassvingen 13 - H0104 Beboer har eiet leilighet siden byggeår november 2018. Forslag til tiltak, Vegger: Sprekker på vegger kan sparkles og males, men det er fare for ny oppsprekking grunnet at plateskjøter er i flukt med dør og vinduskarmer. Dersom veggplatene skal skiftes ut ved en senere anledning bør man følge anvisningen til produktet og sørge for at plateskjøter ikke flukter med dør og vinduskarmer.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260062

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er oppe til drøfting å bygge flere leiligheter og næringsbygg rundt Vest og Sørsiden av Åråsen stadion. Leiligheten befinner seg på nordsiden av Åråsen stadion. Dette vil påvirke området i positiv forstand.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se rapport fra Storebrand angående sprekker i vegg som følge av at bygningen har satt seg.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mulig å leie garasjeplass utenfor Rema, på andre siden av Rolf Olsens vei, eller i garasjeanlegget via andre eiere.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260062

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Krister Andreassen	ecffa219d8d2f69346b1fd8a467ac8abb0b98459	14.04.2026 17:34:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Garfalk	61b1bfed856557345fb768830f7a94056a555aeb	14.04.2026 17:27:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260062

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Åråssvingen 13, 2007 KJELLER	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263233**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300644499**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **1132**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
118,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,18 kWh/m²	**9 698 kWh**



Åråssvingen 13, 2007 KJELLER

Detaljering

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

Årassvingen 13, 2007 KJELLER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260062 . Vår ref.: 0782-1-002 Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åråsen Hage Boligsameie
Organisasjonsnr:	921512716
Seksjonseier:	Andreassen, Krister Nikolay Dahl
Medeier:	
Leilighetsnummer:	002
Adresse:	Åråssvingen 13, 2007 KJELLER
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	29
Bnr.	1132

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 3321084.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.06.2025, felleskostnader økes 3,00 %, jf. styrevedtak 03.12.25.
Garasje seksjon 154: Parkeringskjeller realsameie, boder og tekniske rom. 79 stk garasjeplasser, eies med ideelle andeler 1/79. Det er ikke tilleggsdel til seksjon, så ved særskilt grunn kan styret endre på plasseringen. Det påløper administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste til forretningsfører ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 142,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 142,00	4 266,26 fra 01.06.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	228,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	11 982,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Espen Syse Houge, e-post: arasenhageboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 782
ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. mars kl. 18:00 og lukker 31. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/782

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. mars kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 26. mars kl. 18:00 , Digitalt.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Lenke til digitalt møte

Digitalt årsmøte 2025 for Åråsen Hage Boligsameie

Onsdag, 26. mars · 18:00–20:00

Tidssone: Europe/Berlin

Google Meet – sånn kan du bli med

Link til videosamtalen: https://meet.google.com/qzo-ktde-rac

Eller slå nummeret: (NO) +47 21 40 02 73 PIN-kode: 369 391 883#

Flere telefonnumre: https://tel.meet/qzo-ktde-rac?pin=6102531783253

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Vedteksendringer

6. Fastsettelse av styrehonorar

7. Valg av styreleder/styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Espen Syse Houge velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Espen Syse Houge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Protokollvitner på et årsmøte i et sameie er personer som velges for å bekrefte at møtets protokoll, altså referatet som dokumenterer hva som ble besluttet under møtet, er korrekt. Dette er en form for kvalitetskontroll og dokumentasjon for å sikre at protokollen er i samsvar med det som faktisk ble vedtatt på møtet.

Styrets innstilling

Styremedlemmene og seksjonseierne Stian Klepp og Helle Dahl signerer årsmøteprotokollen.

Forslag til vedtak

Stian Klepp og Helle Dahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE ÅRSRAPPORT 2024

Tillitsvalgte
Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder Espen Syse Houge
- Styremedlem Stian Klepp
- Styremedlem Helle Berit Dahl
- Styremedlem Trygve Medbøe (trakk seg februar 2025)
- Styremedlem Atiqur Rahman (trakk seg desember 2024)

Selskapsinformasjon

Åråsen Hage Boligsameie har organisasjonsnummer 921512716. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Forretningsfører har siden 1. april. 2024 vært OBOS. Revisor har vært statsautorisert revisor SLM Revisjon.

Sameiet, eiendommen og bygningene

Åråsen Hage Boligsameie ble stiftet 11.09.2018. Sameiet består av 153 boligseksjoner, fordelt på 6 bygninger med adressene Åråssvingen 13-23, 2007 Kjeller. I tillegg er det 1 næringsseksjon bestående av garasjeanlegget i kjeller under byggene. Eiendommen har gnr 29, bnr 1132 i Lillestrøm kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge,gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

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

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

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

HMS-tiltak utført i perioden:

- Jevnlig dialog vaktmester.
- Inspeksjon lekeplass.

- Orientering til beboere om vedlikehold gjennom månedlige nyhetsbrev.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 20.3.2024 har styret avholdt 3 styremøter og behandlet rutinesaker internt. Styret har jevnlig intern dialog på digitale kommunikasjonskanaler.

- Budsjettering.
- Regulering av felleskostnader.
- Forberedelse og gjennomføring av årsmøte.
- Internkontroll av HMS- plan (helse, miljø, og sikkerhet).
- Forbedring av eksisterende avtaler med nye og eksterne leverandører.
- Oppmerking av gjesteparkeringsplasser.
- Opprettet WIFI-nettverk i garasjen.
- Frostsikring av og utbedring av oppheng til rør i bod og garasje.
- Planlegging, gjennomføring og oppfølging av ventilasjonsrens.
- Planlegging, gjennomføring og oppfølging av vindusvask med drone.
- Oppgradering av nettverk i heis fra 2G til 4G og installering av dhb-knapper.

Løpende vedlikehold

- Månedlig nyhetsbrev til beboere for oppdateringer.
- Velkomstmail og informasjon til nye beboere.
- Vaske bort grafatti og tagging.
- Fjerning av dumpede gjenstander i bod- og fellesområdet.
- Dialog med vaktmester.
- Forberedelser til og gjennomføring av dugnad i mai.
- Oppdateringer i Vibbo for å ha riktig oversikt over sameiets beboere.
- Undersøke og utbedre ladebokser til el-biler som går offline.
- Årlig service og oppfølging av elektrisk anlegg, heis, dører, sprinkleranlegg, rør, brann- og varslingssystem, ventilasjonsaggregat, og andre tekniske installasjoner.
- Håndtering av diverse tilbakemeldinger, bestillinger og ønsker fra beboere.
- Oppfølging, vedlikehold og forbedring av uteområder.
- Planlegging og gjennomføring av garasjevask.
- Skilting, eksempelvis “Husk båndtvang”-skilt.
- Utbedring av radiatorproblemer og bytte ut defekte tekniske deler.
- Forebygging av og utredning om potensielle skadedyr.
- Vedlikehold av kjeller og garasje, f.eks smøring av garasjeport, skifte utslitte vifter og bytte filtre.
- Diverse småinnkjøp, som koster, spader, strøsand og lignende.
- Vedlikehold og reparasjon av veier.

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

Alle seksjonseiere har tilgang til Min side på www.vibbo.no, og det er seksjonseiers ansvar å sørge for at kontaktinformasjon både til seg selv og eventuell leietaker er oppdatert. Vi oppfordrer samtlige til å gjøre seg kjent med denne siden, og følge med på nyheter som legges ut her. Det finnes også en egen Vibbo-app man kan laste ned for varslinger.

Regnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til inntekter og kostnader

Driftsinntektene var omtrent som forventet.

Driftskostnadene var noe høyere enn budsjettert, det gjelder hovedsakelig elektro, utvendig anlegg, heis og brannsikring. Det var utbedringer av sprinkleranlegget i brannsikringen som hadde størst avvik i forhold til budsjettert kostnad for brannsikring.

Resultat

Årets resultat, kr 97 696, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 500 448.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 3,00 % økning fra 01.06.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2025

Felleskostnader: Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Øvrig: Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Rens av samtliges ventilasjonsaggregater ble gjennomført i februar. Kostnaden ble omtrent 300 000kr. Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger: Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Storebrand Forsikring ASA, polise nr 8687136. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. **Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.** Egenandel er for tiden kr 12.000, -. Egenandelen kan avvike i enkelte tilfeller. Beboere skal varsle styret før forsikringssak meldes inn, som igjen skal godkjennes av styret. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygningen etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

Kontakt styret for ytterligere informasjon. Ved akutt skade kan Storebrand vakttelefon +47 915 08880 benyttes.

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Leietakere kan registreres på Min side på www.vibbo.no.

Om vedtektsfestet:

Korttidsutleie er tillatt inntil 60 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes til styret på forhånd.

Parkering og lading av bil

Sameiet har 79 parkeringsplasser og et garasjeanlegg. Det er 24 plasser med elbil-ladere. Styret oppfordrer til kjøp og montering av Zaptec-ladere og kan være behjelpelig. Kjøp og salg av garasjeplasser kan eksempelvis gjøres via sameiets Facebookgruppe eller i Vibbo.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Komplett Drift AS om vaktmestertjeneste. Nøkler bestilles av seksjonseier gjennom styret, og må betales av den enkelte. Renhold i fellesarealene utføres av Komplett Drifts underleverandør, Clean Start. Matteservice leveres av Avask. Sameiet har avtale med Østlandske Parkering om håndheving av parkering og gjesteparkering. VVS og rørleggertjenester leveres av Norsk VVS Ekspert.

Styret kan også kontaktes på epost: arasenhageboligsameie@gmail.com eller www.vibbo.no

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Styrets innstilling

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. 97 696kr overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Vedteksendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene våres inneholder utdatert informasjon. Vi har gjort noen korrigeringer og forslag til justeringer. Disse er markert med gjennomstreking eller rød skrift. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Vedtektsendringene godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene godkjennes.

Vedlegg

4. Vedtekter for Åråsen Hage Boligsameie revidert 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar er en godtgjørelse som gis til medlemmer av styret i et sameie, borettslag, selskap eller annen organisasjon som en kompensasjon for det arbeidet de utfører i styret. Honorarene er ment å reflektere arbeidsmengden, ansvaret og tidsbruken som styrevervet innebærer.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrethonoraret fastsettes til kr 250 000.

Sak 7

Valg av styreleder/styremedlemmer

Styreleder i et sameie har en sentral og viktig rolle i driften og ledelsen av sameiet. Rollen innebærer ansvar for å lede styrets arbeid og sørge for at sameiet fungerer i tråd med lovgivning, vedtekter og vedtak fra årsmøtet.

Styremedlem i et sameie innebærer å ha et ansvar for drift og forvaltning av fellesarealer og økonomien i sameiet. Styret representerer alle seksjonseiere og skal sørge for at sameiet drives i tråd med eierseksjonsloven, vedtektene og eventuelle husordensregler.

Innstilling

- Espen Syse Houge gjenvelges som styreleder.
- Linn Østvang velges inn som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Syse Houge

  Espen Syse Houge har vært styreleder i sameiet siden august 2023. Han er positiv til å fortsette i dette vervet.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linn Marlen Nyborg Østvang

  Linn Østvang stiller til valg som styremedlem for ett, 1, år.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til inntekter og kostnader

Driftsinntektene var omtrent som forventet.

Driftskostnadene var noe høyere enn budsjettert, det gjelder hovedsakelig elektro, utvendig anlegg, heis og brannsikring. Det var utbedringer av sprinkleranlegget i brannsikringen som hadde størst avvik i forhold til budsjettert kostnad for brannsikring.

Resultat
Årets resultat, kr 97 696, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 500 448.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Felleskostnader
Budsjettet er basert på 3,00 % økning fra 01.06.25.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Åråsen Hage Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åråsen Hage Boligsameie som viser et overskudd på NOK 97 696. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

buypass

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

05.03.2025 10:03:21

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 512 716, KUNDENR. 782

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 890 575	6 852 500	6 914 000	7 102 000
Ladeinntekter EL-bil		16 597	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 907 172**	**6 852 500**	**6 914 000**	**7 102 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 725	-14 100	-49 000	-35 000
Styrehonorar	4	-225 000	-100 000	-225 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 950	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-184 964	-201 543	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	6	-10 864	-3 750	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 655 678	-502 401	-513 000	-518 000
Forsikringer		-275 475	-275 965	-292 000	-361 000
Kommunale avgifter	8	-1 975 280	-1 823 952	-2 120 000	-2 284 000
Energi/fyring	9	-1 604 438	-1 653 949	-1 765 000	-1 765 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 150	-890 059	-367 000	-382 000
Andre driftskostnader	10	-509 214	-632 132	-680 500	-697 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 847 787**	**-6 104 801**	**-6 193 500**	**-6 483 000**
DRIFTSRESULTAT		**59 385**	**747 699**	**720 500**	**619 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 328	27 649	0	0
Finanskostnader	12	-17	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**38 311**	**27 649**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**97 696**	**775 348**	**720 500**	**619 000**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 97 696

Transaksjon 09222115557540155203 Signert ESH, HBD, TAM, SK, MAR

ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 512 716, KUNDENR. 782

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		144 918	99 835
Forskuddsbetalte kostnader		34 491	140 766
Andre kortsiktige fordringer	13	7 237	0
Driftskonto OBOS-banken		1 701 391	0
Sparekonto OBOS-banken		353 290	0
Innskudd i andre banker		0	1 503 423
SUM OMLØPSMIDLER		**2 241 326**	**1 744 024**
SUM EIENDELER		**2 241 326**	**1 744 024**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 500 448	1 402 752
SUM EGENKAPITAL		**1 500 448**	**1 402 752**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 418	0
Leverandørgjeld		708 460	327 787
Annen kortsiktig gjeld		0	13 485
SUM KORTSIKTIG GJELD		**740 878**	**341 272**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 241 326**	**1 744 024**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 17.02.2025
Styret i Åråsen Hage Boligsameie

Espen Syse Houge	Helle Berit Dahl	Trygve Andreas Medbøe
Stian Klepp	Md Atiqur Rahman	

Transaksjon 09222115557540155203 Signert ESH, HBD, TAM, SK, MAR

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 704 775
Garasje	185 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 890 575**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 725**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 225 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

Transaksjon 09222115557540155203 Signert ESH, HBD, TAM, SK, MAR

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
BORI BBL	-10 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 864**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 921
Drift/vedlikehold VVS	-89 569
Drift/vedlikehold elektro	-101 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-347 699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-326 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-631 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 835
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-59 645
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 838
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-3 895
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 655 678**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt, vann/avløp og renovasjon	-1 975 280
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 975 280**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-170 195
Fjernvarme	-1 434 243
SUM ENERGI / FYRING	**-1 604 438**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 548
Håndverktøy	-1 084
Annet driftsmateriale	-832
Vaktmestertjenester	-79 195
Vakthold	-3 750
Renhold ved firmaer	-291 530
Snørydding	-106 206
Andre fremmede tjenester	-10 020
Andre kontorkostnader	-829
Bank- og kortgebyr	-5 218
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-509 214**

Transaksjon 09222115557540155203 Signert ESH, HBD, TAM, SK, MAR

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 534
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 124
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 670
SUM FINANSINNTEKTER	**38 328**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-17
SUM FINANSKOSTNADER	**-17**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Øvrige kortsiktige fordringer	7 237
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 237**

Transaksjon 09222115557540155203 Signert ESH, HBD, TAM, SK, MAR

Vedtekter for Åråsen Hage Boligsameie

(org. nr. 921 512 716)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 10.09.2018. Revidert 08.05.2019, 06.04.2022, 30.03.2023 og 26.03.2025.

1. Navn
1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Åråsen Hage Boligsameie.

Sameiet består av 153 boligseksjoner, fordelt på byggene 1 - 6 og en næringsseksjon (N154) (parkeringskjeller). ~~Innflyttingen vil skje gradvis~~. Sameiet har gnr 29 og bnr 1132 i Lillestrøm kommune.

Under bygget er det etablert en ~~etableres~~ egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 79, organiseres som en næringsseksjon (N-154) hvor hver kjøper av en parkeringsplass har 1/79 andel. Noen av parkeringsplassene er også HC plasser, for øvrig jfr. p. 2-2. Boder organiseres som tilleggsdeler til seksjonen. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller. Salg, kjøp og leie av parkeringsplasser foregår mellom beboere, men styret skal varsles for å ha oppdatert oversikt.

Utearealer/fellesarealer på egen tomt, driftes og vedlikeholdes av boligsameiet.

Øvrige fellesarealer ligger på Åråsen fellesområde, herunder bl.a. t gjesteparkeringsplasser (sammen med øvrige boligselskaper på området). Eierne av gnr 29 og bnr 1130, gnr 29 og 1131 og 29 1132, eier sammen gnr 29 bnr 968. Det er utarbeidet egne vedtekter og kart over Åråsen fellesområde. Driftskostnader fordeles mellom boligselskapene etter sameiebrøk.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde bortleie av seksjonen på «Min side» i Vibbo om hvem som er ny leietaker.
~~Seksjonseier har plikt til å melde bortleie av seksjonen på «Min side» i BORI-portalen om hvem som er ny leietaker.~~

Ved utleie av parkeringsplass(er) skal styret ha skriftlig melding fra seksjonseier om dette.

En seksjonseier er fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ved salg av seksjon skal styret og forretningsfører ha skriftlig melding om dette. Salg og utleie av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere er forbudt. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er begrenset kapasitet på hovedtavlen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Seksjonseiermøtet fastsetter regler. Man plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, ventilasjonsaggregat, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

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

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l

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

5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksel og tekniske installasjoner i tilknytning til drift av fjernvarme fra Akershus Varme.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne e kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, fjernvarme, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, internett, kommunale avgifter, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l fordeles etter antall parkeringsplasser. Parkeringsleie er p. t satt til kr 200,- pr mnd. Leien skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av anlegget. Styret fastsetter priser på parkeringsplassene.

(4) Fjernvarme, herunder oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmeveksel internt, fra Akershus Varme, og kostnadene fordeles etter BRA pr. seksjon.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(6) Seksjonseierne er eiere av Åråsen Fellesområde, og skal betale sin andel til drift og vedlikehold som del av felleskostnadene (fordeles av styret etter sameiebrøk (egne vedtekter)).

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: · behandle styrets årsberetning,· behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, · velge styremedlemmer, behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har

bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

· at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

· innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

· innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

~~**10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**~~

~~Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l~~

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.25
Selskapsnummer: 782 **Selskapsnavn:** ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Espen Syse Houge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stian Klepp og Helle Dahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsregnskap godkjennes. 97 696kr overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedteksendringer

Vedtektsendringene godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar

Styrethonoraret fastsettes til kr 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av styreleder/styremedlemmer

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Espen Syse Houge

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Linn Marlen Nyborg Østvang

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 921512716
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 26. mars kl. 18:00 til 31. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 26. mars 2025, Digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Espen Syse Houge velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Syse Houge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Protokollvitner på et årsmøte i et sameie er personer som velges for å bekrefte at møtets protokoll, altså referatet som dokumenterer hva som ble besluttet under møtet, er korrekt. Dette er en form for kvalitetskontroll og dokumentasjon for å sikre at protokollen er i samsvar med det som faktisk ble vedtatt på møtet.

Styrets innstilling
Styremedlemmene og seksjonseierne Stian Klepp og Helle Dahl signerer årsmøteprotokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stian Klepp og Helle Dahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE ÅRSRAPPORT 2024

Tillitsvalgte
Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder Espen Syse Houge
- Styremedlem Stian Klepp
- Styremedlem Helle Berit Dahl
- Styremedlem Trygve Medbøe (trakk seg februar 2025)
- Styremedlem Atiqur Rahman (trakk seg desember 2024)

Selskapsinformasjon

Åråsen Hage Boligsameie har organisasjonsnummer 921512716. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Forretningsfører har siden 1. april. 2024 vært OBOS. Revisor har vært statsautorisert revisor SLM Revisjon.

Sameiet, eiendommen og bygningene

Åråsen Hage Boligsameie ble stiftet 11.09.2018. Sameiet består av 153 boligseksjoner, fordelt på 6 bygninger med adressene Åråssvingen 13-23, 2007 Kjeller. I tillegg er det 1 næringsseksjon bestående av garasjeanlegget i kjeller under byggene. Eiendommen har gnr 29, bnr 1132 i Lillestrøm kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge,gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

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

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

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

HMS-tiltak utført i perioden:

- Jevnlig dialog vaktmester.

- Inspeksjon lekeplass.
- Orientering til beboere om vedlikehold gjennom månedlige nyhetsbrev.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 20.3.2024 har styret avholdt 3 styremøter og behandlet rutinesaker internt. Styret har jevnlig intern dialog på digitale kommunikasjonskanaler.

- Budsjettering.
- Regulering av felleskostnader.
- Forberedelse og gjennomføring av årsmøte.
- Internkontroll av HMS- plan (helse, miljø, og sikkerhet).
- Forbedring av eksisterende avtaler med nye og eksterne leverandører.
- Oppmerking av gjesteparkeringsplasser.
- Opprettet WIFI-nettverk i garasjen.
- Frostsikring av og utbedring av oppheng til rør i bod og garasje.
- Planlegging, gjennomføring og oppfølging av ventilasjonsrens.
- Planlegging, gjennomføring og oppfølging av vindusvask med drone.
- Oppgradering av nettverk i heis fra 2G til 4G og installering av dhb-knapper.

Løpende vedlikehold

- Månedlig nyhetsbrev til beboere for oppdateringer.
- Velkomstmail og informasjon til nye beboere.
- Vaske bort grafatti og tagging.
- Fjerning av dumpede gjenstander i bod- og fellesområdet.
- Dialog med vaktmester.
- Forberedelser til og gjennomføring av dugnad i mai.
- Oppdateringer i Vibbo for å ha riktig oversikt over sameiets beboere.
- Undersøke og utbedre ladebokser til el-biler som går offline.
- Årlig service og oppfølging av elektrisk anlegg, heis, dører, sprinkleranlegg, rør, brann- og varslingssystem, ventilasjonsaggregat, og andre tekniske installasjoner.
- Håndtering av diverse tilbakemeldinger, bestillinger og ønsker fra beboere.
- Oppfølging, vedlikehold og forbedring av uteområder.
- Planlegging og gjennomføring av garasjevask.
- Skilting, eksempelvis “Husk båndtvang”-skilt.
- Utbedring av radiatorproblemer og bytte ut defekte tekniske deler.
- Forebygging av og utredning om potensielle skadedyr.
- Vedlikehold av kjeller og garasje, f.eks smøring av garasjeport, skifte utslitte vifter og bytte filtre.
- Diverse småinnkjøp, som koster, spader, strøsand og lignende.
- Vedlikehold og reparasjon av veier.

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

Alle seksjonseiere har tilgang til Min side på www.vibbo.no, og det er seksjonseiers ansvar å sørge for at kontaktinformasjon både til seg selv og eventuell leietaker er oppdatert. Vi oppfordrer samtlige til å gjøre seg kjent med denne siden, og følge med på nyheter som legges ut her. Det finnes også en egen Vibbo-app man kan laste ned for varslinger.

Regnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til inntekter og kostnader

Driftsinntektene var omtrent som forventet.

Driftskostnadene var noe høyere enn budsjettert, det gjelder hovedsakelig elektro, utvendig anlegg, heis og brannsikring. Det var utbedringer av sprinkleranlegget i brannsikringen som hadde størst avvik i forhold til budsjettert kostnad for brannsikring.

Resultat

Årets resultat, kr 97 696, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 500 448.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 3,00 % økning fra 01.06.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2025

Felleskostnader: Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Øvrig: Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Rens av samtliges ventilasjonsaggregater ble gjennomført i februar. Kostnaden ble omtrent 300 000kr. Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger: Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Storebrand Forsikring ASA, polise nr 8687136. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. **Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.** Egenandel er for tiden kr 12.000, -. Egenandelen kan avvike i enkelte tilfeller. Beboere skal varsle styret før forsikringssak meldes inn, som igjen skal godkjennes av styret. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygningen etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

Kontakt styret for ytterligere informasjon. Ved akutt skade kan Storebrand vakttelefon +47 915 08880 benyttes.

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Leietakere kan registreres på Min side på www.vibbo.no.

Om vedtektsfestet:

Korttidsutleie er tillatt inntil 60 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes til styret på forhånd.

Parkering og lading av bil

Sameiet har 79 parkeringsplasser og et garasjeanlegg. Det er 24 plasser med elbil-ladere. Styret oppfordrer til kjøp og montering av Zaptec-ladere og kan være behjelpelig. Kjøp og salg av garasjeplasser kan eksempelvis gjøres via sameiets Facebookgruppe eller i Vibbo.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Komplett Drift AS om vaktmestertjeneste. Nøkler bestilles av seksjonseier gjennom styret, og må betales av den enkelte. Renhold i fellesarealene utføres av Komplett Drifts underleverandør, Clean Start. Matteservice leveres av Avask. Sameiet har avtale med Østlandske Parkering om håndheving av parkering og gjesteparkering. VVS og rørleggertjenester leveres av Norsk VVS Ekspert.

Styret kan også kontaktes på epost: arasenhageboligsameie@gmail.com eller www.vibbo.no

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Styrets innstilling
a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes. 97 696kr overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Vedteksendringer

Vedtektene våres inneholder utdatert informasjon. Vi har gjort noen korrigeringer og forslag til justeringer. Disse er markert med gjennomstreking eller rød skrift. Se vedlegg.

Styrets innstilling
Vedtektsendringene godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringene godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Styrehonorar er en godtgjørelse som gis til medlemmer av styret i et sameie, borettslag, selskap eller annen organisasjon som en kompensasjon for det arbeidet de utfører i styret. Honorarene er ment å reflektere arbeidsmengden, ansvaret og tidsbruken som styrevervet innebærer.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrethonoraret fastsettes til kr 250 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av styreleder/styremedlemmer

Styreleder i et sameie har en sentral og viktig rolle i driften og ledelsen av sameiet. Rollen innebærer ansvar for å lede styrets arbeid og sørge for at sameiet fungerer i tråd med lovgivning, vedtekter og vedtak fra årsmøtet.

Styremedlem i et sameie innebærer å ha et ansvar for drift og forvaltning av fellesarealer og økonomien i sameiet. Styret representerer alle seksjonseiere og skal sørge for at sameiet drives i tråd med eierseksjonsloven, vedtektene og eventuelle husordensregler.

Innstilling

- Espen Syse Houge gjenvelges som styreleder.
- Linn Østvang velges inn som styremedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Syse Houge (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Syse Houge

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Linn Marlen Nyborg Østvang (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linn Marlen Nyborg Østvang

Vedtekter for Åråsen Hage Boligsameie

(org. nr. 921 512 716)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 10.09.2018. Revidert 08.05.2019, 06.04.2022 og 30.03.2023.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Åråsen Hage Boligsameie.

Sameiet består av 153 boligseksjoner, fordelt på byggene 1 - 6 og en næringsseksjon (N154) (parkeringskjeller). Innflyttingen vil skje trinnvis. Sameiet har gnr 29 og bnr 1132 i Lillestrøm kommune.

Under bygget etableres egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 79, organiseres som en næringsseksjon (N-154) hvor hver kjøper av en parkeringsplass har 1/79 andel. Noen av parkeringsplassene er også HC plasser, for øvrig jfr. p. 2-2. Boder organiseres som tilleggsdeler til seksjonen. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller. Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv.

Utearealer/fellesarealer på egen tomt, driftes og vedlikeholdes av boligsameiet.

Øvrige fellesarealer ligger på Åråsen fellesområde, herunder bl.a. t gjesteparkeringsplasser (sammen med øvrige boligselskaper på området). Eierne av gnr 29 og bnr 1130, gnr 29 og 1131 og 29 1132, eier sammen gnr 29 bnr 968. Det er utarbeidet egne vedtekter og kart over Åråsen fellesområde. Driftskostnader fordeles mellom boligselskapene etter sameiebrøk.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde bortleie av seksjonen på «Min side» I BORI-portalen om hvem som er ny leietaker. Ved bytte av leietaker betales et gebyr til forretningsfører av seksjonseier.

Ved utleie av parkeringsplass(er) skal styret ha skriftlig melding fra seksjonseier om dette.

En seksjonseier er fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ved salg av seksjon skal styret og forretningsfører ha skriftlig melding om dette. Salg og utleie av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere er forbudt. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er begrenset kapasitet på hovedtavlen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Seksjonseiermøtet fastsetter sregler. plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

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

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l

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

5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksel og tekniske installasjoner i tilknytning til drift av fjernvarme fra Akershus Varme.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne e kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, fjernvarme, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, internett, kommunale avgifter, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l fordeles etter antall parkeringsplasser. Parkeringsleie er p. t satt til kr 200,- pr mnd. Leien skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av anlegget. Styret fastsetter priser på parkeringsplassene.

(4) Fjernvarme, herunder oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmeveksel internt, fra Akershus Varme, og kostnadene fordeles etter BRA pr. seksjon.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(6) Seksjonseierne er eiere av Åråsen Fellesområde, og skal betale sin andel til drift og vedlikehold som del av felleskostnadene (fordeles av styret etter sameiebrøk (egne vedtekter)).

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: · behandle styrets årsberetning,· behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, · velge styremedlemmer, behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har

bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

· at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

· innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

· innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

Ordensregler for Åråsen Hage Boligsameie

Reglene skal sikre et godt bomiljø, personlig og materiell sikkerhet for sameiere og leietakere.

1. Ro og orden

Leiligheten skal brukes på en slik måte at andre ikke unødvendig sjeneres ved støy.

Det skal være nattero fra kl. 23.00 til kl. 0700.
Eventuelle festligheter, musikk og lignende må derfor foregå i en tilstrekkelig dempet form etter kl. 23.00.
Unødig høy musikk eller støyende adferd må heller ikke forekomme før kl. 23.00.

Håndverksarbeid som gir støy må ikke utføres før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager, før kl. 10.00 og etter kl.17.00 lørdager. På søn- og helligdager må ikke slikt arbeid utføres. Dette gjelder også musikkøving.

Vis hensyn!

2. Parkering, garasjeanlegg og motorkjøretøy

2.1 Gjesteparkering

Det er forbudt for beboere å bruke plasser reservert for gjesteparkering. Dette gjelder kjøretøy som eies eller disponeres av beboer. Annet kjøretøy enn personbil, varebil eller motorsykkel er ikke tillatt (f.eks. tilhenger, campingvogn etc.)

Gjester kan parkere i maksimalt 24 timer. Hver sameier kan ikke la sine gjester bruke mer enn en parkeringsplass per gang. Brudd på bestemmelsen kan føre til borttauing for bileiers regning og risiko.

2.2 Parkering fellesområde

Parkering utenom kort opphold for av- og pålessing er forbudt.
Ved enhver stans skal motor straks stanses og kjøretøyet skal ikke stå til hinder for andre. Det er ikke tillatt å kjøre/parkere utenfor asfaltert område.

Kjøretøy som er forlatt i 20 minutter eller mer regnes som parkert i strid med bestemmelsen og kan føre til borttauing for bileiers regning og risiko.

2.3 Orden

Seksjonseier/leietaker med parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen.

2.4 Arbeid på og oppbevaring av motorkjøretøy

Arbeid på motorkjøretøy er forbudt i fellesarealer og garasjeanlegg (f.eks. reparasjonsarbeid, væskeskift etc.)
Unntak: Hjulskift på parkeringsplass.

Det er forbudt å ta inn motorsykkel/moped/scooter i kjeller eller kjellerbod. Med unntak på kjellerbod med direkteinngang fra garasjeinnkjørsel eller garasjeanlegg. For de som ønsker dette må det godkjennes av styret i forkant.

3. Avfallsbehandling

3.1 Husholdningsavfall

Det er ikke tillatt å hensette avfall, tom emballasje eller lignende i sameiets fellesarealer. Brudd på dette vil kunne medføre betydelige erstatningsansvar. Videre skal husholdningsavfall plasseres i henhold til merking på containere.

3.2 Spesial avfall

Brannfarlige stoffer, kjemikalier og gifter (inklusive kluter o.l. gjennomtrukket av slike stoffer) må ikke kastes i eller utenfor containere uansett innpakking.
Samme gjelder spesial avfall som skal leveres til miljøstasjon (f.eks. hvitevarer, gummidekk for kjøretøy)

4. Fyrverkeri, åpen ild, røyking mv.

Fyrverkeri fra terrasser og fellesarealer er ikke tillatt.

Røyking i blokkene og svalgangene er forbudt. Røykere må selv sørge for betryggende askebeger for seg og sine gjester og da ikke på fellesarealer. Det vil si at røyking i praksis forbeholdes innenfor egen seksjon/leilighet.

Gassgrill og elektrisk grill er tillat forutsatt at den enkelte sameier foretar en konkret risikovurdering av brannsikkerhet ved bruk, og at det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det oppfordres generelt til å utvise stor forsiktighet ved all bruk av åpen ild. Ved tvil kontakt styret.

5. Skadedyr

Ved mistanke om skadedyr skal styret informeres (herunder veggedyr, skjeggkre, sølvkre, gnager o.l.). Innenfor egen leilighet er man selv forpliktet til å iverksette og bekoste tiltak mot skadedyr, for slik å forhindre spredning i bygget. I fellesarealene vil styret løpende vurdere eventuelle tiltak, og om nødvendig engasjere et autorisert skadedyr-bekjemper. Det oppfordres om å følge reglene for avfallsbehandling og ikke kaste organisk materiale eller annen søppel på eget eller fellesarealer. Dette kan være forebyggende mot skadedyr.

6. Diverse

6.1 Sykler, barnevogn m.v.

Sykler, barnevogner og lignende må ikke hensettes på svalgang eller annet felles areal. Dette både av hensyn til fremkommelighet og sikker rømningsvei.
Unntak: Barnevogn kan settes i kjelleretasje (-1) under trappen.

6.2 Fasade

Det er forbudt å montere parabolantenner og annen type antenner, blomsterkasser på balkongens utside, markiser eller annet lignende, tildekke balkongens dreneringssystem etc. Annen fasadeendring er ikke tillatt, f.eks. maling, endre farge/utseende på dør- og vindusrammer etc.

Det er heller ikke tillatt å lufte/banke tøy, sengetøy o.l. fra vindu eller over balkongens gelender.

6.3 Fellesareal

Ingen kan ta seg til rette eller foreta endringer uten samtykke fra styret.
Alt ballspill mot blokkenes vegger, vinduer eller inngangsparti er forbudt.

6.4 Adkomst til bygget

Ingen personer med ukjent identitet eller personer som ønsker å foreta dørsalg skal slippes inn i bygget.

Ved mistanke om forsøk på innbrudd eller annen kriminell adferd skal politiet kontaktes. Styret skal også informeres om det inntrufne.

Dører og garasjeport skal til enhver tid holdes forsvarlig lukket og låst.

6.5 Bygningens konstruksjon

Det må ikke foretas bygningsmessig forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til fare eller ulempe for andre (f.eks. varmtvannsledningsnett og sentralvarmeanlegg)

6.6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Dyreekskrementer skal fjernes med en gang. Mattilsynets forskrifter om dyrehold skal følges.

7. Uskrevne regler, skikk og bruk

Vi kan ikke ha detaljerte skriftlige regler for alt. Det oppfordres derfor til å utvise generelt godt naboskap og respekt for alminnelig skikk og bruk.

Lillestrøm kommune
Byggesak by

HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 , Majorstuen
0301 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00377-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.03.2020

Åråssvingen 13-23, Ferdigattest nybygg boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	29 / 1132 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HD ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BOLIGUTVIKLING SØR AS
Tiltaket gjelder	Nybygg boligblokker med garasjekjeller og utomhusarbeid.

Vedtak

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 21-10 utstedes ferdigattest for nybygg boligblokker og utomhusarbeider. Vilkår i tillatelsen er vurdert til å være oppfylt.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 11, datert 11.10.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger

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

Byggverk eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

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

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

Med hilsen

Hanne Kristin Reitan Hermansen
Seksjonsleder

Therese Bals Borge
Overingeniør
theresebals.borge@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
BOLIGUTVIKLING SØR AS



Hus 1_Plan 1



Hus 1_Plan 3



Hus 1_Plan 2



Hus 1_Plan 4

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

Fase: Forprosjekt — Dok: 2P — Ipro: 1132

LOKALISERINGSFOLIE

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør Fjellhamarveien 11C 2010 Strømmen tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS Ruseløkkgaten 19 A 0356 Oslo tlf: +47 22 12 18 50

Ärässvingen 1 - Lillestrøm

Hus 1_Planer

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
4009/EU	01.07.15	1 : 100	MS	KH

Tegningsnr.: A10-01 — Rev.:

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602388042
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974541602	TAJ HOLDING AS		Postboks 95, 9305 FINNSNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	29	1132

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	1	38 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	2	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	3	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	4	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	5	59 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	6	38 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	7	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	8	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	9	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	10	59 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	11	38 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	12	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	13	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	14	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	15	59 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	16	38 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	17	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	18	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	19	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 124654 Tinglyst: 10.09.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	20	59 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	21	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	22	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	23	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	24	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	25	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	26	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	27	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	28	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	29	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	30	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	31	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	32	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	33	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	34	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	35	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	36	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	37	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	38	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	39	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	40	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	41	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	42	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	43	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	44	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	45	41 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	46	19 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	47	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	48	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	49	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	50	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	51	41 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	52	19 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23
Side 2 av 44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	53	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	54	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	55	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	56	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	57	41 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	58	19 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	59	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	60	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	61	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	62	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	63	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	64	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	65	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	66	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	67	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	68	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	69	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	70	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	71	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	72	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	73	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	74	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	75	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	76	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	77	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	78	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	79	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	80	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	81	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	82	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	83	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	84	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	85	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	86	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	87	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	88	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	89	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	90	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	91	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	92	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	93	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	94	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	95	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	96	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	97	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	98	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	99	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	100	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	101	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	102	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	103	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	104	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	105	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	106	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	107	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	108	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	109	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	110	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	111	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	112	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	113	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	114	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	115	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	116	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	117	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	118	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	119	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	120	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	121	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	122	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	123	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	124	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	125	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	126	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	127	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	128	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	129	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	130	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	131	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	132	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	133	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	134	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	135	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	136	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	137	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	138	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	139	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	140	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	141	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	142	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	143	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	144	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	145	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	146	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	147	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	148	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	149	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	150	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	151	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	152	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	153	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	154	1904 / 8803	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

Orginal.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
SKEDSMO	Jonas Lies gate 18, Lillestrøm	Per Egil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
TAJ HOLDING AS	974541602	helge.baisgard@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Storgata 31	9300	Finnsnes	90598817

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0231	Skedsmo Kommune	29	1132	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
974541602	TAJ HOLDING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	38	B	13	B	33	B	25	B	80	B	37	B	80	B	49	B	33	B
2	B	49	B	14	B	33	B	26	B	49	B	38	B	49	B	50	B	33	B
3	B	33	B	15	B	59	B	27	B	33	B	39	B	33	B	51	B	41	B
4	B	33	B	16	B	38	B	28	B	58	B	40	B	58	B	52	B	19	B
5	B	59	B	17	B	49	B	29	B	80	B	41	B	69	B	53	B	69	B
6	B	38	B	18	B	33	B	30	B	49	B	42	B	49	B	54	B	49	B
7	B	49	B	19	B	33	B	31	B	33	B	43	B	33	B	55	B	33	B
8	B	33	B	20	B	59	B	32	B	58	B	44	B	33	B	56	B	33	B
9	B	33	B	21	B	80	B	33	B	80	B	45	B	41	B	57	B	41	B
10	B	59	B	22	B	49	B	34	B	49	B	46	B	19	B	58	B	19	B
11	B	38	B	23	B	33	B	35	B	33	B	47	B	69	B	59	B	69	B
12	B	49	B	24	B	58	B	36	B	58	B	48	B	49	B	60	B	49	B
Sum tellere:		8803				Nevner =		8803											

Dato	Innsenderens underskrift
27.06.16	JFLG. FULLMAKT

Kristian Gåsvær

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27.06.18	IFLG. FULLMAKT KRISTIAN GÅRDER

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Skedsmo 27.06.18	[signature]	KRISTIAN GÅRDER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		IFLG. FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0231	SKEDSMO	29	1132	

Dato	Underskrift	Stempel
28.08.2018	Per Egil Johnsen	Skedsmo kommune Teknisk sektor Postboks 313 2001 LILLESTRØM

Dato	Innsenderens underskrift
27.06.18	[signature] IFLG. FULLMAKT KRISTIAN GÅRDER

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	33	B	85	B	49	B	109	B	65	B	133	B	53	B	157			
62	B	33	B	86	B	33	B	110	B	33	B	134	B	65	B	158			
63	B	69	B	87	B	33	B	111	B	33	B	135	B	33	B	159			
64	B	69	B	88	B	53	B	112	B	33	B	136	B	33	B	160			
65	B	49	B	89	B	53	B	113	B	53	B	137	B	33	B	161			
66	B	33	B	90	B	49	B	114	B	65	B	138	B	53	B	162			
67	B	33	B	91	B	33	B	115	B	33	B	139	B	65	B	163			
68	B	69	B	92	B	33	B	116	B	33	B	140	B	33	B	164			
69	B	53	B	93	B	53	B	117	B	33	B	141	B	33	B	165			
70	B	49	B	94	B	53	B	118	B	53	B	142	B	33	B	166			
71	B	33	B	95	B	49	B	119	B	65	B	143	B	53	B	167			
72	B	33	B	96	B	33	B	120	B	33	B	144	B	65	B	168			
73	B	53	B	97	B	33	B	121	B	33	B	145	B	33	B	169			
74	B	53	B	98	B	53	B	122	B	33	B	146	B	33	B	170			
75	B	49	B	99	B	65	B	123	B	53	B	147	B	33	B	171			
76	B	33	B	100	B	33	B	124	B	65	B	148	B	53	B	172			
77	B	33	B	101	B	33	B	125	B	33	B	149	B	65	B	173			
78	B	53	B	102	B	33	B	126	B	33	B	150	B	33	B	174			
79	B	53	B	103	B	53	B	127	B	33	B	151	B	33	B	175			
80	B	49	B	104	B	65	B	128	B	53	B	152	B	33	B	176			
81	B	33	B	105	B	33	B	129	B	65	B	153	B	53	B	177			
82	B	33	B	106	B	33	B	130	B	33	B	154	N	1904		178			
83	B	53	B	107	B	33	B	131	B	33	B	155				179			
84	B	53	B	108	B	53	B	132	B	33	B	156				180			
Sum tellere:		8803				Nevner =		8803											

Dato	Innsenderens underskrift
27.06.18	JFLG. FULLMAKT

KRISTIAN GÅRDER

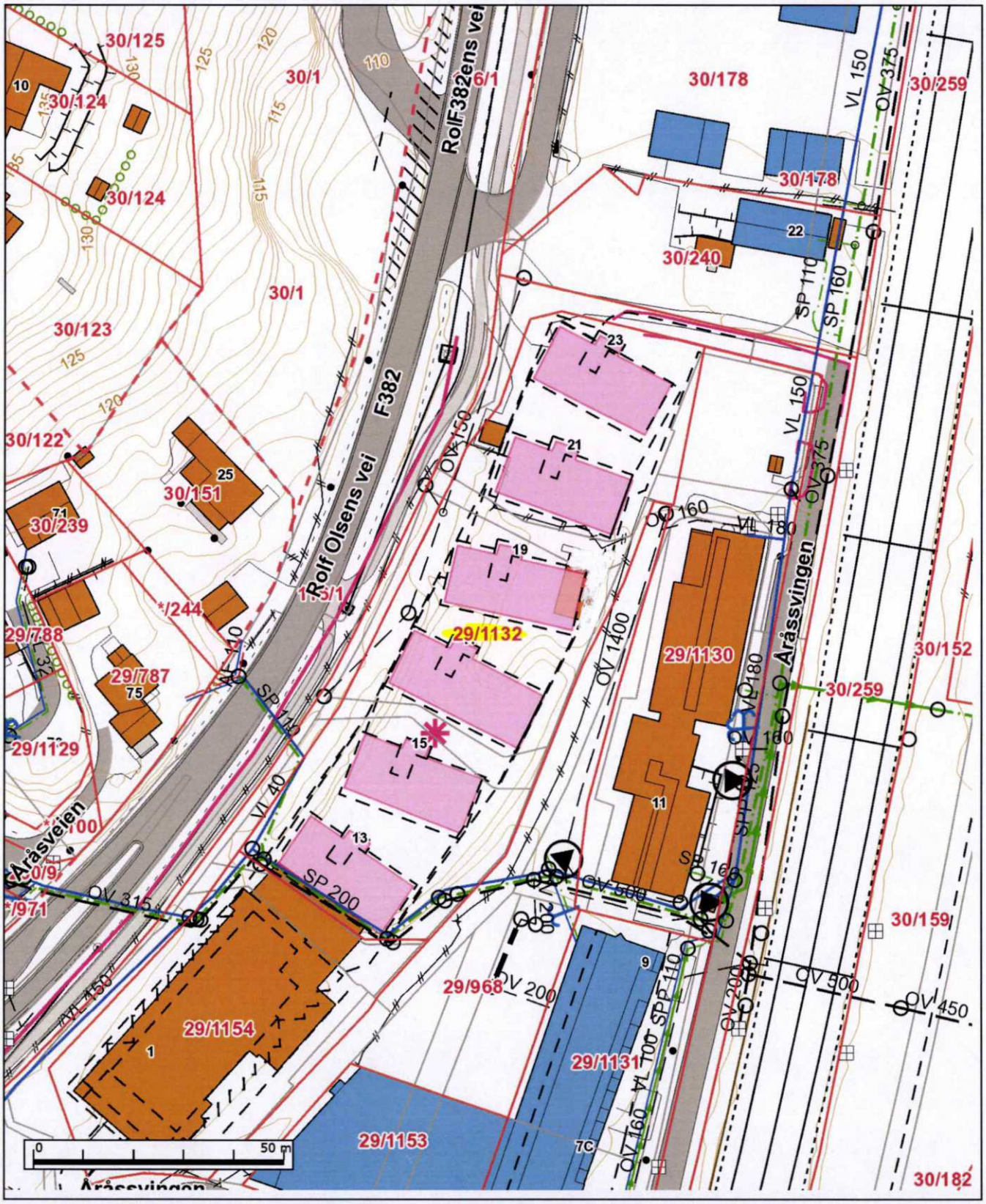
Basiskart

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.07.2018 15:19:55

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Produktet er etablert med data fra
Skedsmo kommune og Geovekst.
Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i byggesaker.

SKEDSMO KOMMUNE




SITUASJONSKART
2 Kontaktpunkt
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
HUS 5
HUS 6
Felles
Tiltakshaver
Arkitekt
Årassvingen 1 - Lillestrøm
Seksjonering - Situasjonsplan
A05-00
Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune.
Side 1/13

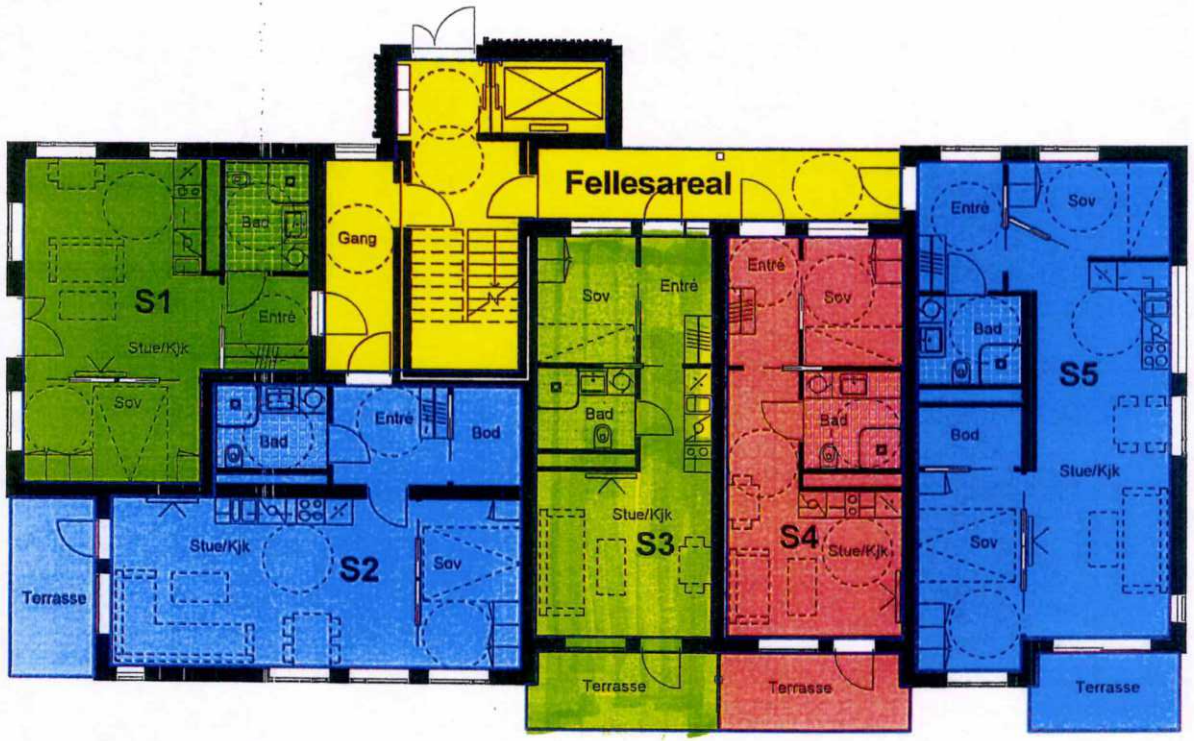
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-04

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr. 1132
Skedsmo kommune

2/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-04 Rev.

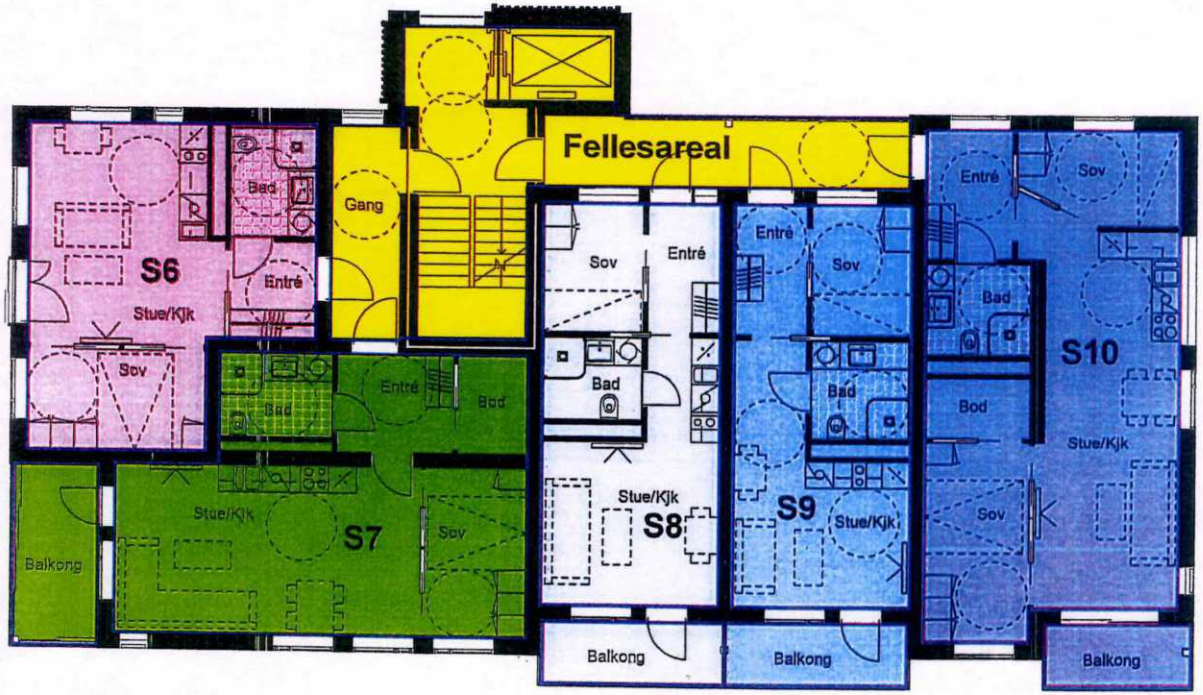
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-05

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 38 m²

BRA 49 m²

BRA 33 m²

BRA 33 m²

BRA 59 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

3/3

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Åråssvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-05 Rev.

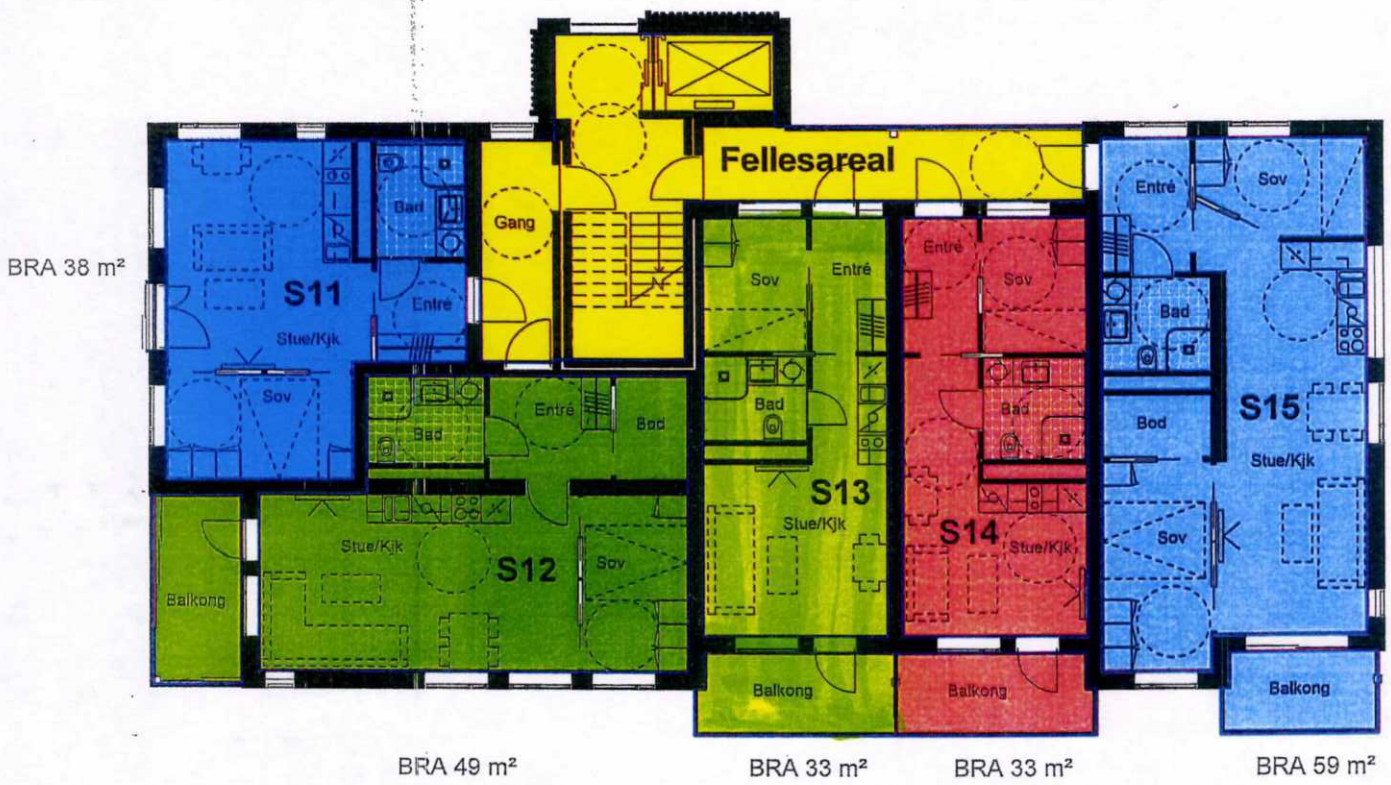
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-06

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-06 Rev.

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

4/33

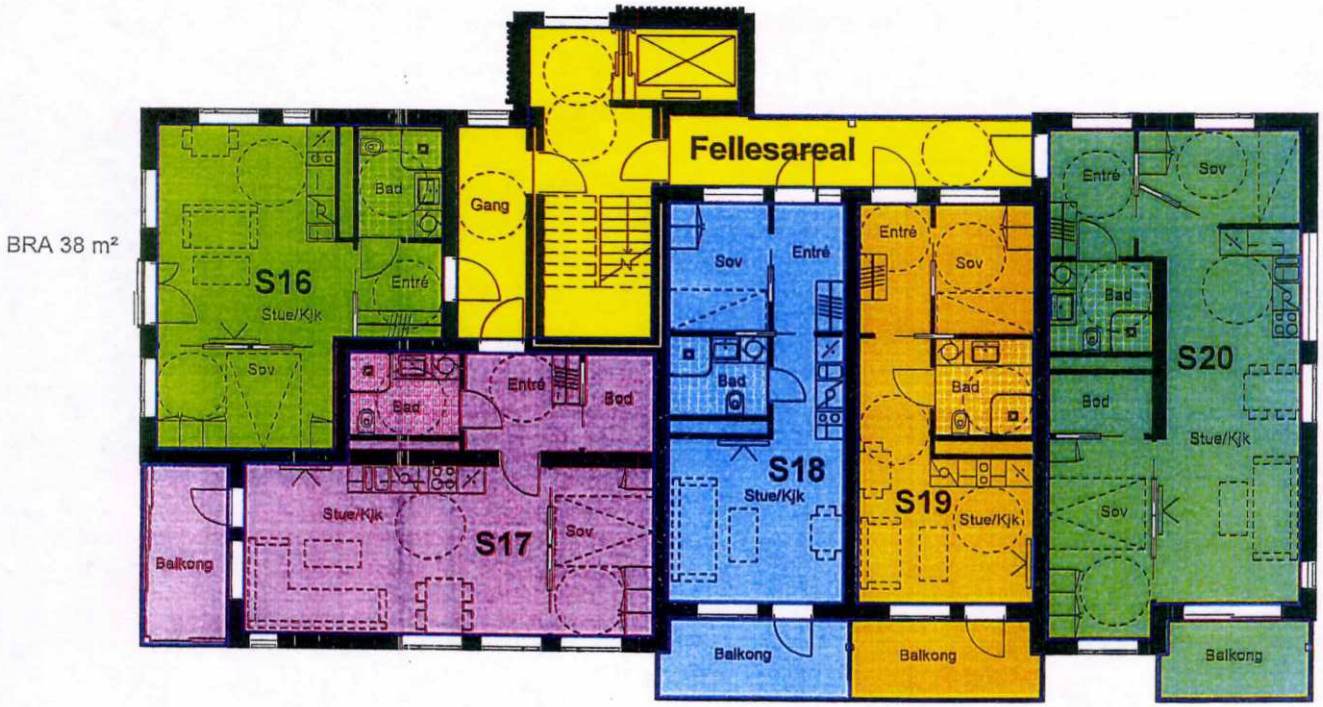
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-07

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

5/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-07 Rev.

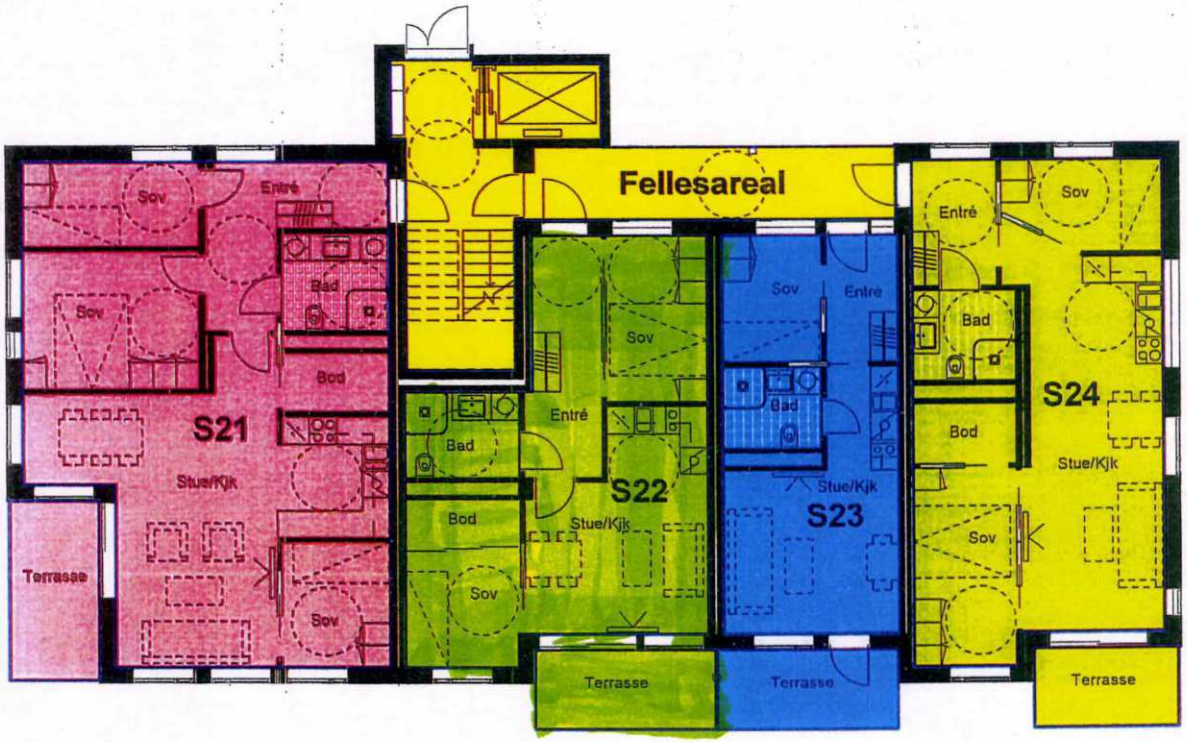
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-08

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

6/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-08 Rev.

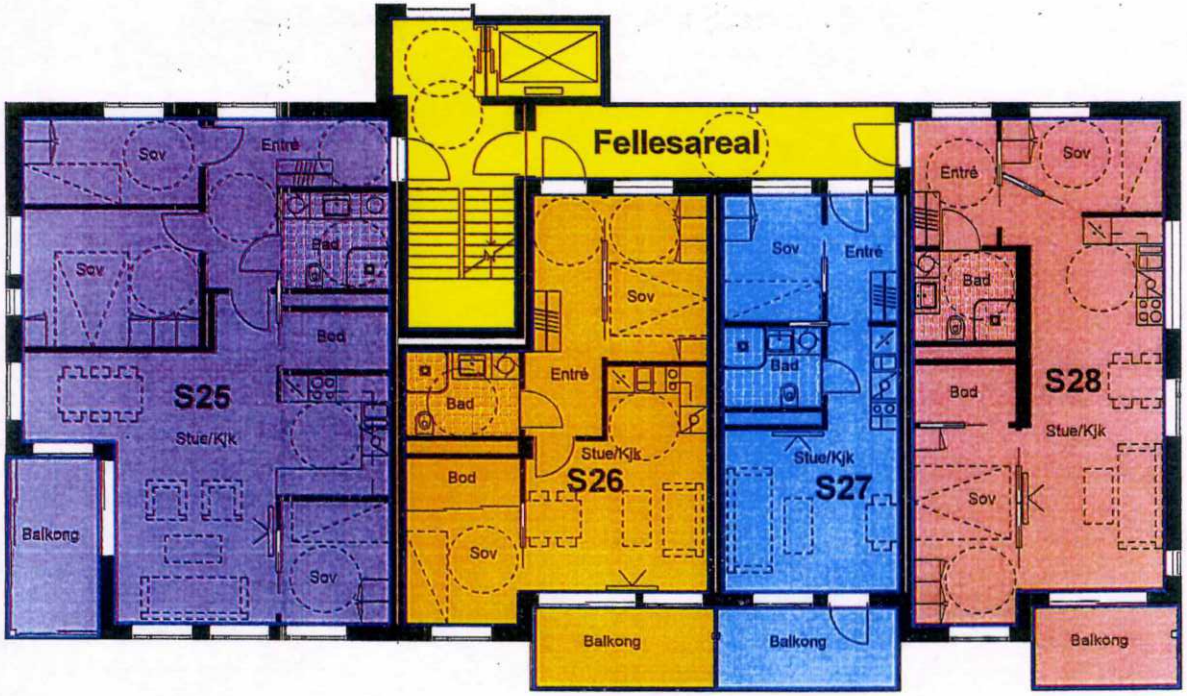
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-09

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

7/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Åråssvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-09 Rev.

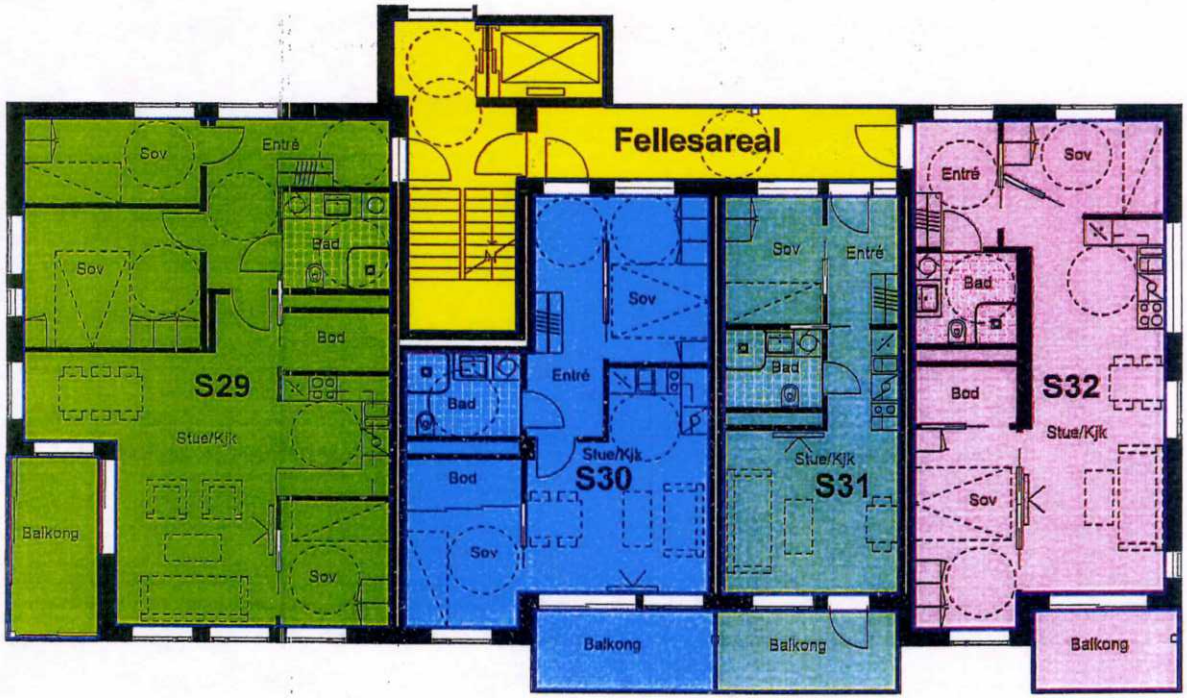
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-10

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

8/13

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-10 Rev.

Side 19 av 44

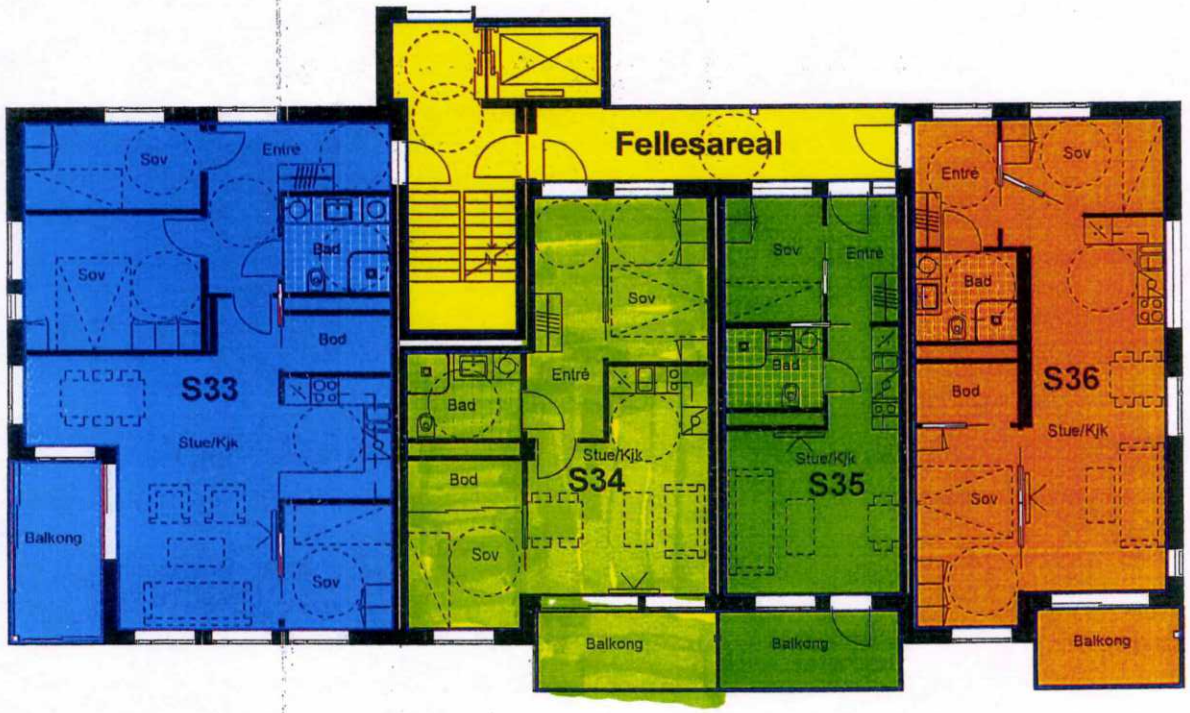
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-11

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

9/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-11 Rev.

Side 20 av 44

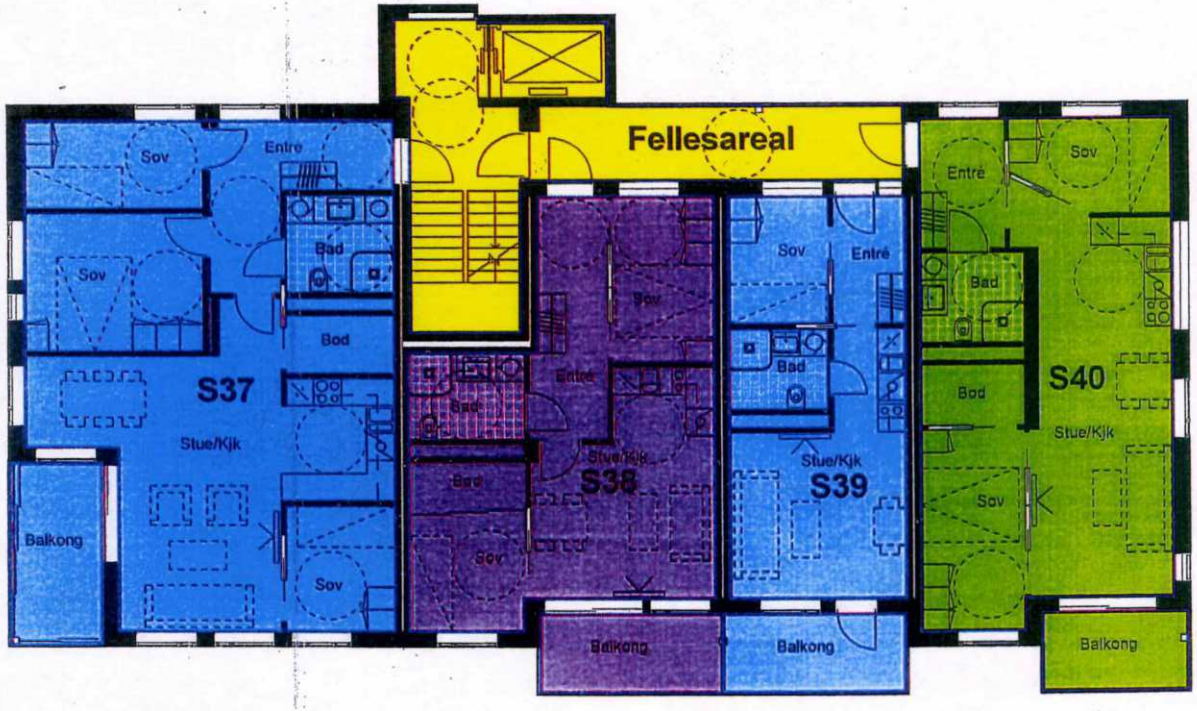
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-12

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

10/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

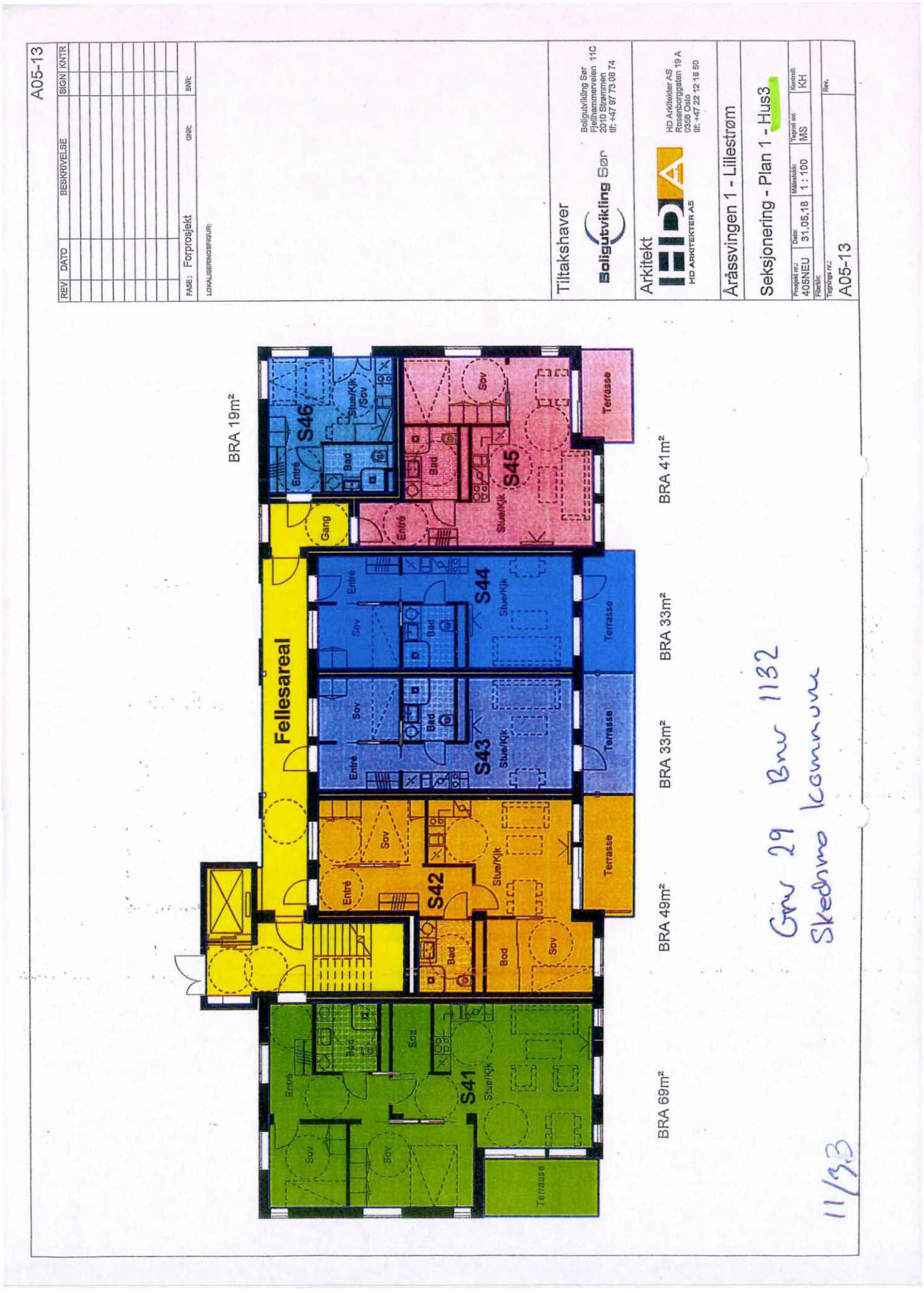
Seksjonering - Plan 5 - Hus2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-12 Rev.

Side 21 av 44


A05-13
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
FASE: Forprosjekt
GNR:
BNR:
LOKALISERINGSFIGUR:
Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør Fjellhammerveien 11C 2010 Strømmen tlf: +47 97 73 08 74
Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS Rosenborggaten 19 A 0356 Oslo tlf: +47 22 12 18 50
Årassvingen 1 - Lillestrøm
Seksjonering - Plan 1 - Hus3
Prosjekt nr.: 405NEU
Dato: 31.05.18
Målestokk: 1 : 100
Tegnet av: MS
Kontroll: KH
Fårikl:
Tegninga nr.: A05-13
Rev.
BRA 19m²
BRA 69m²
BRA 49m²
BRA 33m²
BRA 33m²
BRA 41m²
Fellesareal
Gang
S41
S42
S43
S44
S45
S46
Entré
Bad
Bod
Sov
Stue/Kjk
Stue/Sov
Terrasse
Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune
11/93

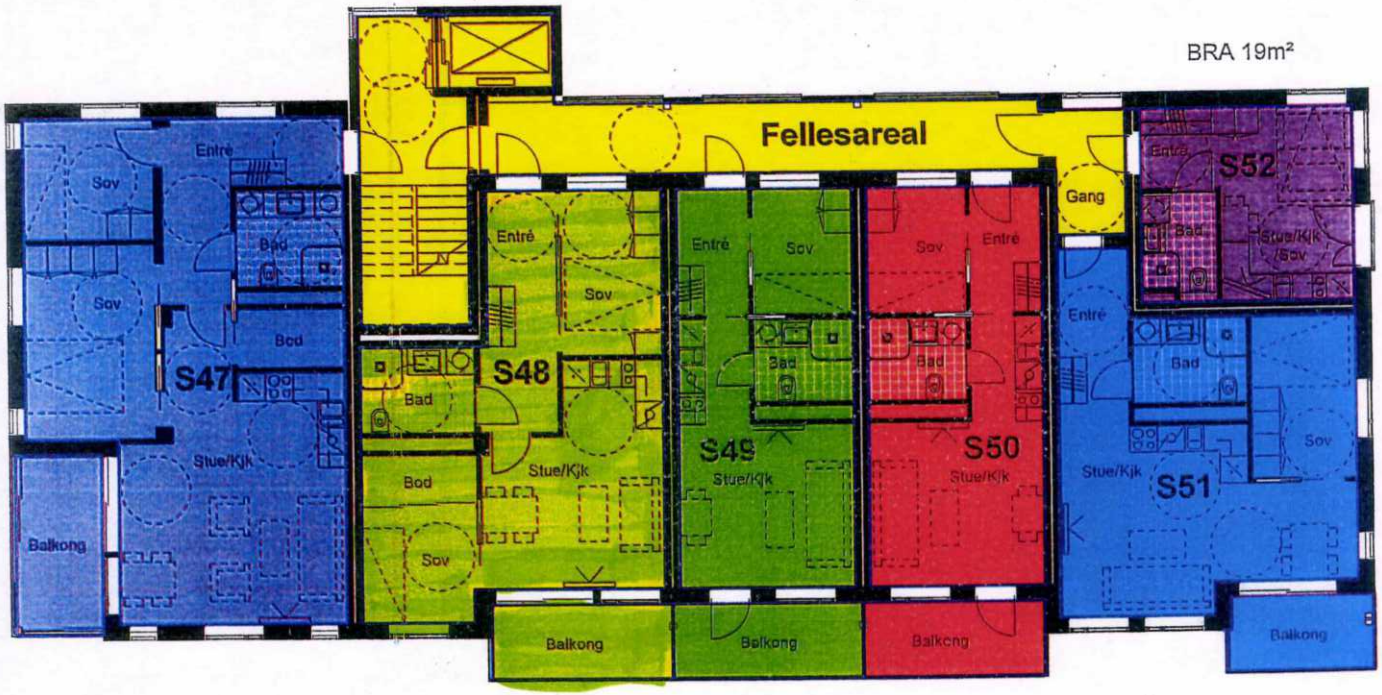
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-14

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

12/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

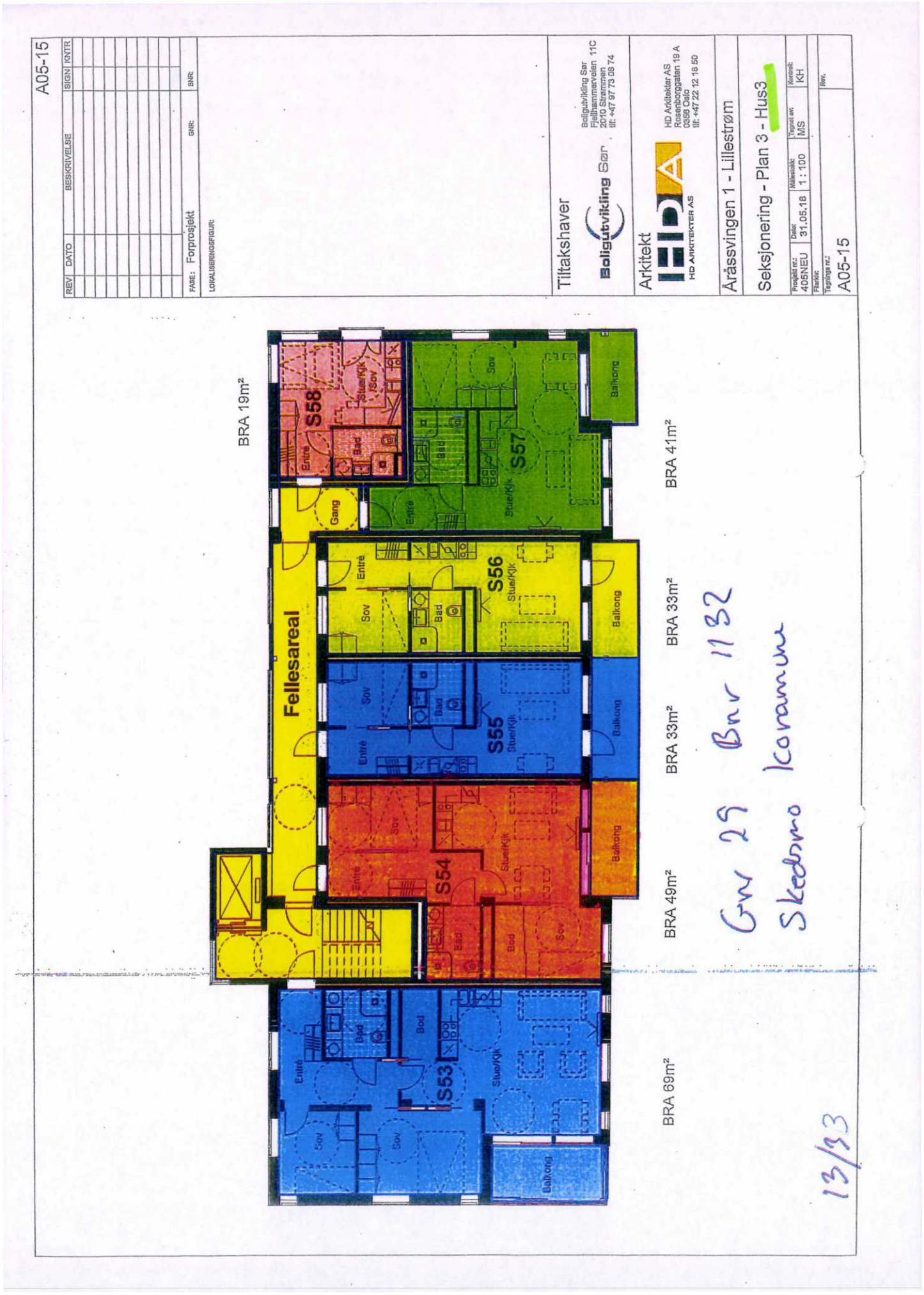
Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus3

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-14 Rev.: .


A05-15
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
FASE: Forprosjekt
GNR:
BNR:
LOKALISERINGSFIGUR:
Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74
Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0359 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
Årassvingen 1 - Lillestrøm
Seksjonering - Plan 3 - Hus3
Prosjekt nr.: 405NEU
Dato: 31.05.18
Målestokk: 1 : 100
Tegnet av: MS
Kontrollert: KH
Fil ark:
Tegninga nr.: A05-15
Rev.
BRA 19m²
BRA 41m²
BRA 33m²
BRA 33m²
BRA 49m²
BRA 69m²
Fellesareal
Gang
Entré
Bad
Sov
Stue/Kjk
Balkong
S58
S57
S56
S55
S54
S53
Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune
13/93

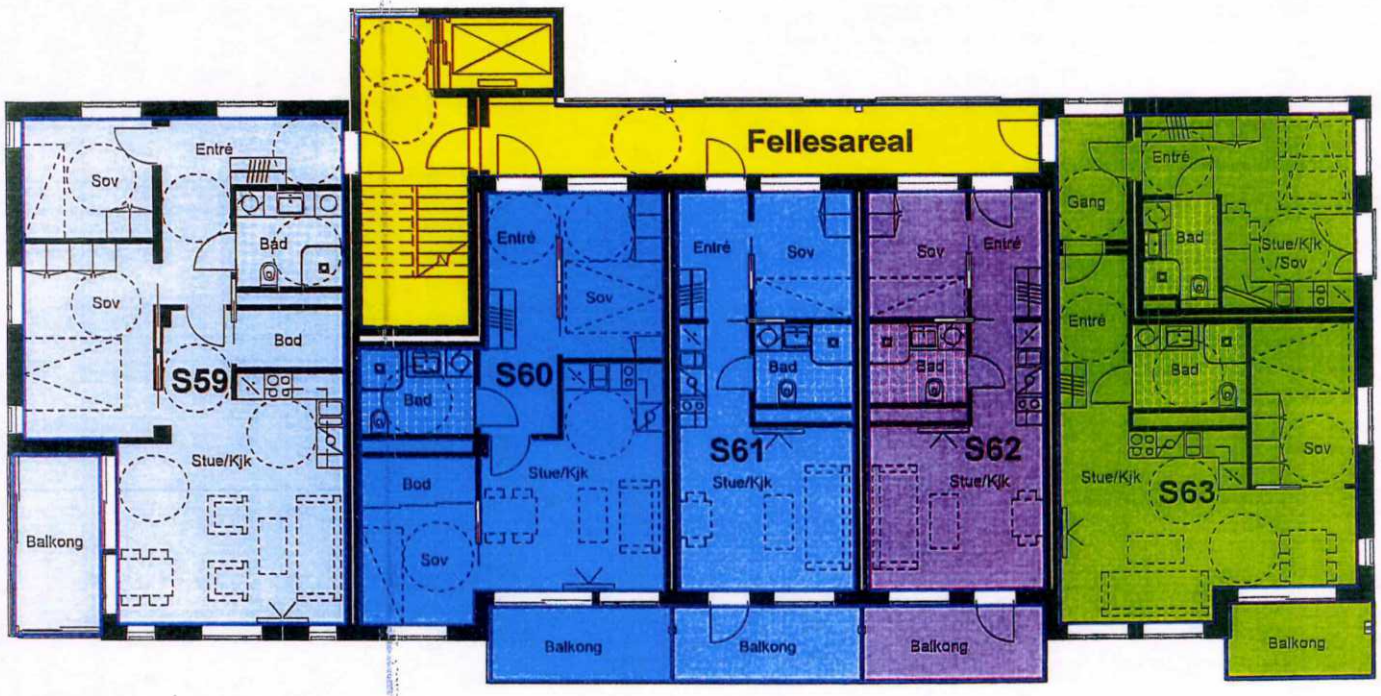
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-16

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 69m² BRA 49m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 69m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

14/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus3

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-16 Rev.

Side 25 av 44

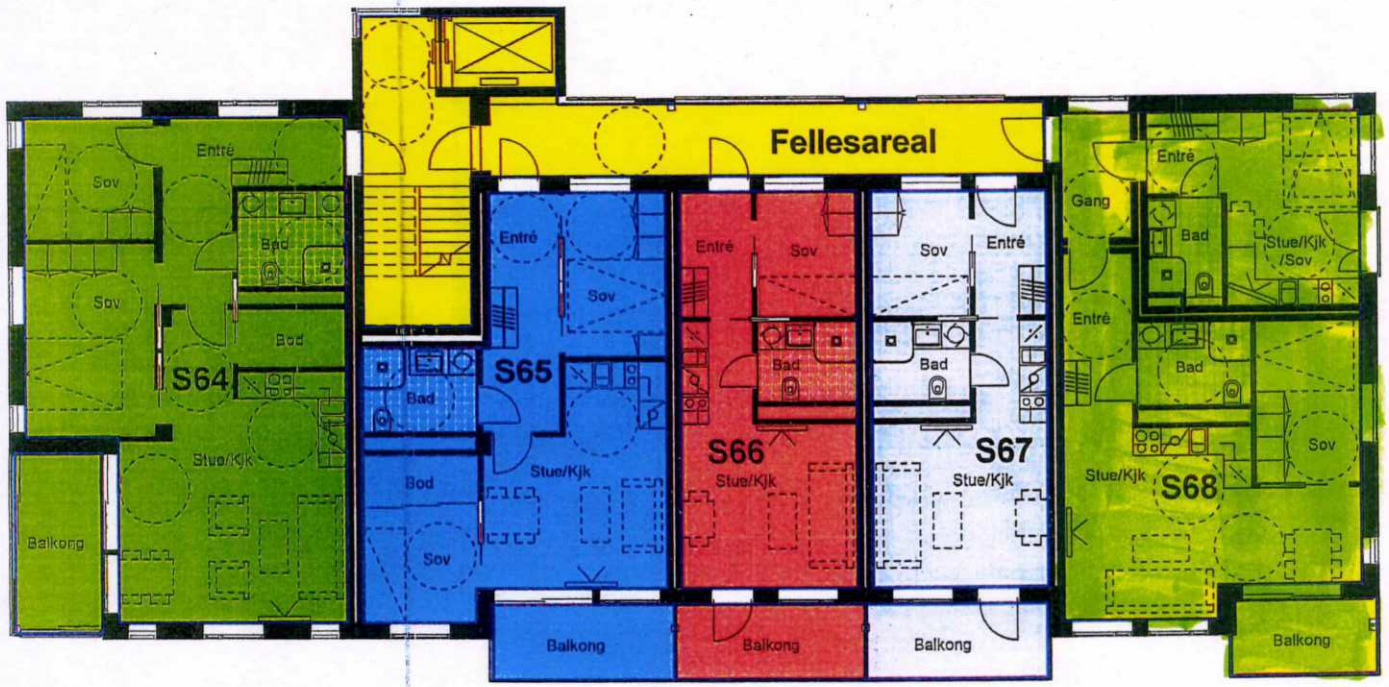
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-17

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 69m² BRA 49m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 69m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

15/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus3

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-17 Rev.

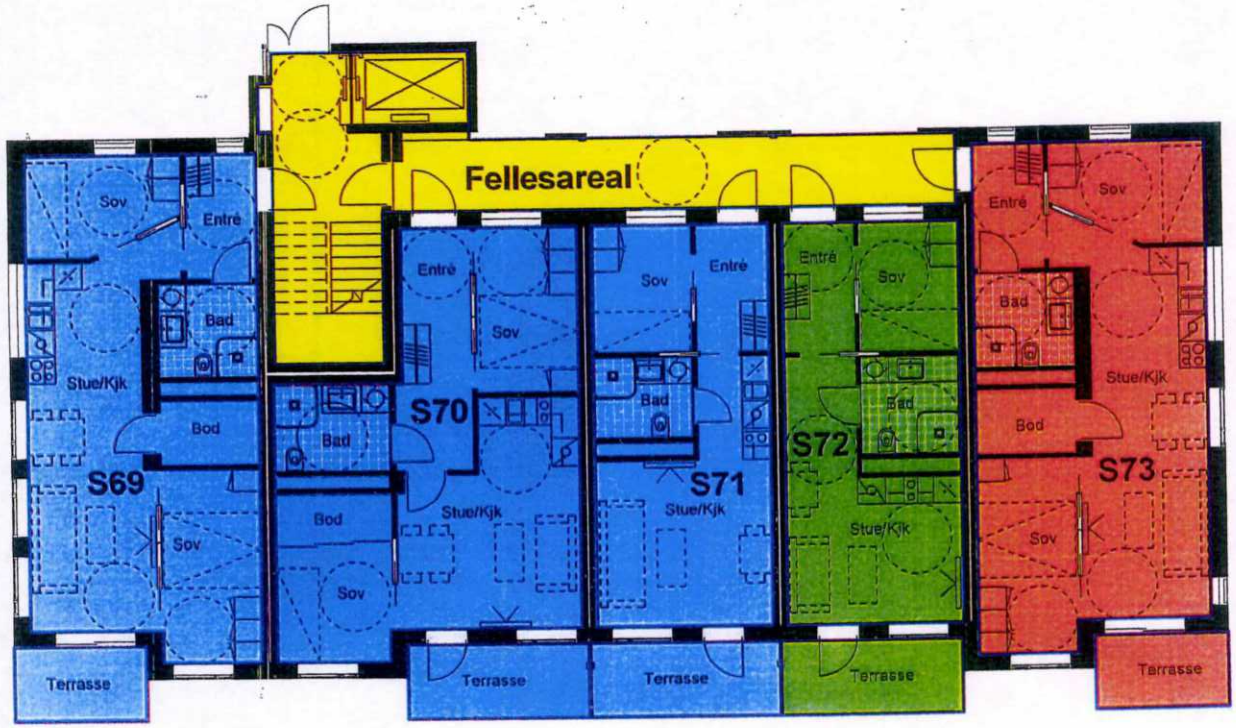
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/124654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-18

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

16/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus4

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:
Tegnings nr.: A05-18
Rev.

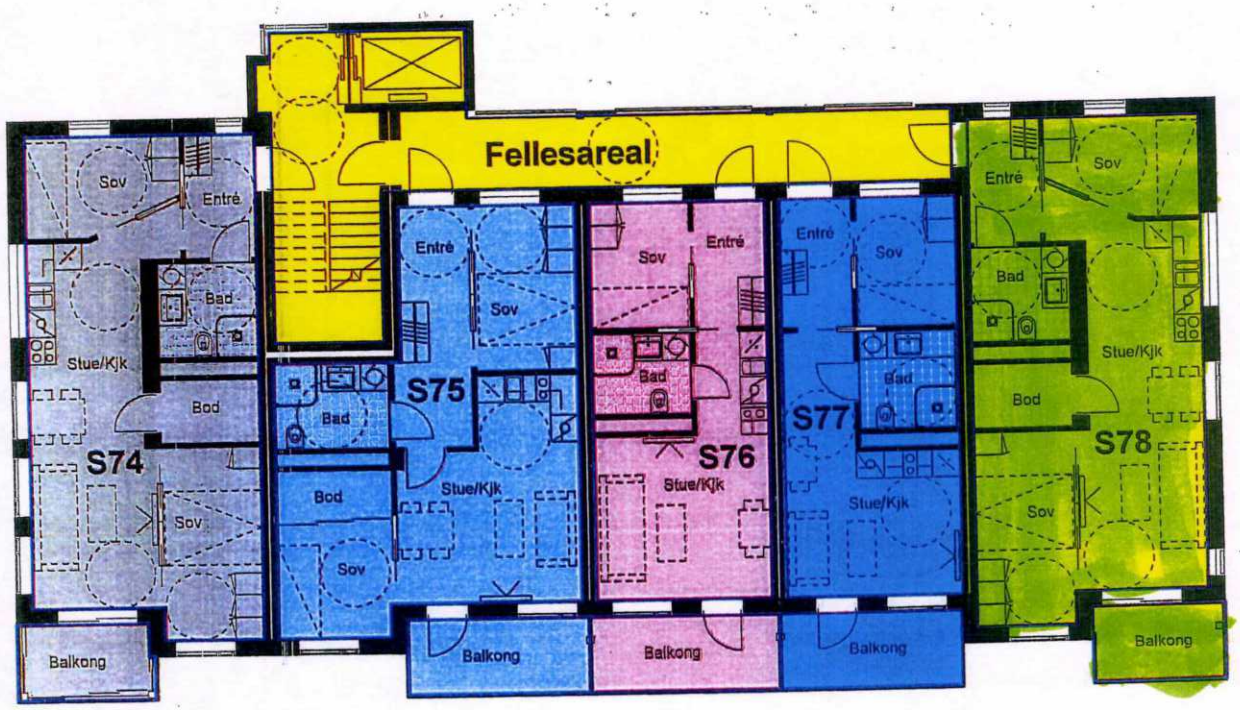
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-19

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

17/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus4

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-19 Rev.

Side 28 av 44

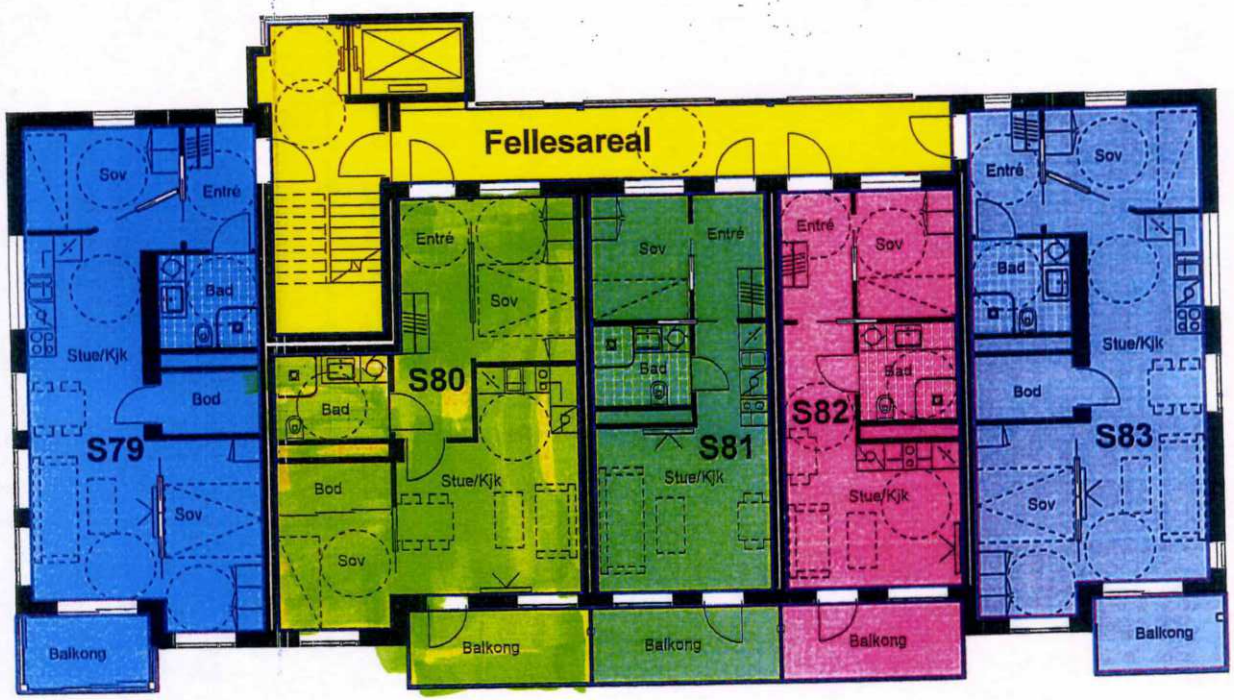
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-20

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

18/3B

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus4

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-20 Rev.

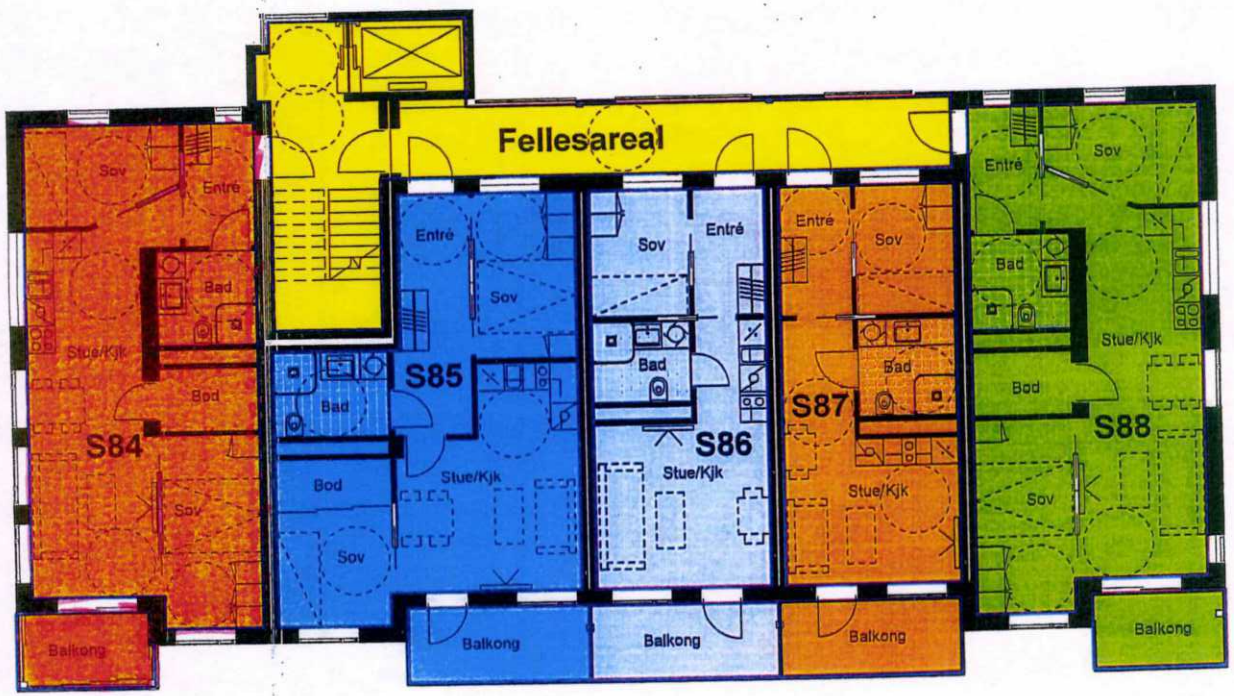
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-21

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

19/3B

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør Fjellhammerveien 11C 2010 Strømmen tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS Rosenborggaten 19 A 0356 Oslo tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus4

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:
Tegnings nr.: A05-21 Rev.

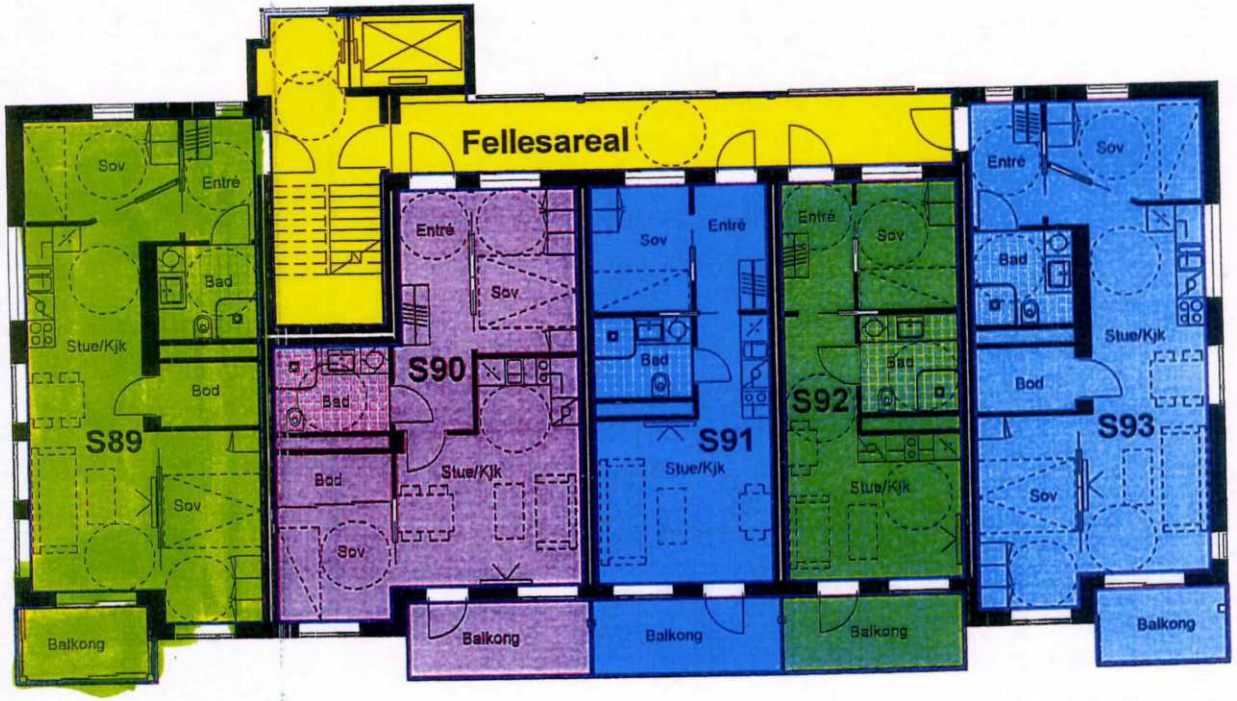
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-22

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

20/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus4

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-22 Rev.

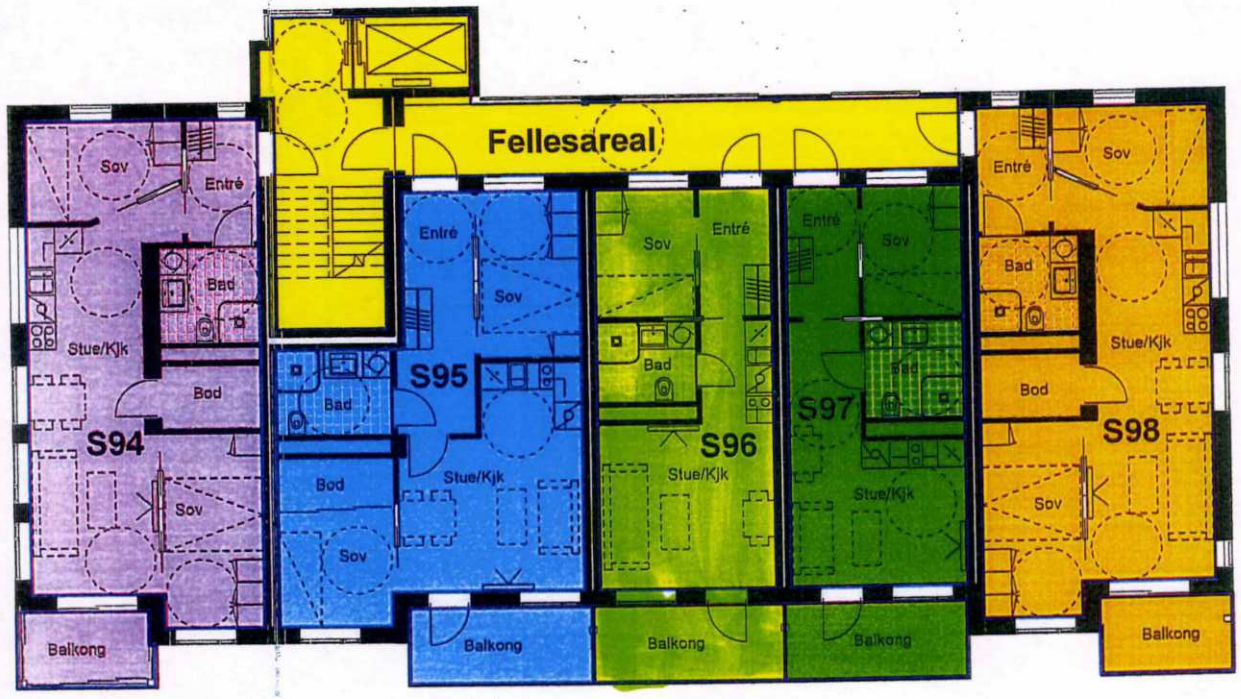
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-23

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

21/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 6 - Hus4

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-23 Rev.

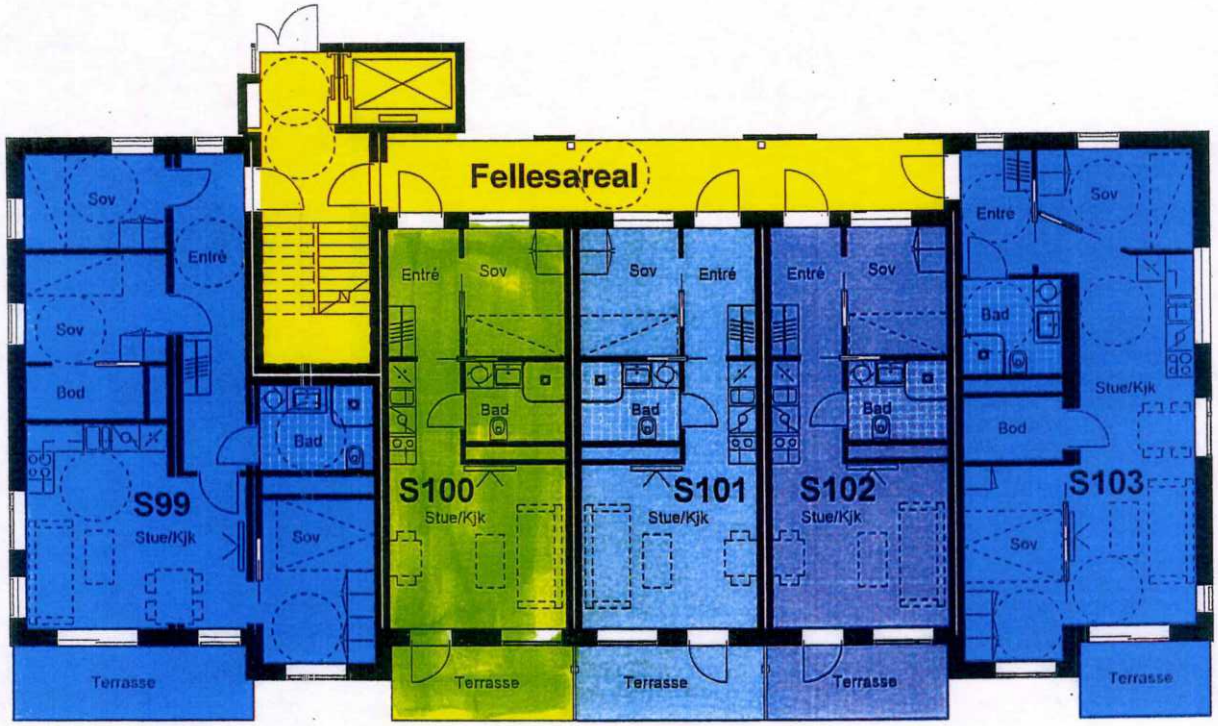
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-24

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

22/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-24 Rev.

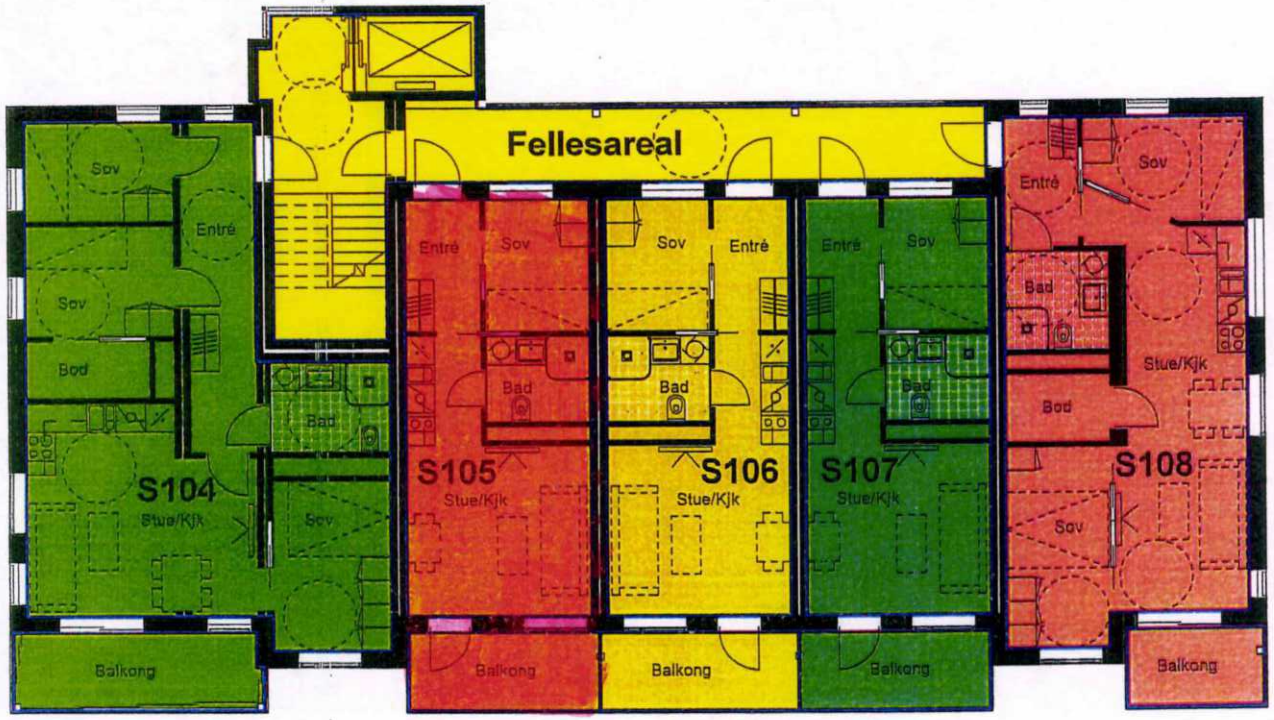
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-25

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

23/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-25 Rev.

Side 34 av 44

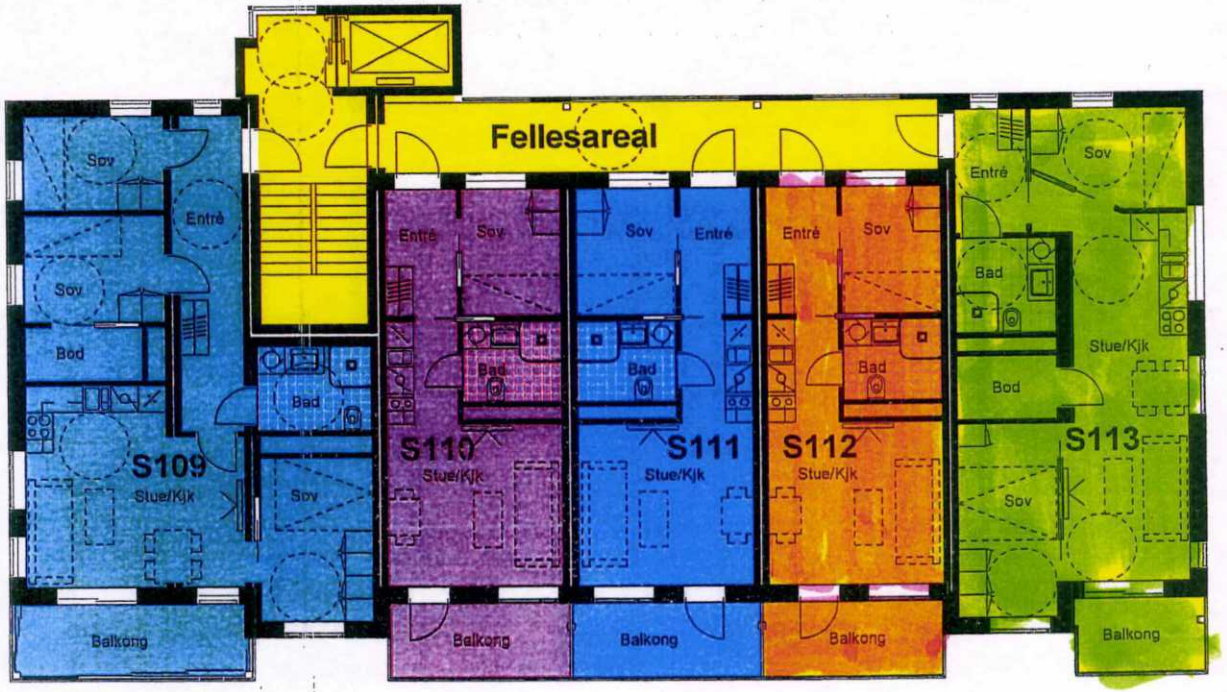
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-26

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo Kommune

24/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-26 Rev.

Side 35 av 44

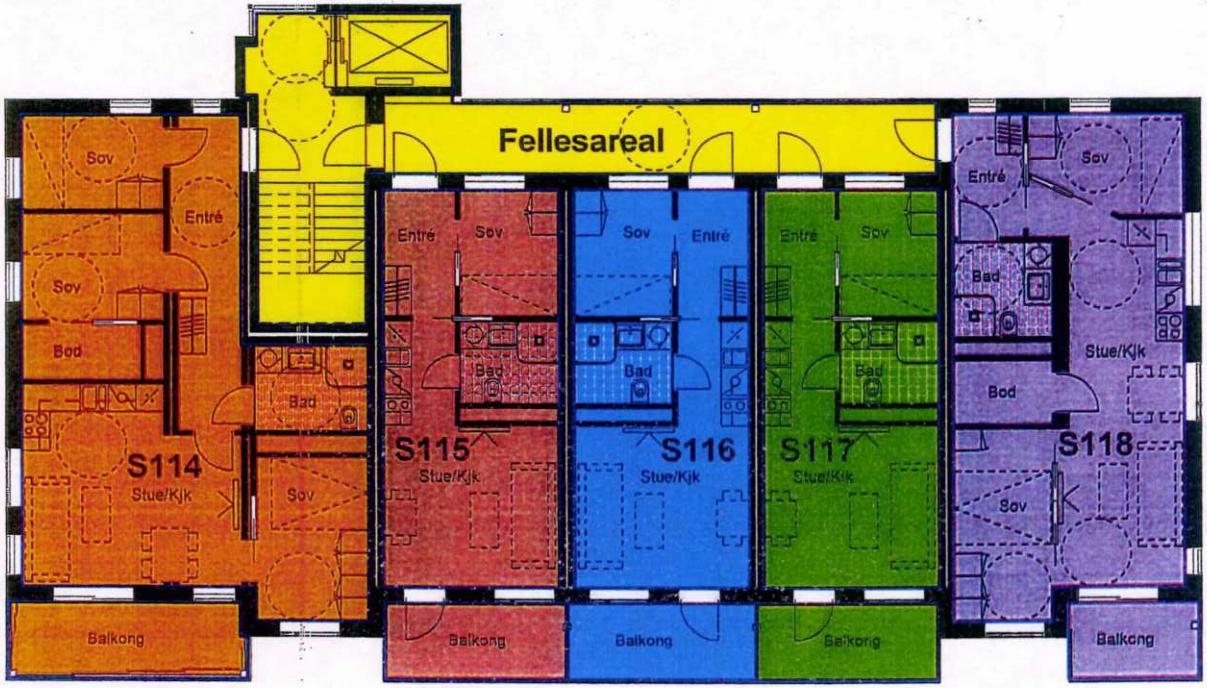
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-27

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

25/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-27 Rev.

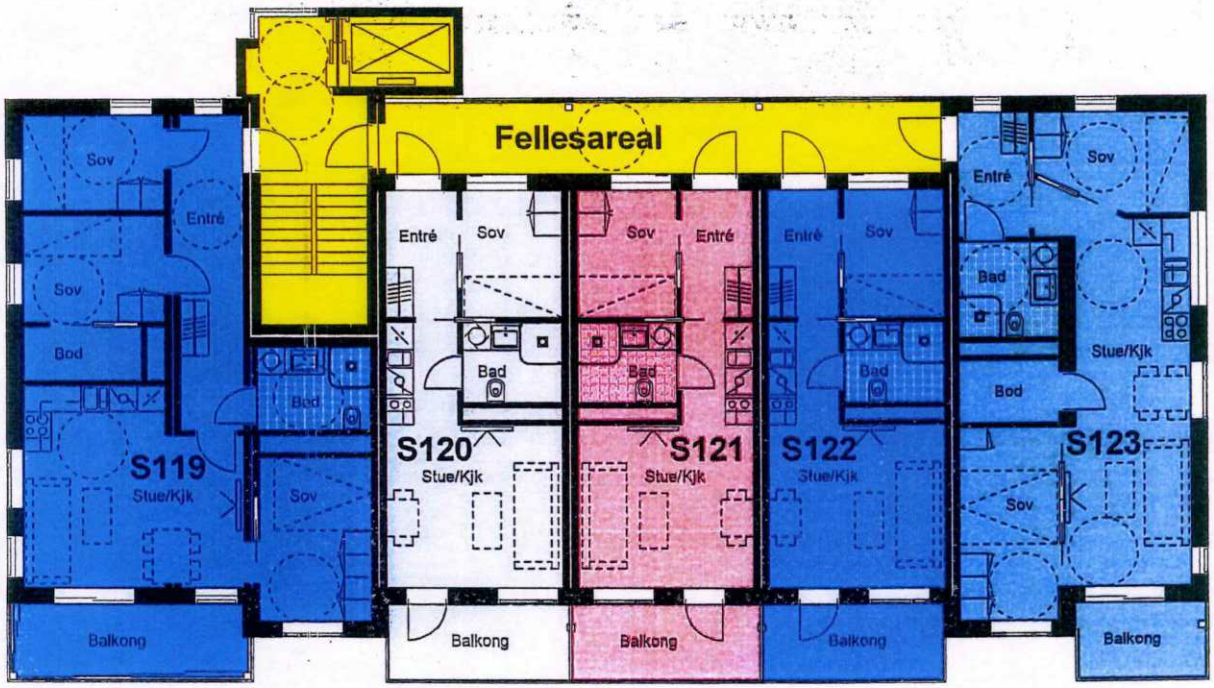
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-28

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

26/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-28 Rev.

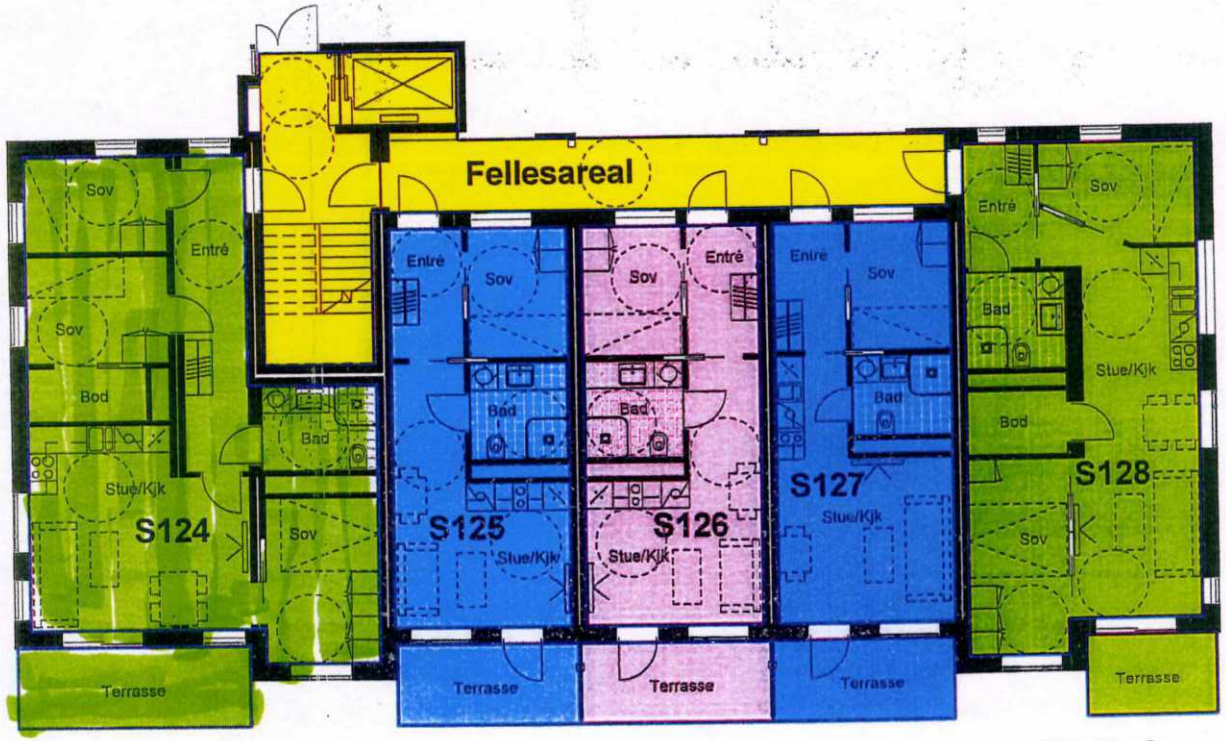
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-29

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

27/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-29 Rev.

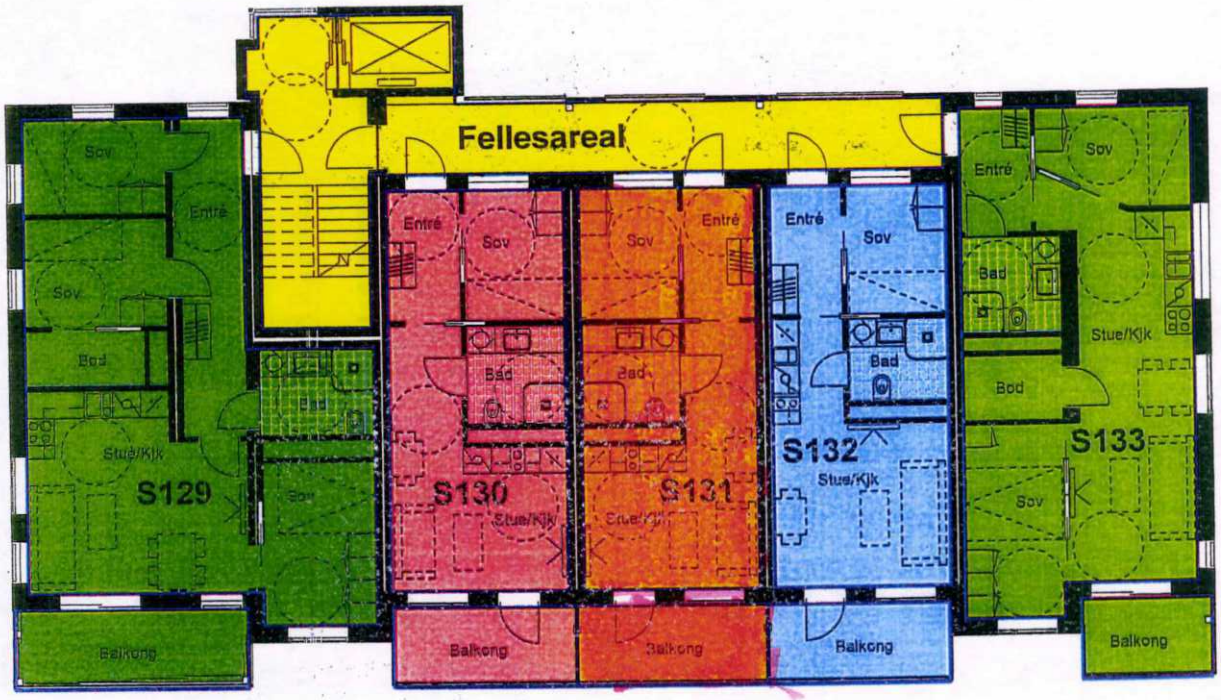
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/124654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-30

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

28/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:
Tegnings nr.: A05-30 Rev.

Side 39 av 44

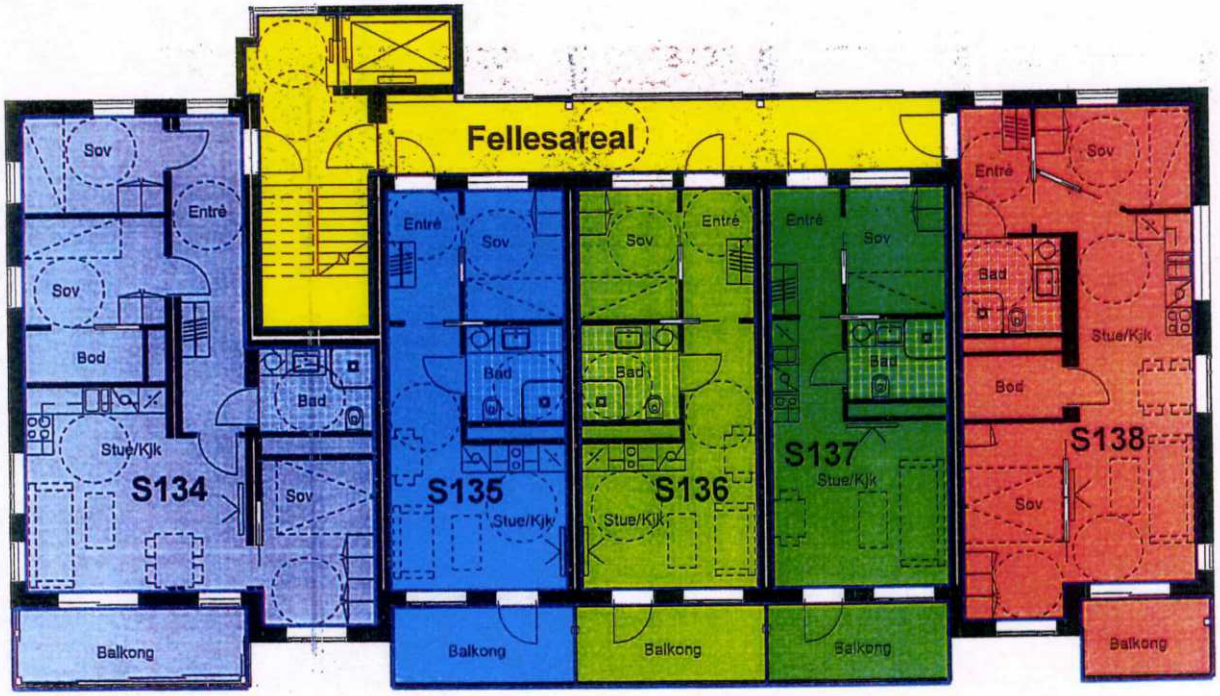
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-31

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

29/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-31 Rev.

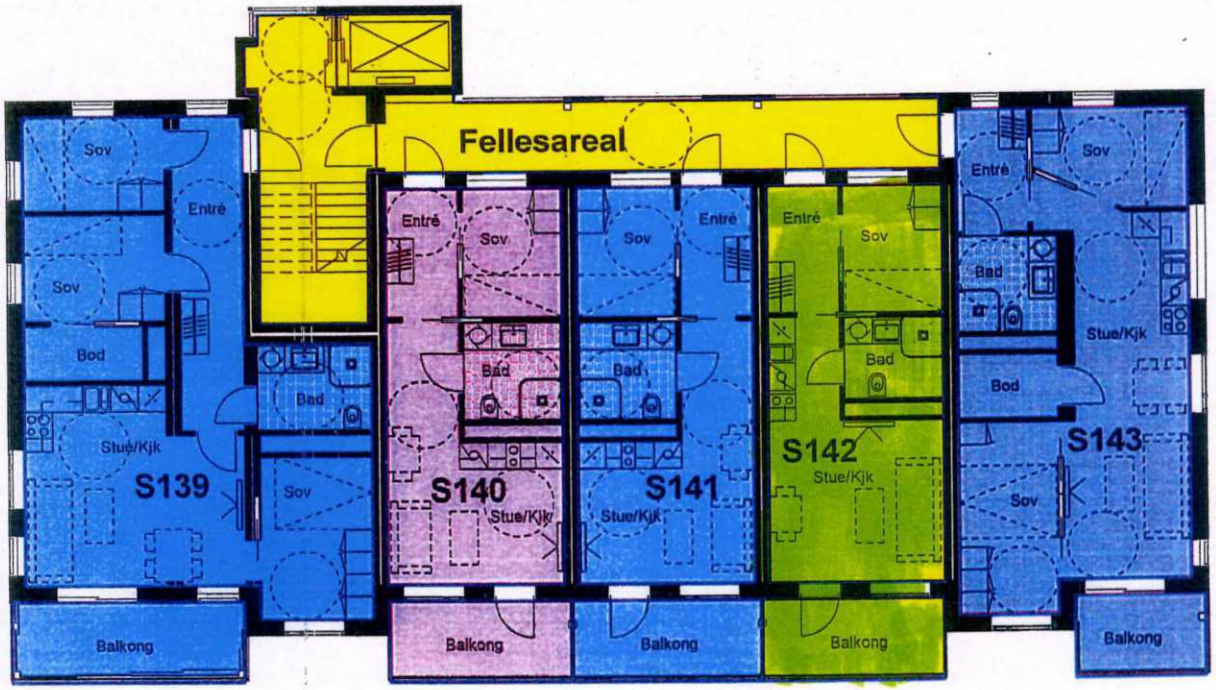
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-32

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

30/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:
Tegnings nr.: A05-32 Rev.

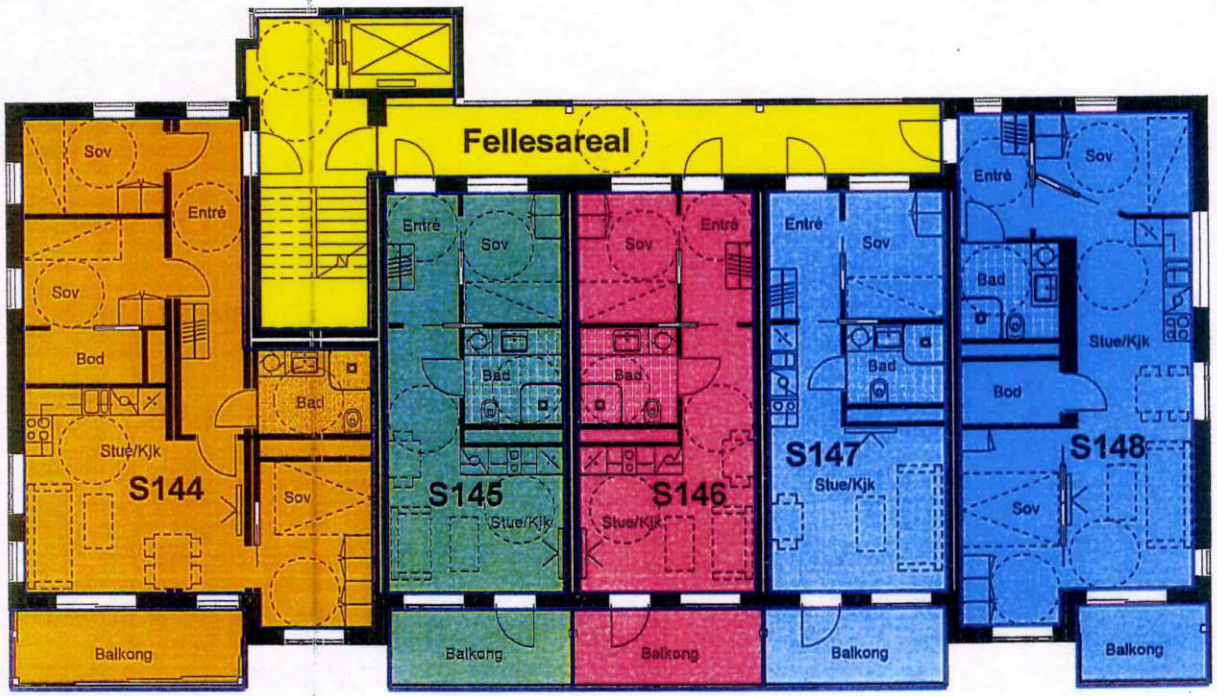
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/124654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-33

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

31/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74 .

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Åråssvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-33 Rev.

Side 42 av 44

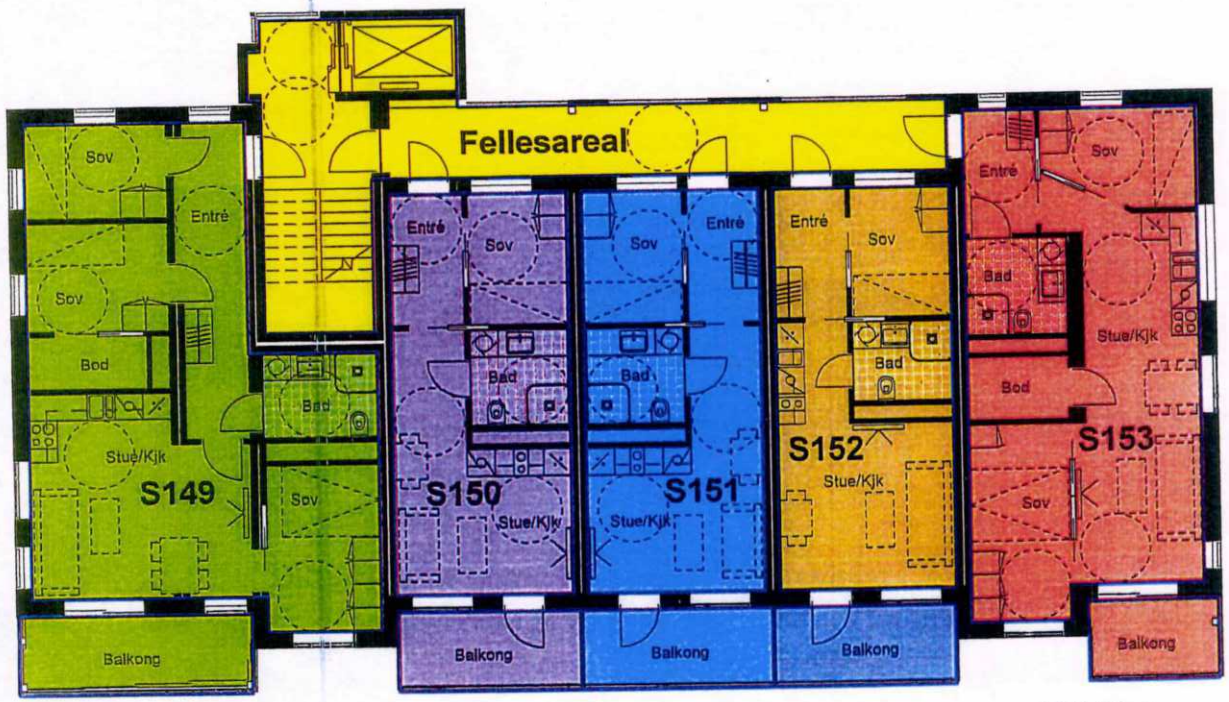
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 10:23

A05-34

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1/32

32/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

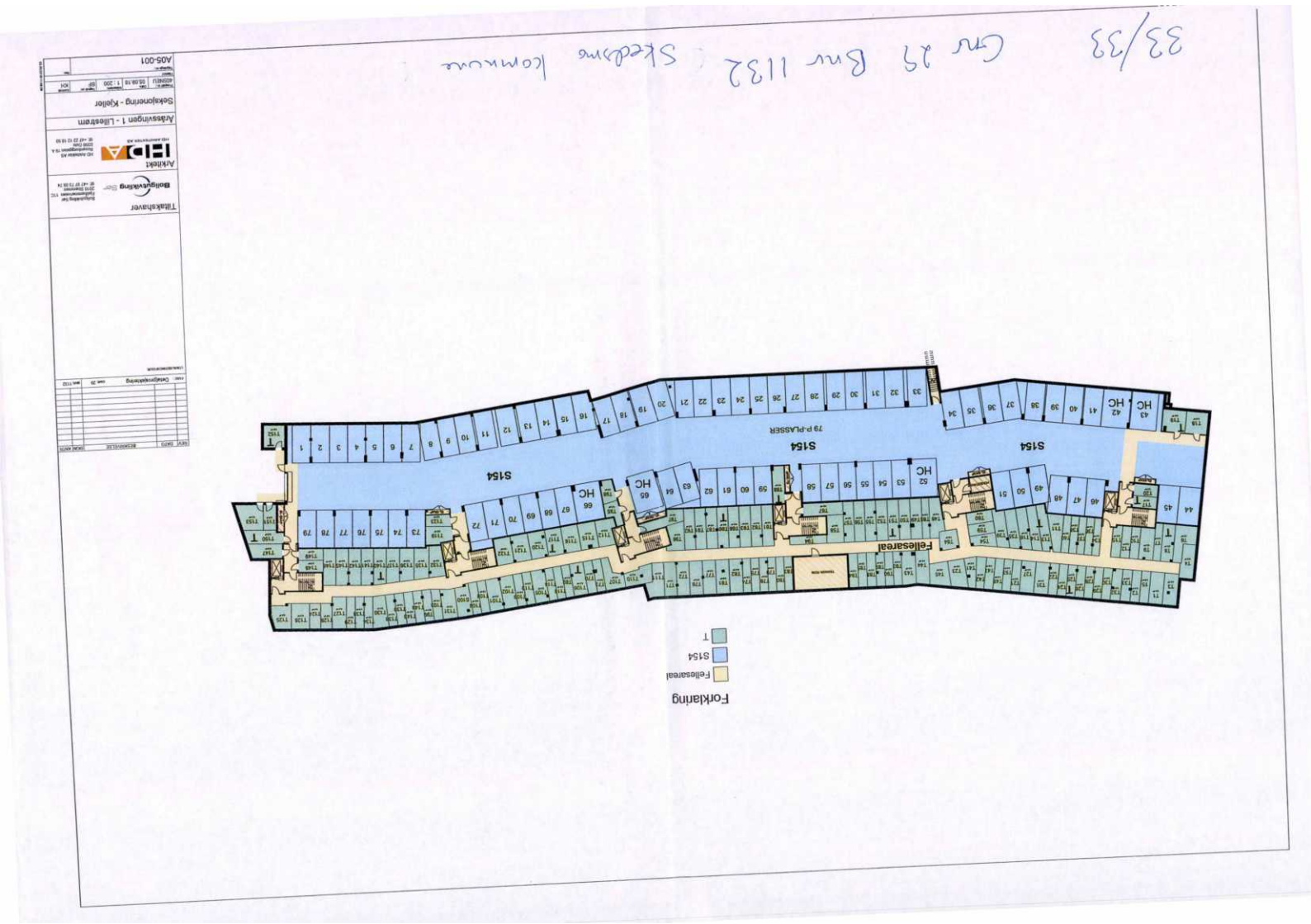
Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 6 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-34 Rev.


33/33
Gnr 15 Bnr 1132 Skedsmo kommune
A05-001
Tiltakshaver
Boligutvikling
Arkitekt
Adresse
Tiltaksnummer
Dato
Sekskjoner
Fellesareal
T
S154
79 P-PLASSER
HC
Fellesareal
S154
S154
Forklaring
T
S154
Fellesareal

DOK-analyse for eiendom 3205-29/1132

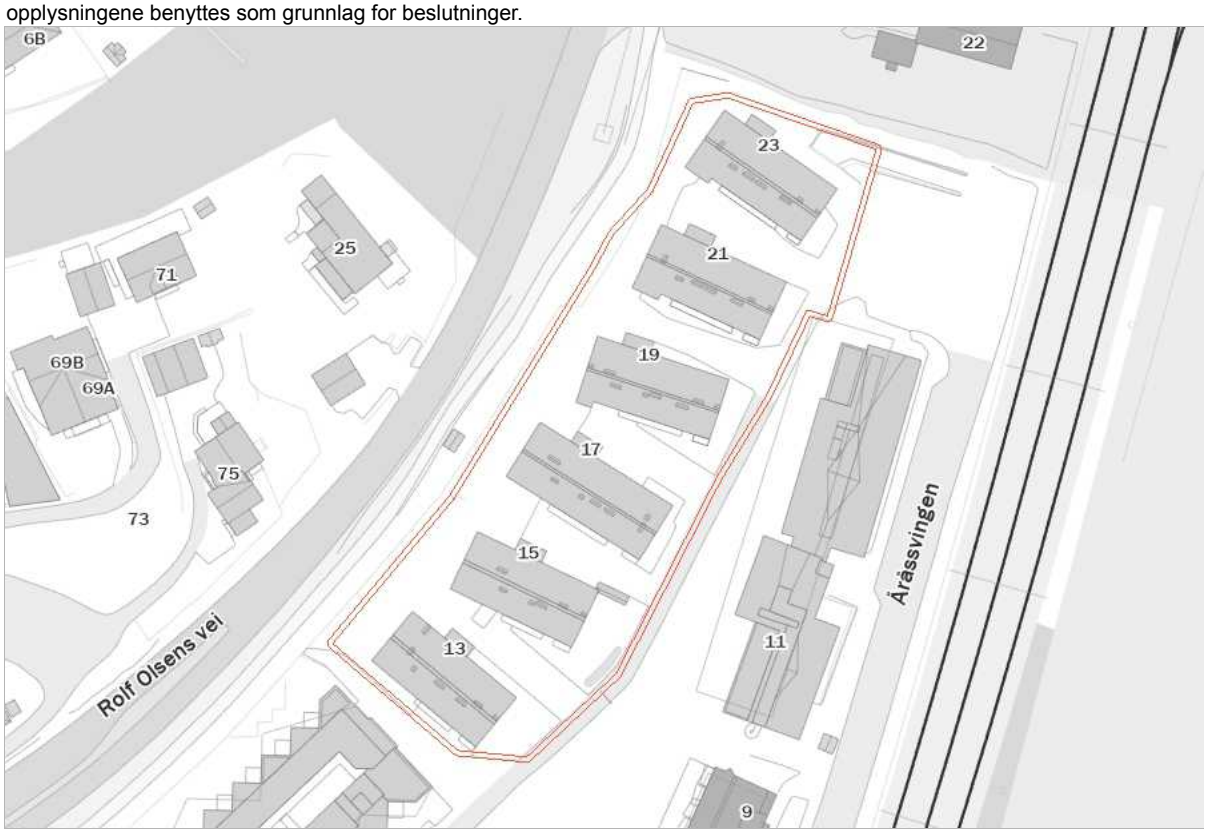
Dato for analyse	03.03.2026 kl.13:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	69	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	24	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	02.03.2026	03.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	02.03.2026	03.03.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	02.03.2026	03.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.02.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	02.03.2026	03.03.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	03.03.2026	23.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	23.02.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		23.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		23.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		23.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	01.03.2026	23.02.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	03.03.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	25.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.02.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		23.02.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		26.02.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		20.02.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.02.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	26.02.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	26.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.03.2026
Antall treff	6	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.03.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92146829	Åråssvingen 13
92146829	Åråssvingen 15
92146829	Åråssvingen 17
92146829	Åråssvingen 19

Punkter

92146829	Åråssvingen 21
92146829	Åråssvingen 23

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.03.2026
Antall treff	7	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.03.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Parkeringshus	300644189
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644490
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300644499

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644541
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644545
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644547
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644576

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	4	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	2
Road	Red zone	2

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

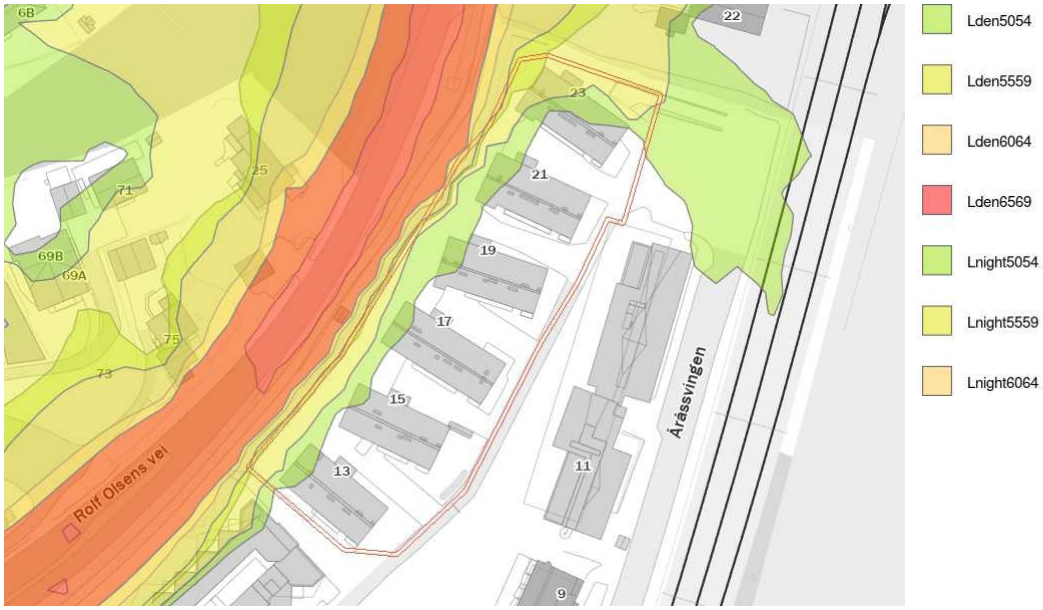
...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Red zone
Rail transportation	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	12	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	2
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	1

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

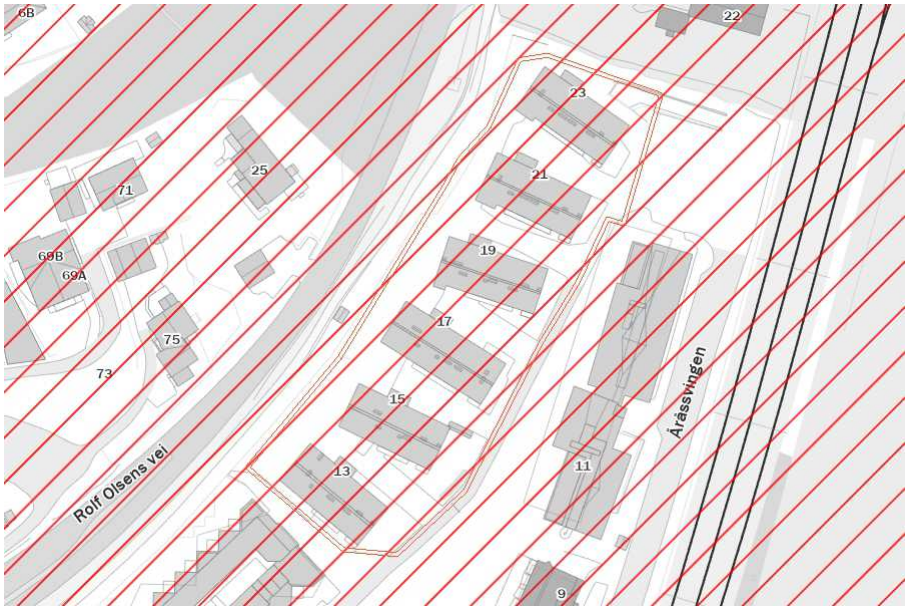
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.02.2026



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

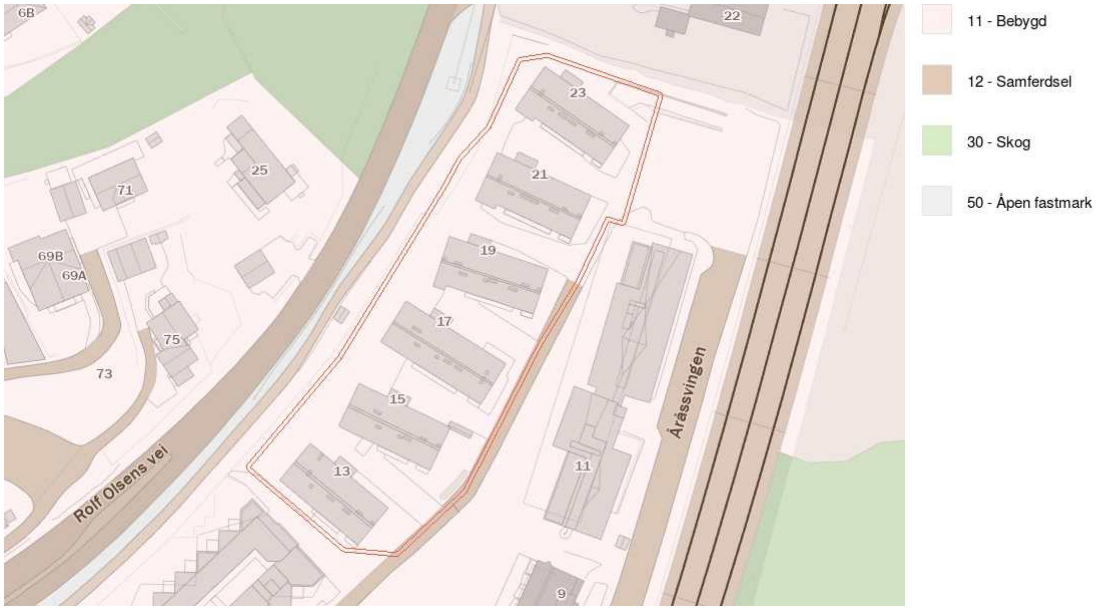
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	02.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.03.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Hortulan	1	Kritisk truet	05/01/2013	05/01/2013	Næringssøkende	nei	nei

Flater

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
3

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

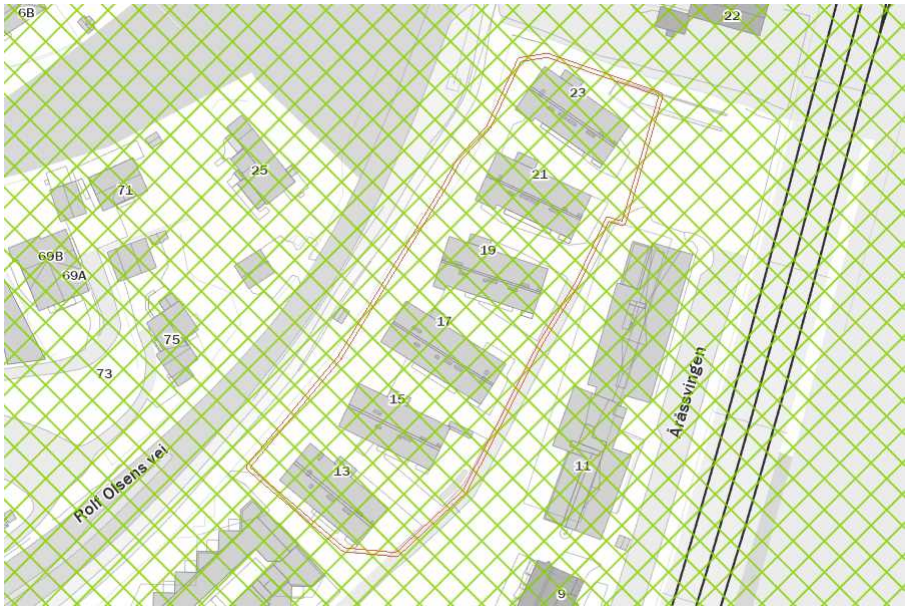
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

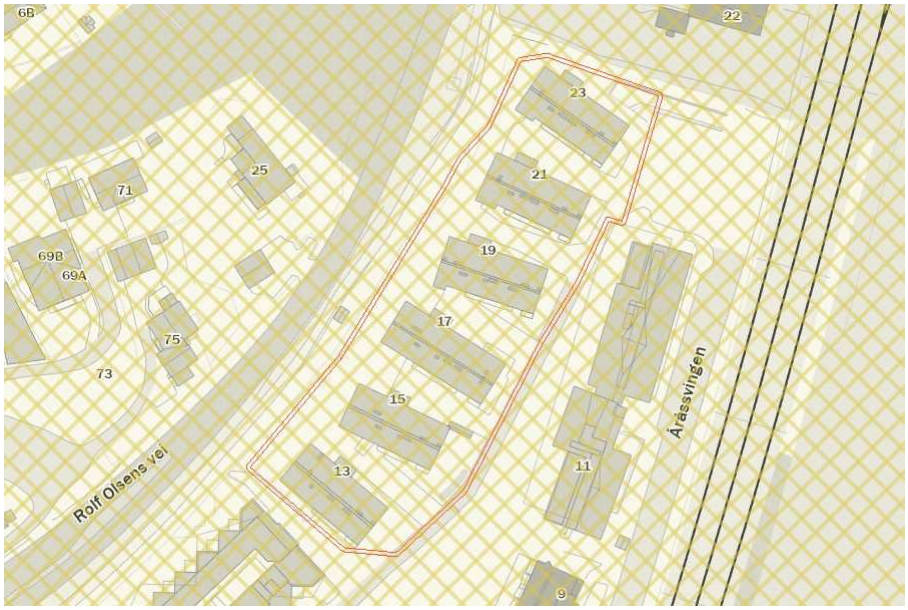
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	17.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

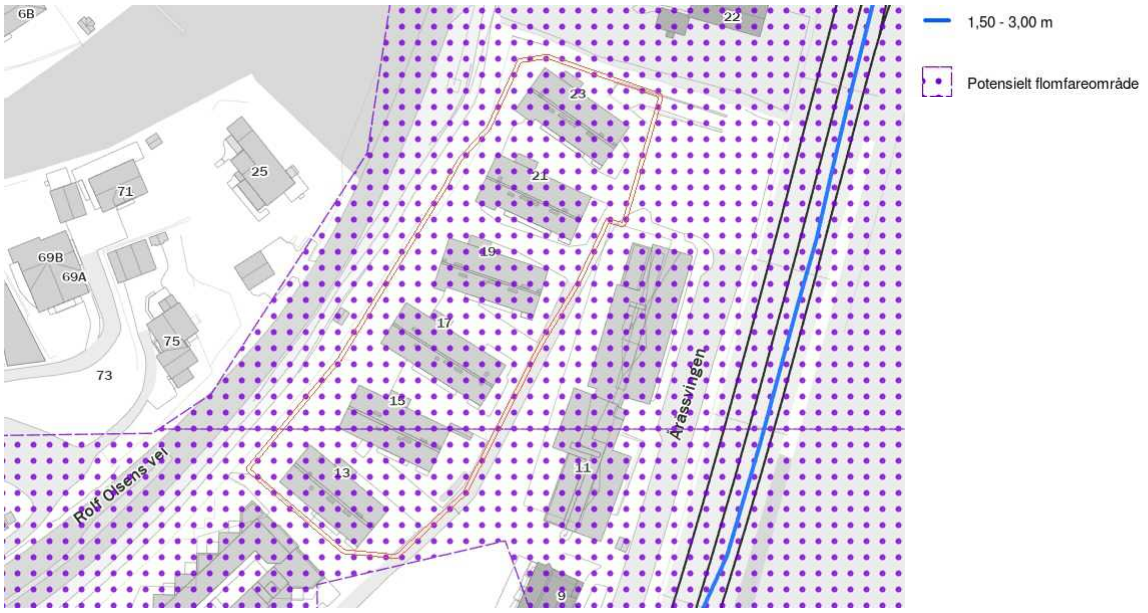
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
10 000 - 20 000	10 000	1
over 1 000 000	10 000	2

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020	2

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 03.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	1132	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Åråssvingen 13								

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:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

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

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

29/1132/0/2

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Kollektivnett, nåv.
- Naturområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

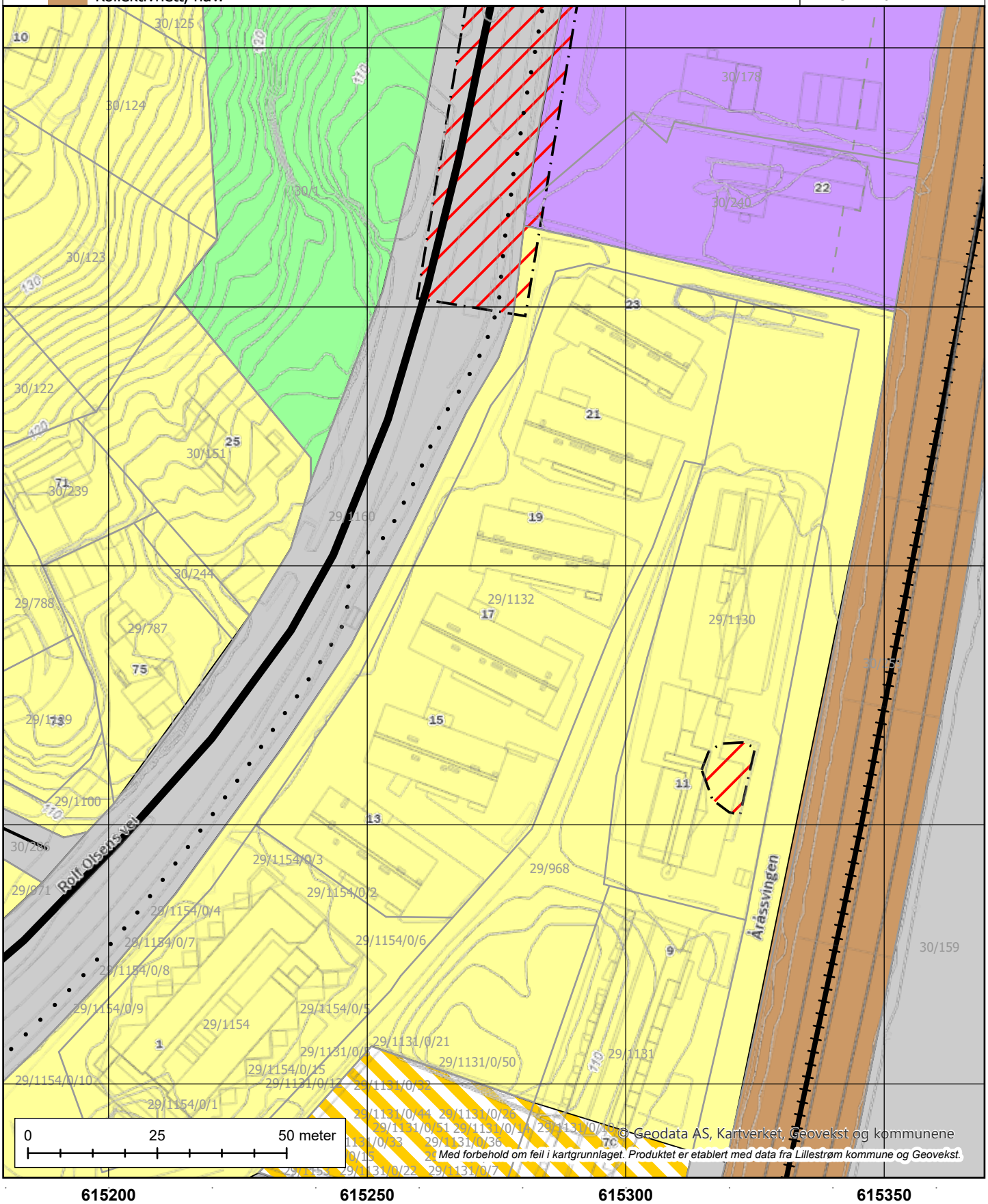
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

29/1132/0/2

Tegnforklaring:

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- FRIOMRÅDER
- Privat vei
- Felles gangareal
- Felles grøntareal
- Bolig / Forretning
- Annet kombinert formål
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2082 - Parkeringsplasser
- RpFareSone
- RpSikringSone
- 640 - Frisiktsone
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

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. 1999
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.

ambita

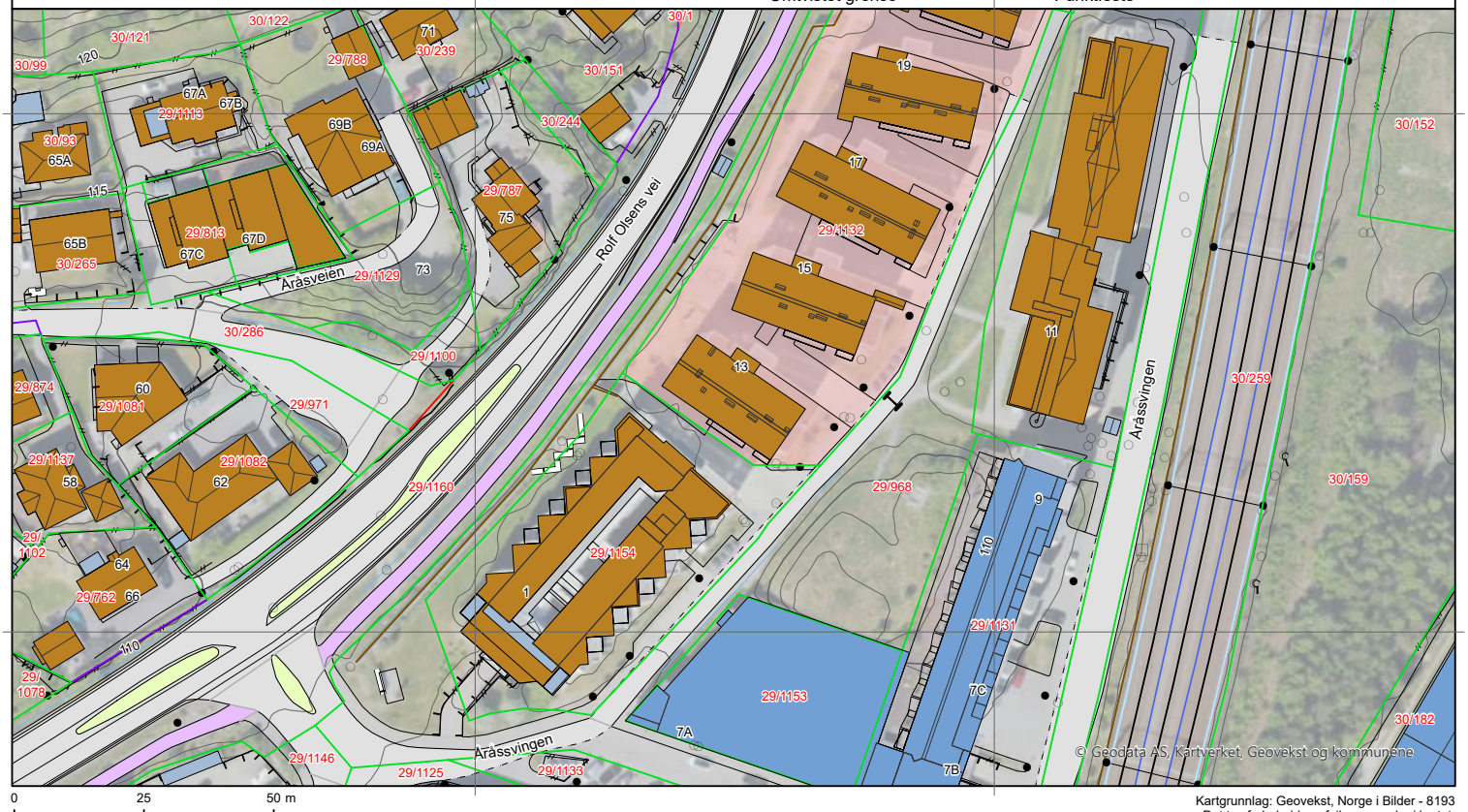
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/29/1132/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



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

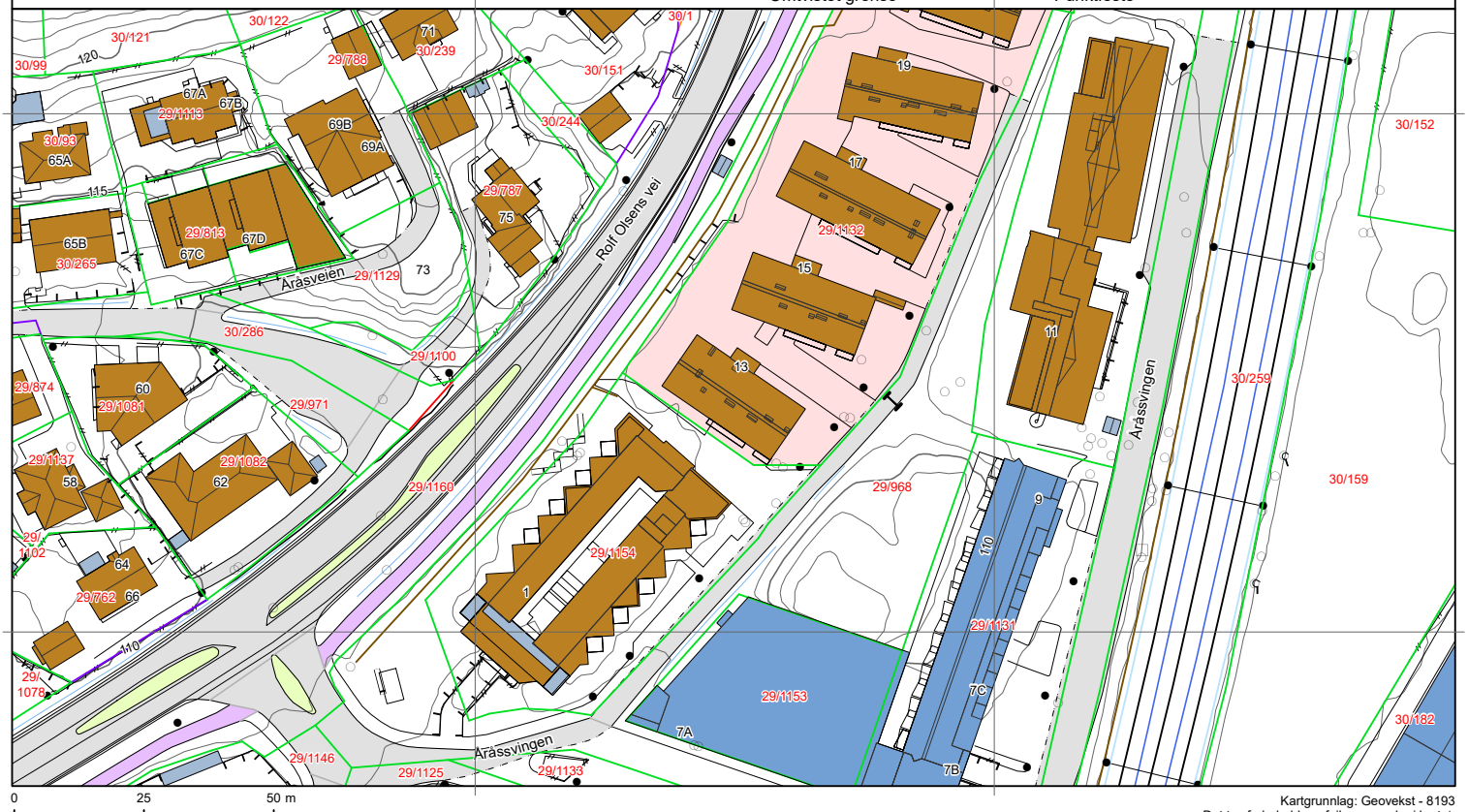
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/29/1132/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



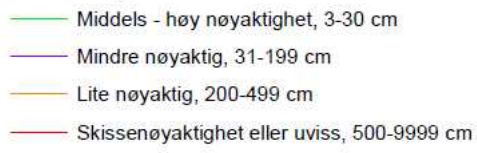
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

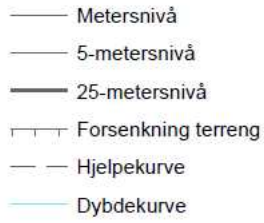


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

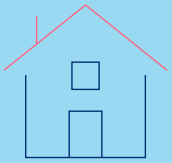
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Åråssvingen 13

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	15 min 1.3 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	5 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	23 min 2 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

Roseveien Linje 335	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 28 km
Oslo Gardermoen	23 min

BARNEHAGER

Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 1 km
Kjeller barnehage (0-5 år) 131 barn	14 min 1.1 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åråsen	2 min
Meny Åråsen	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	16 min
Apotek 1 Åråsen Lillestrøm	5 min
Lillestrøm Vinmonopol	15 min

SPORT

Åråsen stadion - gressbane (hovedb...	5 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	9 min
Lillestrøm Arena	14 min
Sterkere Trening	14 min

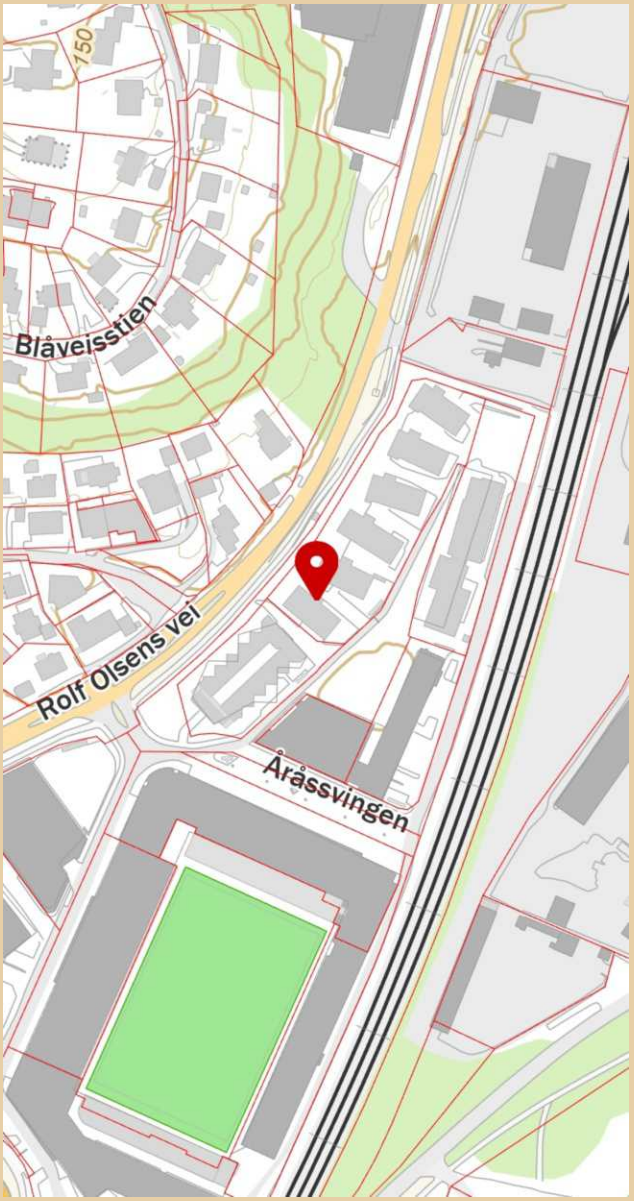
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åråssvingen 13, 2007 Kjeller
Gnr. 29, Bnr. 1132, Snr. 2, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
186260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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