PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL ÅRÅSSVINGEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameiet

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

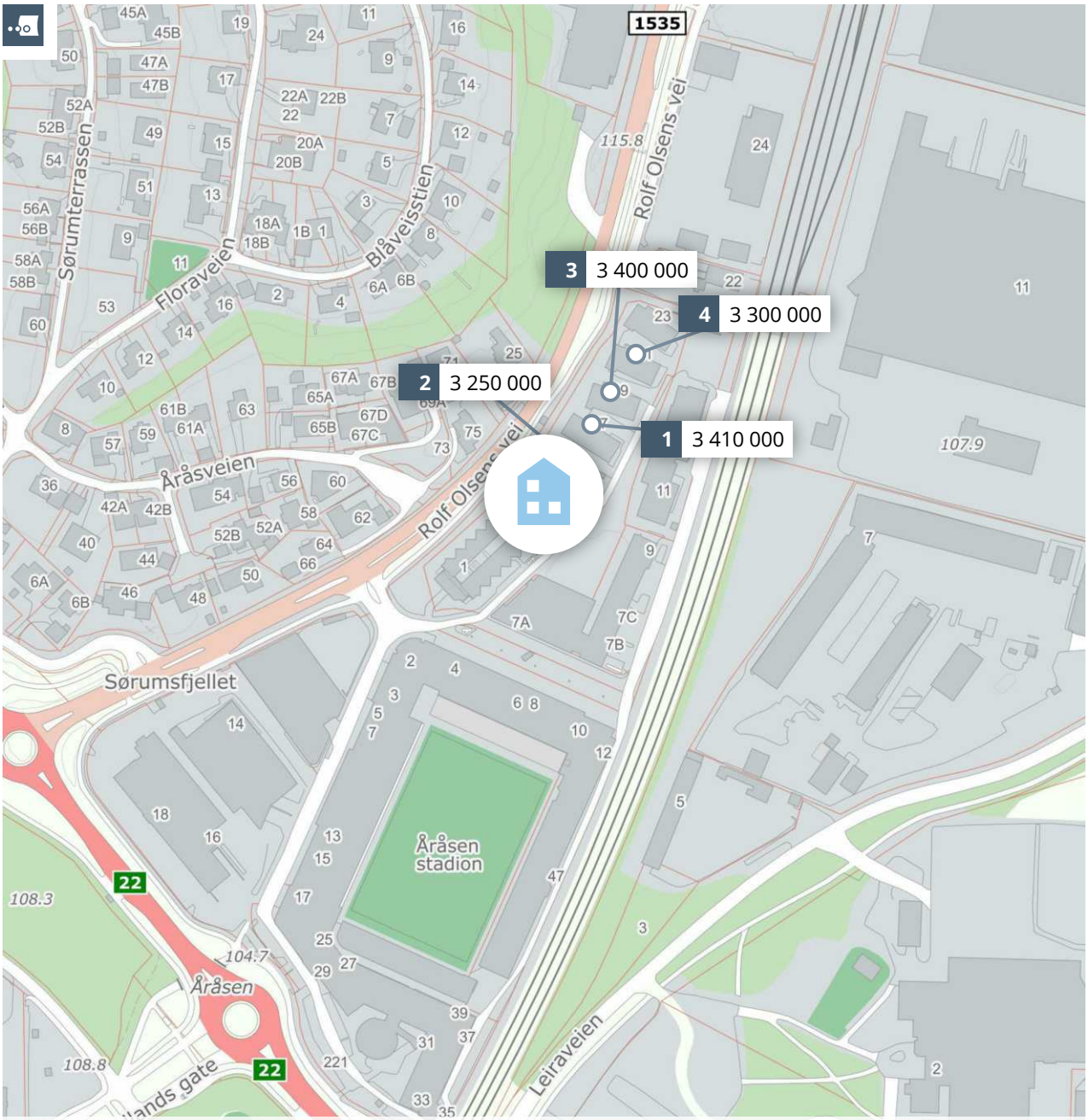
Ferdigattest

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅRÅSSVINGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 08.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åråssvingen 13, 2007 KJELLER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 29 BNR 1132 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Kjeller 3

Verdivurdert til

3 200 000

0	3 200 000	96 970
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	8 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	2 790
Formue	8 070
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åråssvingen 17 33 m² 2018	2. etg	1 sov	01.04.2025	3 250 000	**3 410 000**	0	3 410 000	**103 333**
2	Åråssvingen 15 33 m² 2018	2. etg	1 sov	15.11.2024	3 250 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**98 485**
3	Åråssvingen 19 33 m² 2019	3. etg	1 sov	28.04.2025	3 100 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**103 030**
4	Åråssvingen 21 33 m² 2019	2. etg	1 sov	15.09.2025	3 250 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**100 000**

Åråssvingen 13 - En moderne og lettstelt 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Kjeller.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en praktisk og gjennomtenkt planløsning.

Kort fortalt:
- Moderne 2-roms fra 2018
- BRA 41 kvm / BRA-i 33 kvm
- Balkong på ca. 6 kvm
- Fjernvarme
- Balansert ventilasjon
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Sportsbod i kjeller på 8 kvm
- Gangavstand til Lillestrøm sentrum
- Nær kollektivtransport, skole og servicetilbud
- Ingen registrerte TG2 eller TG3 i tilstandsrapporten

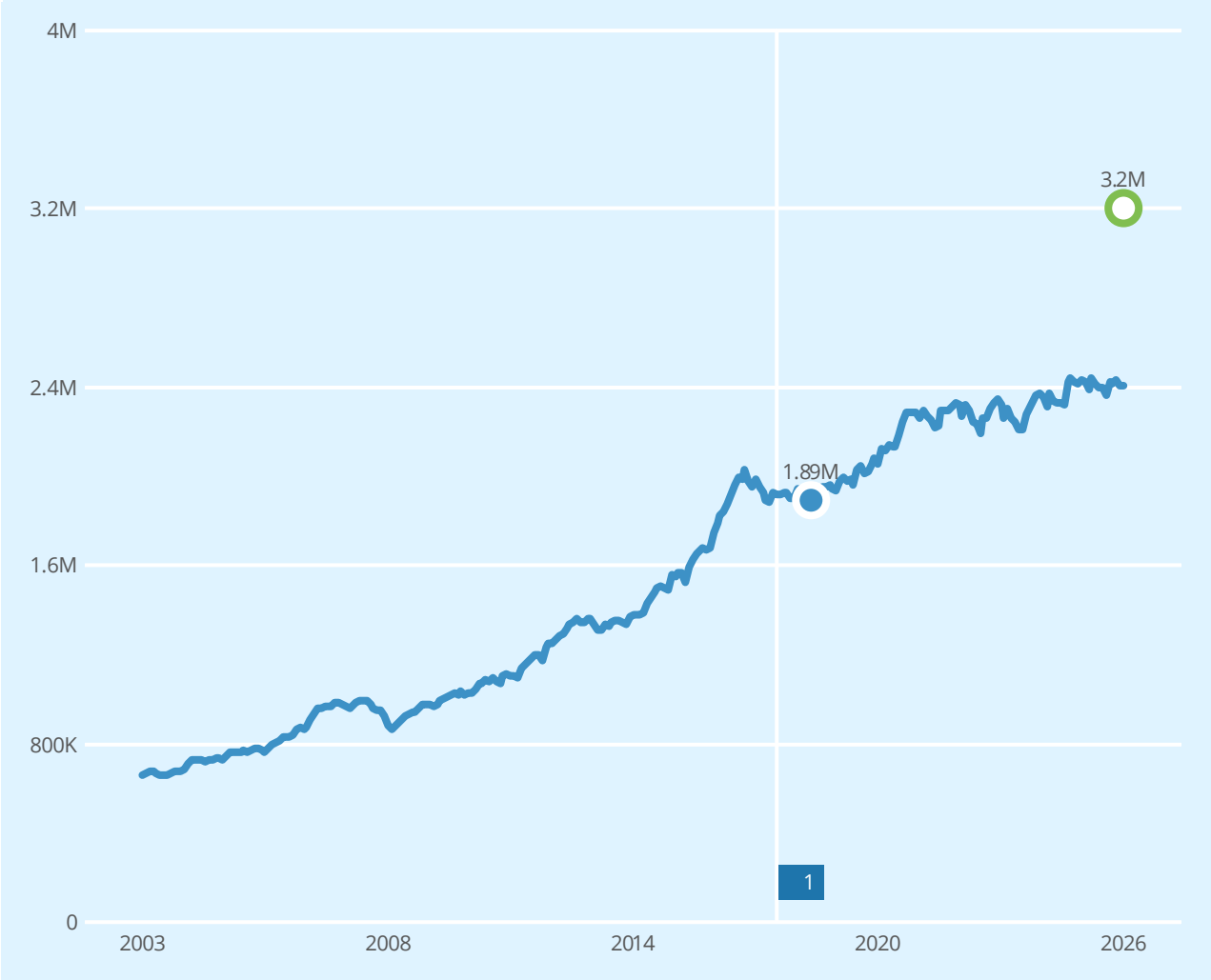
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.12.2018		04.12.2018	-	1 890 000	-	1 890 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i Kjeller 3 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 284 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i Kjeller 3 grunnkrets siste 3 mnd

9
leiligheter solgt

3.8M
3.7M
3 671 000 Salgspris i snitt
3 598 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

96 970 Åråssvingen 13 Totalpris 3 200 000

75 990 Kjeller 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

71 795 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Åråssvingen 13, 2007 KJELLER
LILLESTRØM kommune
gnr. 29, bnr. 1132, snr. 9
Andelsnummer 0

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1883 **Eiendomsverdi ref nr:** FR8989

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kato Malvik

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.

V E R D I C O A S

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.
Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2018 og er dermed ca. 8 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret.

Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal til lav slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert ytterdør.

Balkong i trevirke med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;
Overflater fra byggeår. Eier opplyser om nymalte veggflater i 2026.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet i stuen og soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 13 mm målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2017. Det foreligger ferdigattest for bygget.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total nivåforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 40 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet ved døren.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet på badet. Inntak, fordeling og stoppekraner med waterguard i skapet.

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonsanlegg med aggregat i himlingen på badet tilluft i soverommet og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet og kjøkkenet.
Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i gangen. Vannbåren varme med gulvvarme i gangen og badet. Radiator på stuen og soverommet.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Beskrivelse av eiendommen

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

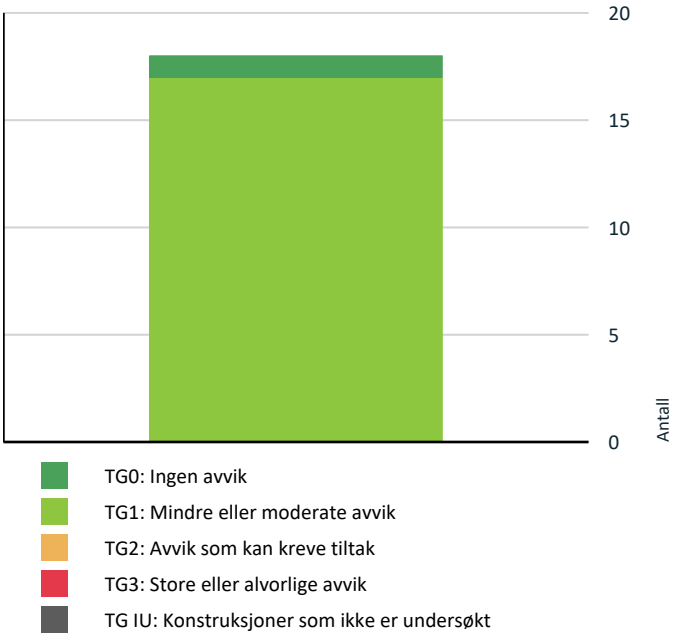
Boligbygg med flere boenheter

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l), med begrensninger som følger av dette.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trevirke med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;
Overflater fra byggeår. Eier opplyser om nymalte veggflater i 2026.
:
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet i stuen og soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 13 mm målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2017. Det foreligger ferdigattest for bygget.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total nivåforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 40 mm.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet ved døren.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet på badet. Inntak, fordeling og stoppekraner med waterguard i skapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med aggregat i himlingen på badet tilluft i soverommet og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet og kjøkkenet.

Kommentar;
Filter på ventilasjonsanlegget anbefales skiftet hver 6 mnd.

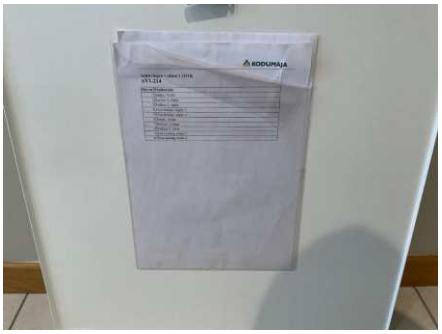
TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i gangen. Vannbåren varme med gulvvarme i gangen og badet. Radiator på stuen og soverommet.

Tilstandsrapport





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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Bygget i 2018.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

I plastlommen på sikringsskapet.

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Ingen kjente kontroller. Eier har ikke bodd i leiligheten og har begrenset kunnskap om leilighetens el-anlegg. Det er derfor fornuftig å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann
eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



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

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

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

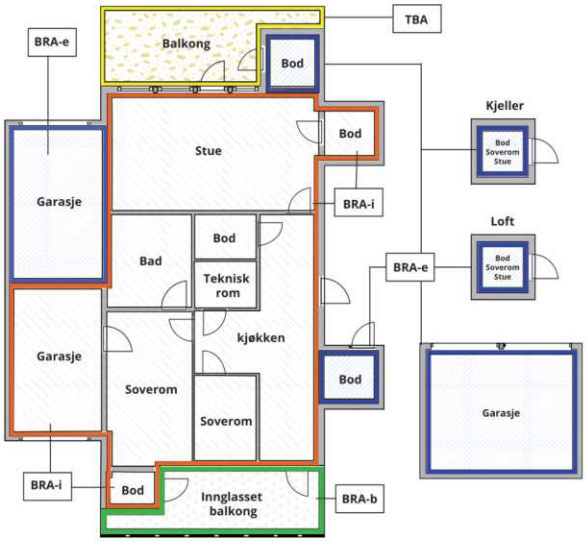
Hva er måleverdig areal?

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.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	33			33	6
Kjeller		8		8	
SUM	**33**	**8**			**6**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré/gang, soverom, kjøkken, bad/wc, stue		
Kjeller		Bod (merket b1-204)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Oda Øvergård Knudsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	29	1132		9		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åråssvingen 13

Hjemmelshaver
Knudsen Christer Øvergård, Knudsen Oda Øvergård

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
009/Åråsen Hage Boligsameie	921512716	009	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Knudsen, Christer Øvergård, Knudsen, Oda Øvergård

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	
0	8 070	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Kjeller, like utenfor Lillestrøm sentrum. Leiligheten er en del av Åråsen fotballstadion, hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger det et stort idrettsanlegg, samt Sørum fritidsgård med ridesenter. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, ca. 25 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand, eller få minutters bilkjøring unna, ligger det lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, skiløyper, golfbane, tennisanlegg og treningssenter m.m. Det er kort vei til Skedsmo, Lillestrøm og Sørumsand videregående skole. Nærmeste bussholdeplass er Florasveien som ligger ca. 4 min fra leiligheten. Lillestrøm stasjon ligger ca. 20 minutters gange, 5 minutter med sykkel/buss unna med togforbindelser til Oslo og Oslo lufthavn. Rema 1000 Åråsen ligger like over veien for leiligheten. COOP Obs Hypermarked er også et populært handlested. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv kjøpesenter og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Norges største kjøpesenter, Strømmen Storsenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lillestrøm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	01.07.2016		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	21.03.2020		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	30.08.2018	For nynlegget	Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	05.05.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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/FR8989

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	121260134
Addresse	Åråssvingen 13		
Postnr.	2007	Sted	KJELLER
Selgers navn	Christer Øvergård Knudsen		
Selgers navn	Oda Øvergård Knudsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Christer Øvergård Knudsen*

Signert av *Oda Øvergård Knudsen*

Initialer selger:
C Ø
O Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Åråssvingen 13, 2007 KJELLER	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290359**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300644499**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **1132**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert 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
88,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
95,57 kWh/m²	**4 070 kWh**

Brustad & Partnere AS
v/Lotte Parmegiani Årseth
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: lotte.aarseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260134 . Vår ref.: 0782-1-009 Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åråsen Hage Boligsameie
Organisasjonsnr:	921512716
Seksjonseier:	Knudsen, Christer Øvergård
Medeier:	Knudsen, Oda Øvergård
Leilighetsnummer:	009
Adresse:	Åråssvingen 13, 2007 KJELLER
Seksjonsnummer:	9
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: 2 790,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 790,00	2 873,70 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:	154,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	8 070,-
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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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, 24.02.2025 og 23.03.2025.

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). Sameiet har gnr 29 og bnr 1132 i Lillestrøm kommune.

Under bygget er det etablert 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.

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.

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 921512716
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. mars kl. 18:00 til 28. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 25. mars 2026, Digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteleder legger frem innkallingen til godkjenning. Det avklares om innkallingen er sendt ut i henhold til gjeldende frister og om deltakerne har merknader til innkallingens form eller innhold. Dersom det ikke fremmes innsigelser, anses innkallingen som godkjent.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Årsrapporten er styrets oppsummering av sameiets drift og aktiviteter det siste året. Her redegjør styret blant annet for viktige saker som har vært behandlet, gjennomførte tiltak, vedlikehold og andre forhold av betydning for sameiet. Formålet er å gi seksjonseierne et helhetlig bilde av hva som har skjedd i sameiet det siste året, og hvilke vurderinger styret har gjort i sitt arbeid.

Årsregnskapet gir en samlet oversikt over sameiets økonomi det siste året. Det viser hvilke inntekter sameiet har hatt, hvilke kostnader som er påløpt, og hvordan dette påvirker egenkapitalen. Regnskapet består normalt av resultatregnskap, balanse og noter, og er utarbeidet av styret i tråd med gjeldende regler. Formålet er å gi seksjonseierne innsikt i hvordan fellesmidlene er forvaltet, og danne grunnlag for godkjenning på årsmøtet.

Styrets innstilling
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på 185 369kr til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

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

- Helle Berit Dahl gjenvelges som styremedlem for to (2) år.
- Stian Klepp gjenvelges som styremedlem for to (2) år.
- Arvid Boganskij Amundsen velges som styremedlem for to (2) år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arvid Boganskij Amundsen (23 stemmer)
Helle Berit Dahl (25 stemmer)
Stian Klepp (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arvid Boganskij Amundsen
Helle Berit Dahl
Stian Klepp

7. Garasjesaken, Blokk 19, parkeringsplass 64, 2019-2022/2023

Fremmet av: Sonja Bratteng Pietruschka

Garantisaken mot utbyggeren kostet meg kr 24938, selv om det ikke var mitt ansvar.

Fellesområdene er Styrets ansvar å vedlikeholde, følge opp garantisaker overfor utbygger mm.

Jeg var den eneste Selsjonseiet som fikk tildelt en « garasjeplass med lekasje»

Garasjeplassen er en av ca 80- 90 plasser i Sameiet. Det er tilfeldig at det rammet meg. Den var lekk, det rant vann/væske en gråfargede som ble hvitt belegg på bilen min. Det var en ubehagelig overraskelse for meg, naboene mine.

Bilen min en Polo Wv , 2017 modell, ble skadet.

Jeg meldte saken til Styrelederen vi hadde på det tidspunktet. Hun tok saken videre til Utbyggeren, det var en Garanti/forsikringssak.

Det ble forsøkt utbedret uten resultat.

Dryppet på bilen foregikk fra 2019 til 2022, 4 år. Lakken ble skadet, det så ikke pent ut.

Styrelederen meldte til meg at hun ikke kunne gjøre mer, hun skulle avslutte sin jobb som styreleder.

Jeg måtte vurdere hva jeg skulle gjøre. Jeg hadde betalt kr 250000 for en garasjeplass, den plassen som var gitt meg var ubrukbar på det tidspunktet, den var verdiløs hvis den ikke ble renovert.

Å bli stående ubrukbar er ingen god løsning for Sameiet.

Garantitiden stresset meg, jeg visste at den løp ut i 2023,

Derfor tok jeg Sak mot utbygger

Min Sakfører fikk saken inn i riktig spor, Utbygger utbedret skaden.

Jeg var klar over at det var Styrets ansvar, dessverre så sviktet de jeg følte ansvar for å bidra med det som var nødvendig i den situasjonen Sameiet sto i på det tidspunktet.

Jeg var meget sliten og utmattet, hadde behov for å finne roen i mitt nye hjem i Leiligheten. Jeg maktet ikke på det tidspunktet å ta saken videre til det nye Styret som ble etablert etter av Styrelederen sluttet. Det må jeg bare beklage.

Jeg ble da forespurt høsten 2025 om å bytte garasjeplass. Da følte jeg at tiden var inne for å ta opp med det nye styret mitt krav om å få dekket utgifter jeg fikk i fanget da det ble nødvendig å ta Advokat og saksøke utbyggeren.

Jeg mener det er urettferdig at jeg som eneste Seksjonseier/Garasjeeier ble påført utgifter som Styret er ansvarlige for.

Det var Styrets ansvar å bidra til Utbedringen. De sviktet, styrelederen sa hun ikke kunne gjøre mer, hun kom ingen vei med Utbyggeren.

Jeg bidro med mine midler, til at utbedringen ble utført før garantitiden gikk ut i 2023. Det har medført at Sameiet unngikk å måtte betale for selve arbeidet. Som kunne kostet «skjorta» fordi skaden var omfattende. De måtte innom flere leiligheter for å få det til.

Jeg er glad for at jeg ikke gav opp, men sto på til garasjeplassen var full renovert. Senere har den vært ok. Det er en glede for meg å ha bidratt til dette arbeidet i sameiet vårt.

Styrets innstilling
Det er fremmet forslag om at sameiet skal dekke kr 24 938 i advokatutgifter som en seksjonseier pådro seg i forbindelse med oppfølging av en lekkasjesak i garasjeanlegget i perioden 2019–2023.

Garasjeanlegget er fellesareal i sameiet. Styret har ansvar for å følge opp vedlikehold, reklamasjoner og eventuelle garantisaker overfor utbygger på vegne av sameiet.

Styret har gjennomgått dokumentasjon og vært i dialog med daværende styreleder fra perioden saken pågikk. Det fremgår at daværende styre fulgte opp forholdet overfor utbygger og fremmet krav om utbedring innenfor garanti-/reklamasjonsperioden.

Den aktuelle advokaten ble engasjert på privat initiativ av seksjonseieren. Det foreligger ikke styrevedtak om å engasjere advokat eller om at sameiet skulle dekke advokatutgifter i saken.

Styret legger til grunn at økonomiske forpliktelser for sameiet normalt må besluttes av styret før kostnader pådras. Sameiet kan som hovedregel ikke påføres private kostnader i ettertid uten slik beslutning.

Styret har forståelse for at situasjonen opplevdes belastende og tidkrevende for den berørte seksjonseieren, og at vedkommende ønsket å bidra til å få løst saken. Samtidig mener styret at hensynet til forutsigbar forvaltning av sameiets midler tilsier at kostnader av denne typen må være besluttet av styret på forhånd.

Styret anbefaler at forslaget om å dekke advokatutgiftene **stemmes mot** og **ikke tas til følge.**

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verification

Document ID 09222115557574094700

Signatories

bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Click here to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.

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)

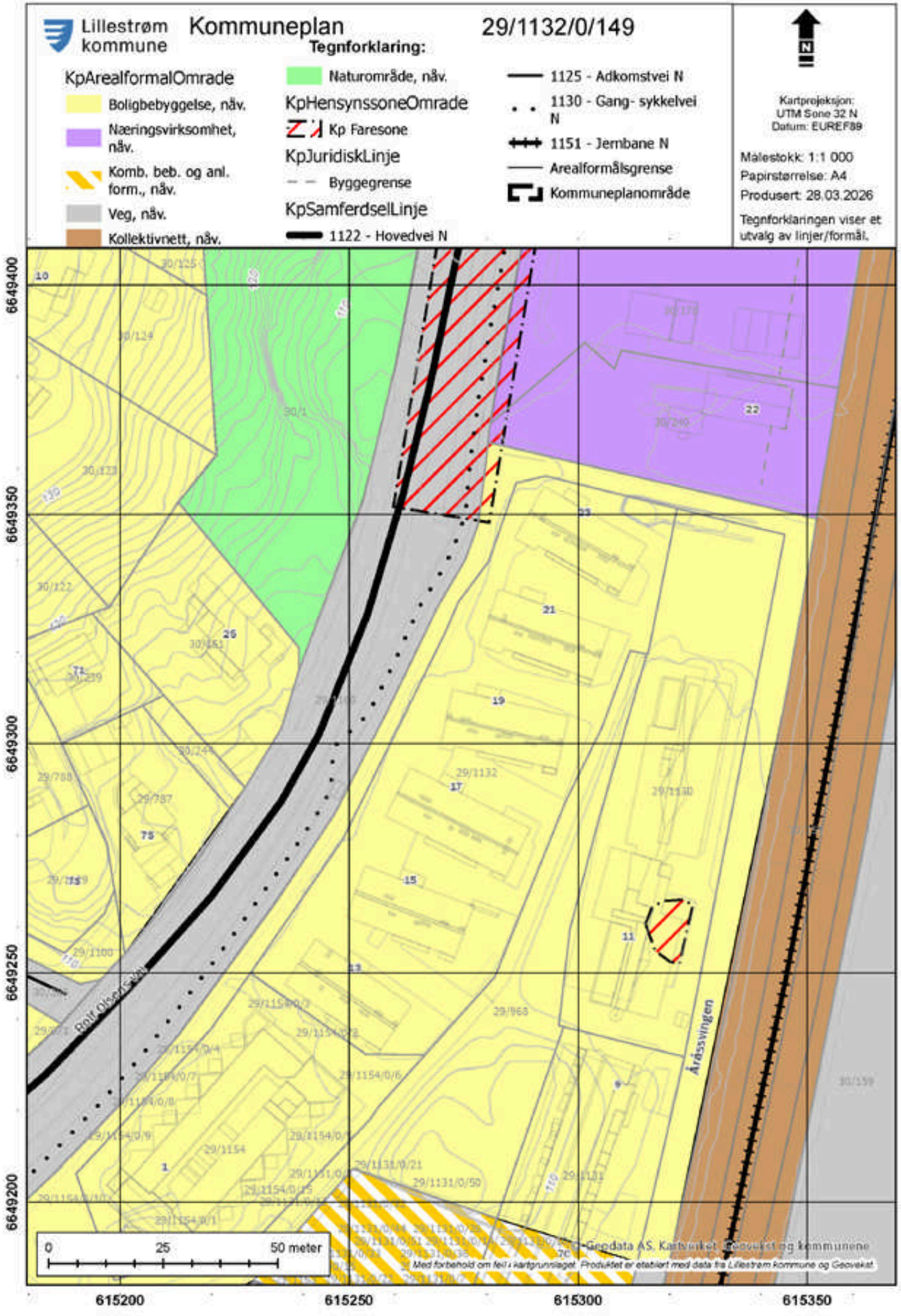
Følgende stilte til valg:
Espen Syse Houge

Styremedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Linn Marlen Nyborg Østvang


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
29/1132/0/149
Tegnforklaring:
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Områder for industri / lager
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
Jernbane
FRISOMRÅDER
Privat vei
Felles gangareal
Felles grontareal
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: 28.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
H376_1
H140_2
B
frittl. småhus
%-BYA = 25
off. fritmr.
privat kjøreveg
g-/s-veg
privat veg
bolig
industri
F_P1
p.-plasser
B1-D
blokkbeb.
%BRA07 = 173
SKV
kjøreveg
F_F3
uteoppholdsareal
B1-C1
blokkbeb.
%BRA07 = 182,5
F_F2
uteoppholdsareal
gangveg
F_V1
g-/s-veg
B 2 (NORD)
bolig
%BRA07 = 355
jernbane
F_G1-UTEOPPHOLD
uteoppholdsareal
F_FORTAU
gate med fortau
F_ADKOMST1/PARK
B1-B
blokkbeb.
%BRA07 = 131
F_F1
uteoppholdsareal
G2
felles gangareal
felles grontareal
FELT B1-A
blokkbeb.
%BRA07 = 130
B2
bolig
F_V1-GANG/SYKKELVEG
g-/s-veg
småhus
Ring Okern veg
Årassvingen
0
25
50 meter
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
615200
615250
615300
615350


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
29/1132/0/149
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: 28.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
615200
615250
615300
615350
Årdsvingen
0
25
50 meter
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.

Situasjonskart for 29/1132

SKEDSMO KOMMUNE

Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.

Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.

Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontankt med Geodataavdelingen.

Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.

Tegnforklaring

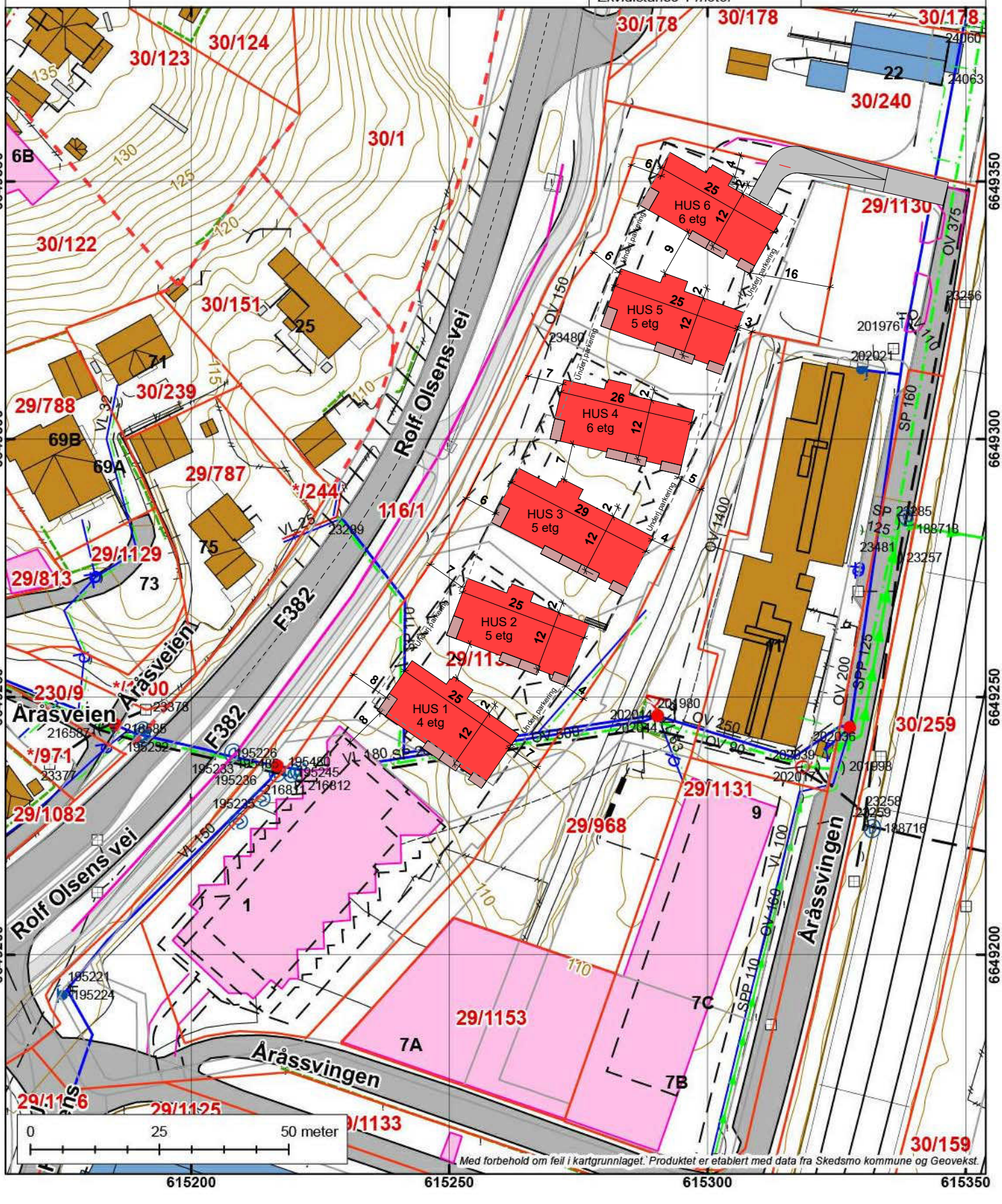
- Byggegrense
- Ikke innmålt grense
- Innmålt grense
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Formålsgrenser plan
- Godkjente tiltak

Ekvidistanse 1 meter

W

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Tillegg østkoordinat: 500 000
Tillegg nordkoordinat: 0
Sentralmeridian: 9,00
Målestokksfaktor: 0,9996
Enhet: Meter

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 08.04.2016



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

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 ant. 39 gnr. 1132

LOKALISERINGSFIGUR

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammarveien 11C
3310 Stavernen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenkrantzgaten 19 A
3396 Oslo
tlf: +47 22 12 18 00

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Hus 1_Planer

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
400NEU	01.07.16	1 : 100	MS	KH

Plantype nr.

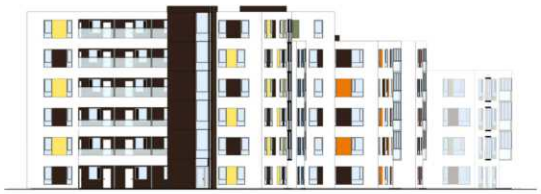
A10-01

Rev.









REV	DATO	BESKRIVELSE	SIG	KNTR
A	22.12.17	Endret farge fasadeplater	BF	KH
B	02.02.18	Endrede fasader, varsel utkast	BF	KH

Fase: Forprosjekt | dato: 29 | dato: 1:132

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Fjellhamarmoveien 11C
2010 Strømmen
tlf. +47 97 73 08 74

Arkitekt

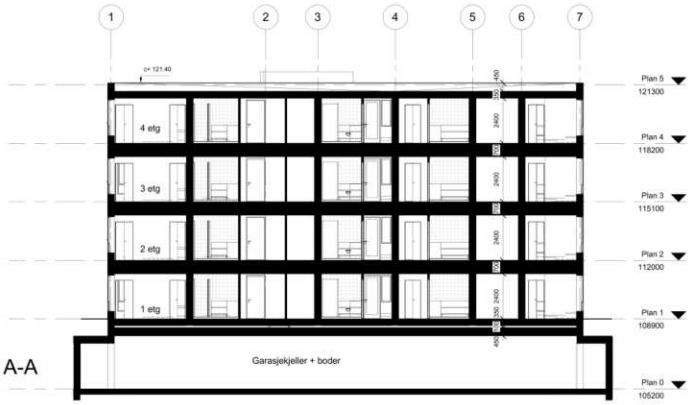
HD Arkitekter AS
Rosenkrantzgaten 19 A
0356 Oslo
tlf. +47 22 12 18 00

Årassvingen 1 - Lillestrøm

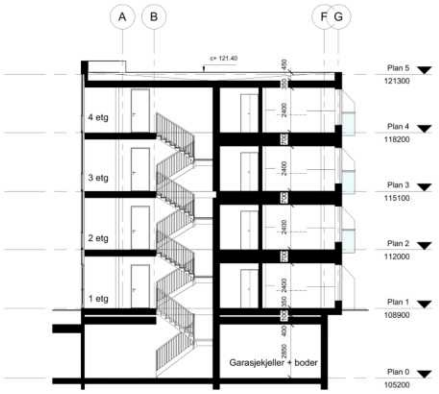
Fasader

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
4009NEU	08.09.17	1 : 200	MS	KH

Tegningsnr.: A004 | Rev.: B



Hus 1_Snitt A-A



Hus 1_Snitt B-B

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR
A	31.07.16	Div. endringer	MS	WH

FASE Forprosjekt | ovn: 39 | gnr: 1132

KONSULENTINGENIØR

Tiltakshaver

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

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenkrantzgaten 19 A
0160 Oslo
tlf: +47 22 12 18 00

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Hus 1_Snitt

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
400NEU	15.06.16	1 : 100	MS	KH

Tegningsnr.: A30-01 | Rev.: A

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0126 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3474706/23958158
Bestilling: C3 2024-05-10 (9) 76

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
393811	200	3.5.2016	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	29	1132	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

VEDLEGG Q-13

ERKLÆRING OM BRUKSRETT UTEOPPHOLDSAREALER

Undertegnede hjemmelshaver(e) av gnr. 29 bnr. 1132 i Skedsmo kommune gir i forbindelse med deling av eiendommen, med dette gnr. 29 bnr. 1154 (ny eiendom) rett til å benytte felles uteoppholdsarealer på eiendommen, gnr. 29 bnr. 1132.

Arealene er vist på vedlagte situasjonskart.

Erklæringen tinglyses på gnr. 29 bnr. 1132 i Skedsmo kommune, og kan ikke avlyses uten Skedsmo kommunes samtykke.

Dato: 20.04.16
Hjemmelshaver: Åråsen NOR AS, org nr. 979 496 427.

Etter fullmakt
ANDREAS HOVDEN

Personnummer (11 siffer)

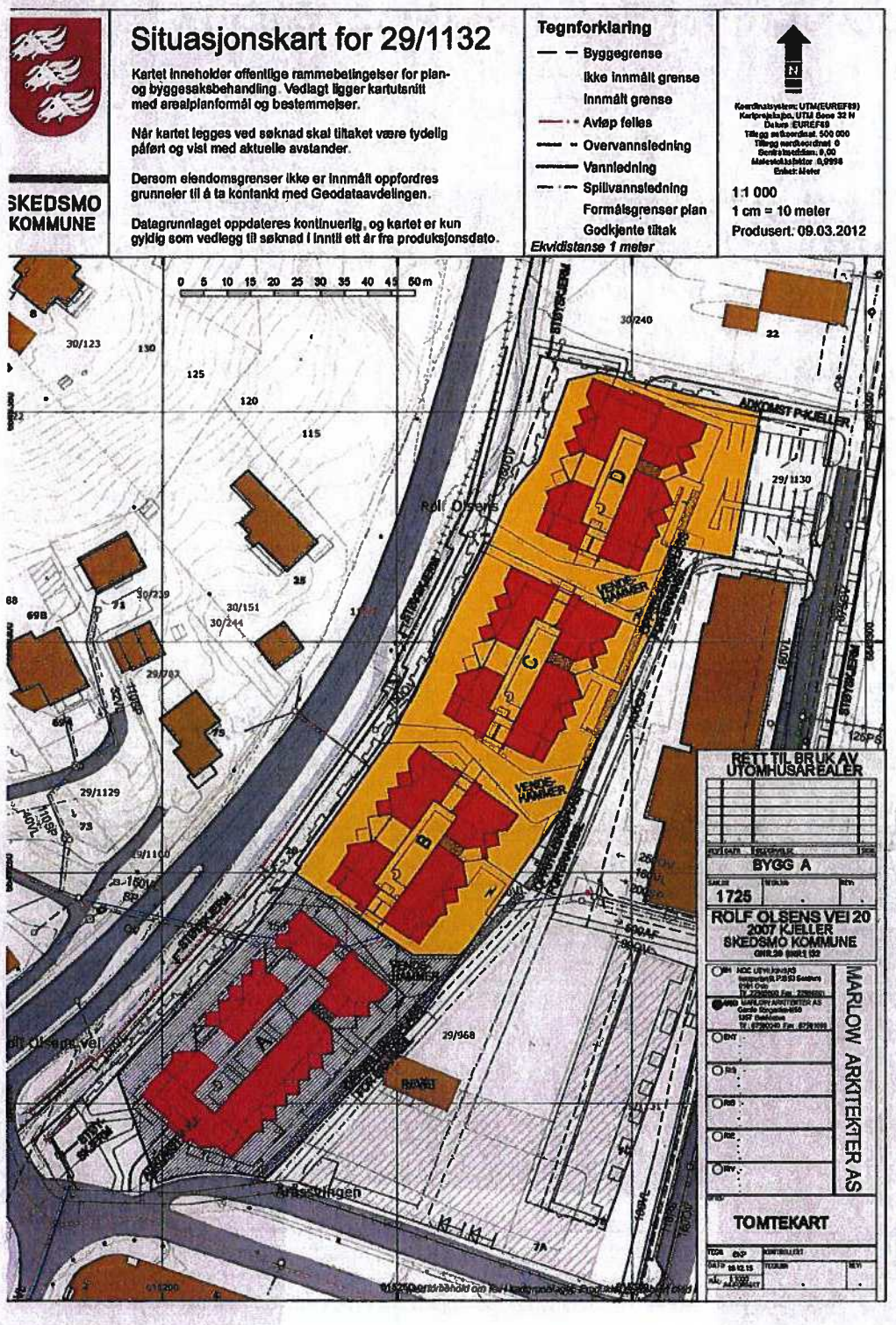
Dato: 20.04.16

Etter fullmakt
JAN EGIL VELURE TRETTEN

Personnummer (11 siffer)

Doknr: 393811 Tinglyst: 03.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDLEGG Q-13


Situasjonskart for 29/1132
Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.
Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.
SKEDSMO KOMMUNE
Tegnforklaring
Byggegrense
Ikke innmålt grense
Innmålt grense
Avløp felles
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannsledning
Formålsgrenser plan
Godkjente tiltak
Ekvidistanse 1 meter
1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 09.03.2012
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m
ADKOMST P-KJELLER
RETT TIL BRUK AV UTOMHUSAREALER
BYGG A
1725
ROLF OLSENS VEI 20
2007 KJELLER
SKEDSMO KOMMUNE
MARLOW ARKITEKTER AS
TOMTEKART
Rolf Olsens vei
Arkitektveien

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0126 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3474707/23958163
Bestilling: C3 2024-05-10 (9) 75

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
393912	200	3.5.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	29	1132	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

VEDLEGG Q-15

ERKLÆRING OM VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Undertegnede hjemmelshaver(e) av gnr. 29 bnr. 1132 i Skedsmo kommune gir i forbindelse med deling av eiendommen, med dette gnr. 29 bnr. 1154 (ny eiendom) rett til å opparbeide, ha liggende, samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen, gnr. 29 bnr. 1132.

Ledningene er vist på vedlagte situasjonskart.

Erklæringen tinglyses på gnr. 29 bnr. 1132 i Skedsmo kommune, og kan ikke avlyses uten Skedsmo kommunes samtykke.

Dato: 20.04.16
Hjemmelshaver: Åråsen NOR AS, org nr. 979 496 427.

Etter fullmakt
ANDREAS HOVDEN

Personnummer (11 siffer)

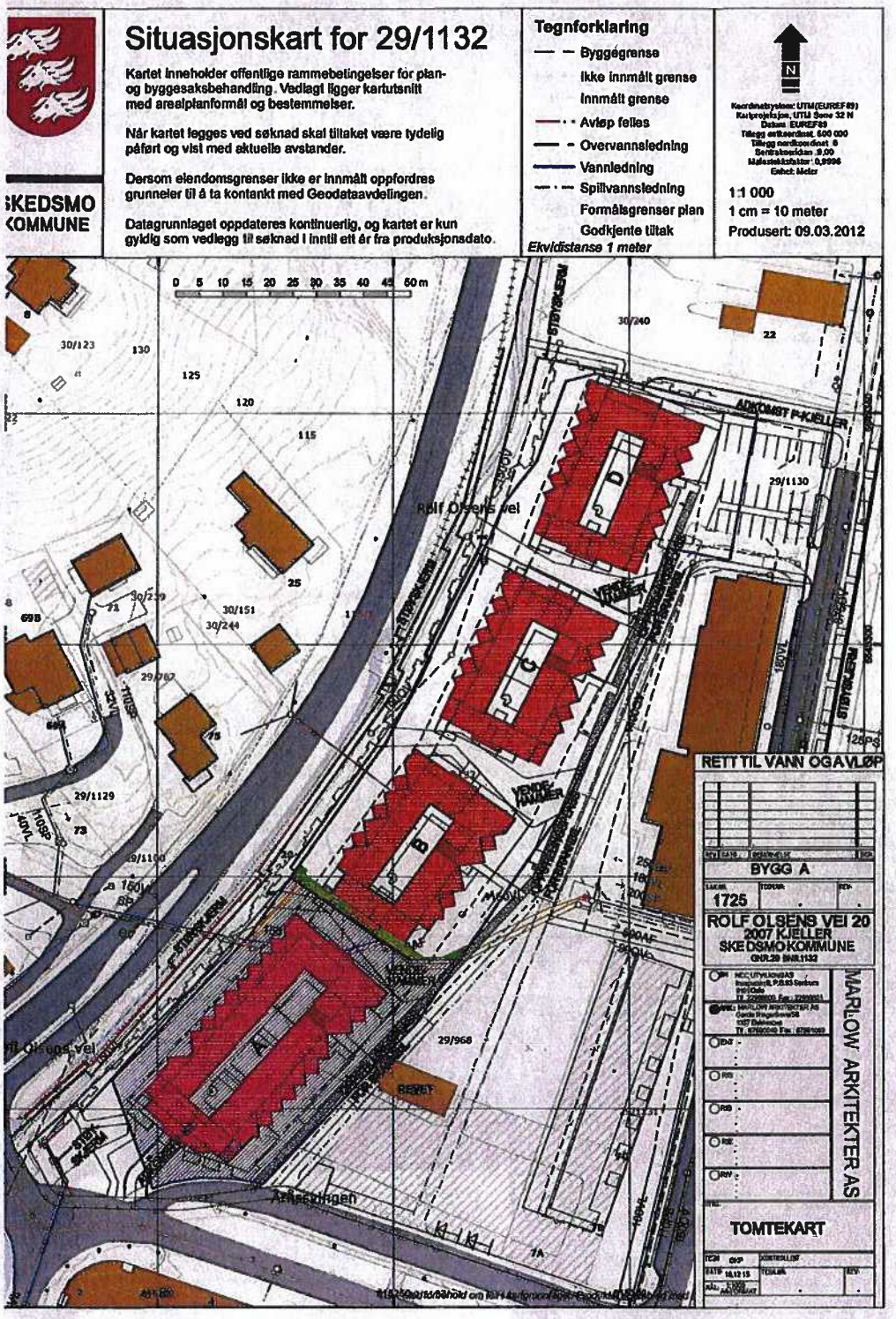
Dato: 20.04.16

Etter fullmakt
JAN EGIL VELURE TRETTTEN

Personnummer (11 siffer)

Doknr: 393912 Tinglyst: 03.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDLEGG Q-15


Situasjonskart for 29/1132
Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.
Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.
Tegnforklaring
Byggegrense
Ikke innmålt grense
Innmålt grense
Avløp felles
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannsledning
Formålsgrenser plan
Godkjente tiltak
Ekvidistanse 1 meter
1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 09.03.2012
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m
Rolf Olsens vei
Arnesbrinken
RETT TIL VANN OG AVLØP
BYGG A
1725
ROLF OLSENS VEI 20
2007 KJELLER
SKEDSMO KOMMUNE
MARLOW ARKITEKTER AS
TOMTEKART

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0126 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3474709/23958173
Bestilling: C3 2024-05-10 (9) 74

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
393973	200	3.5.2016	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	29	1132	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

VEDLEGG Q-17

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede hjemmelshaver(e) av gnr. 29 bnr. 1132 i Skedsmo kommune gir i forbindelse med deling av eiendommen, med dette gnr. 29 bnr. 1154 (ny eiendom) rett til kjørevei over eiendommen, gnr. 29 bnr. 1132.

Veirettene er vist på vedlagte situasjonskart med gul skravur.

Erklæringen tinglyses på gnr. 29 bnr. 1132 i Skedsmo kommune, og kan ikke avlyses uten Skedsmo kommunes samtykke.

Dato: 20.04.16
Hjemmelshaver: Åråsen NOR AS, org nr. 979 496 427

Etter fullmakt
ANDREAS HOVDEN

Personnummer (11 siffer)

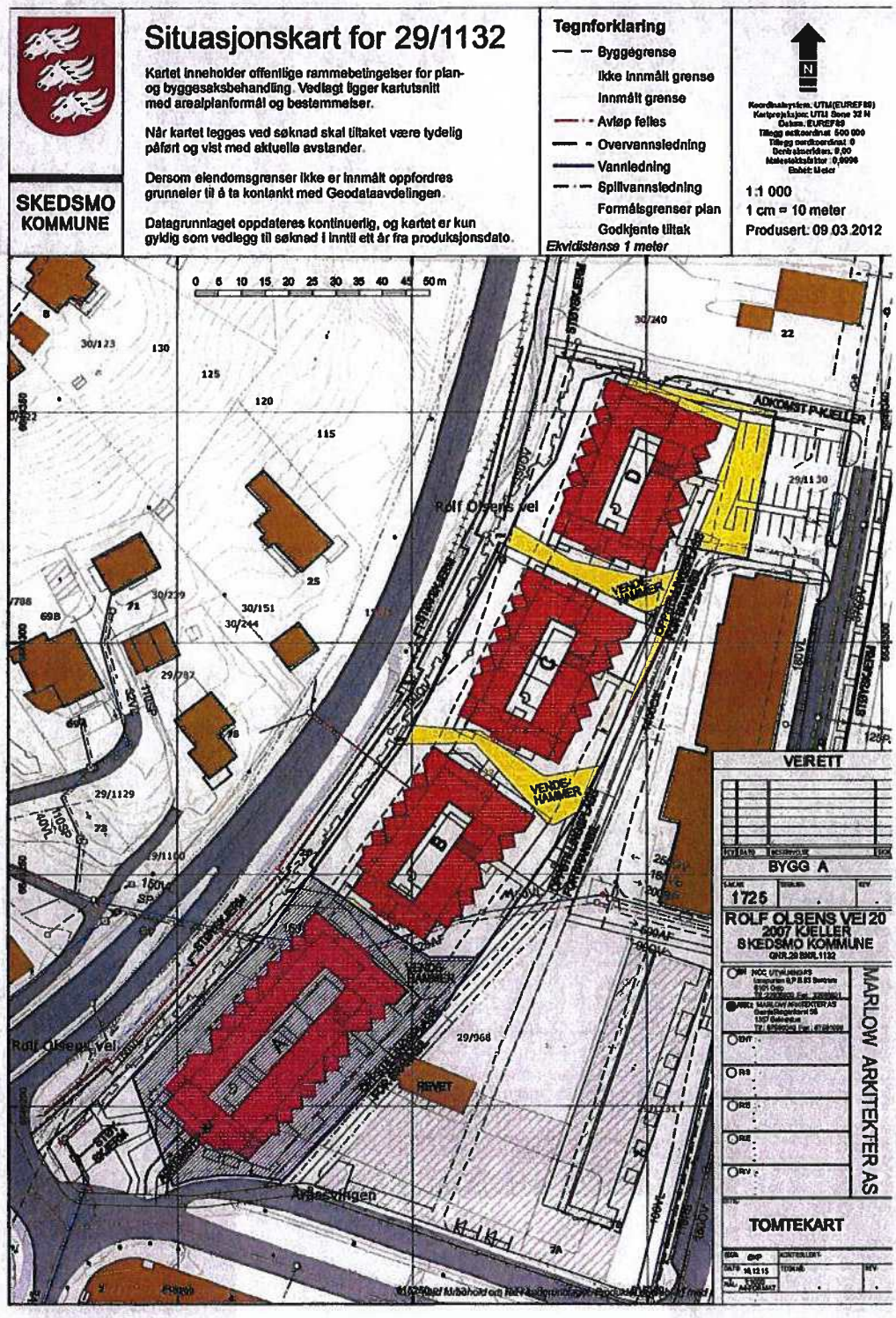
Dato: 20.04.16

Etter fullmakt
JAN EGIL VELURE TRETTEN

Personnummer (11 siffer)

Doknr: 393973 Tinglyst: 03.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDLEGG Q-17


Situasjonskart for 29/1132
Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.
Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.
SKEDSMO KOMMUNE
Tegnforklaring
Byggegrense
Ikke innmålt grense
Innmålt grense
Avløp felles
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannsledning
Formålsgrenser plan
Godkjente tiltak
Ekvidistanse 1 meter
1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 09.03.2012
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m
Rolf Olsens vei
Rolf Olsens vei
Årnestulgen
ADKOMST P-KJELLER
VERETT
BYGG A
1725
ROLF OLSENS VEI 20
2007 KJELLER
SKEDSMO KOMMUNE
MARLOW ARKITEKTER AS
TOMTEKART

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0126 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3474700/23958128
Bestilling: C3 2024-05-10 (9) 79

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
784625	200	2.10.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	29	1132	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/784625/200
Uthentet 2024-05-10 10:23

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

DM

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Åråsen Nor AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 784625 Tinglyst: 02.10.2007
STATENS KARTVERK

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 29 og bnr. 1132 i Skedsmo kommune, med eiendomsadresse: Lillestrøm Arena
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på baksiden av avtaleformularet.
Nettstasjon nr.: S0196

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

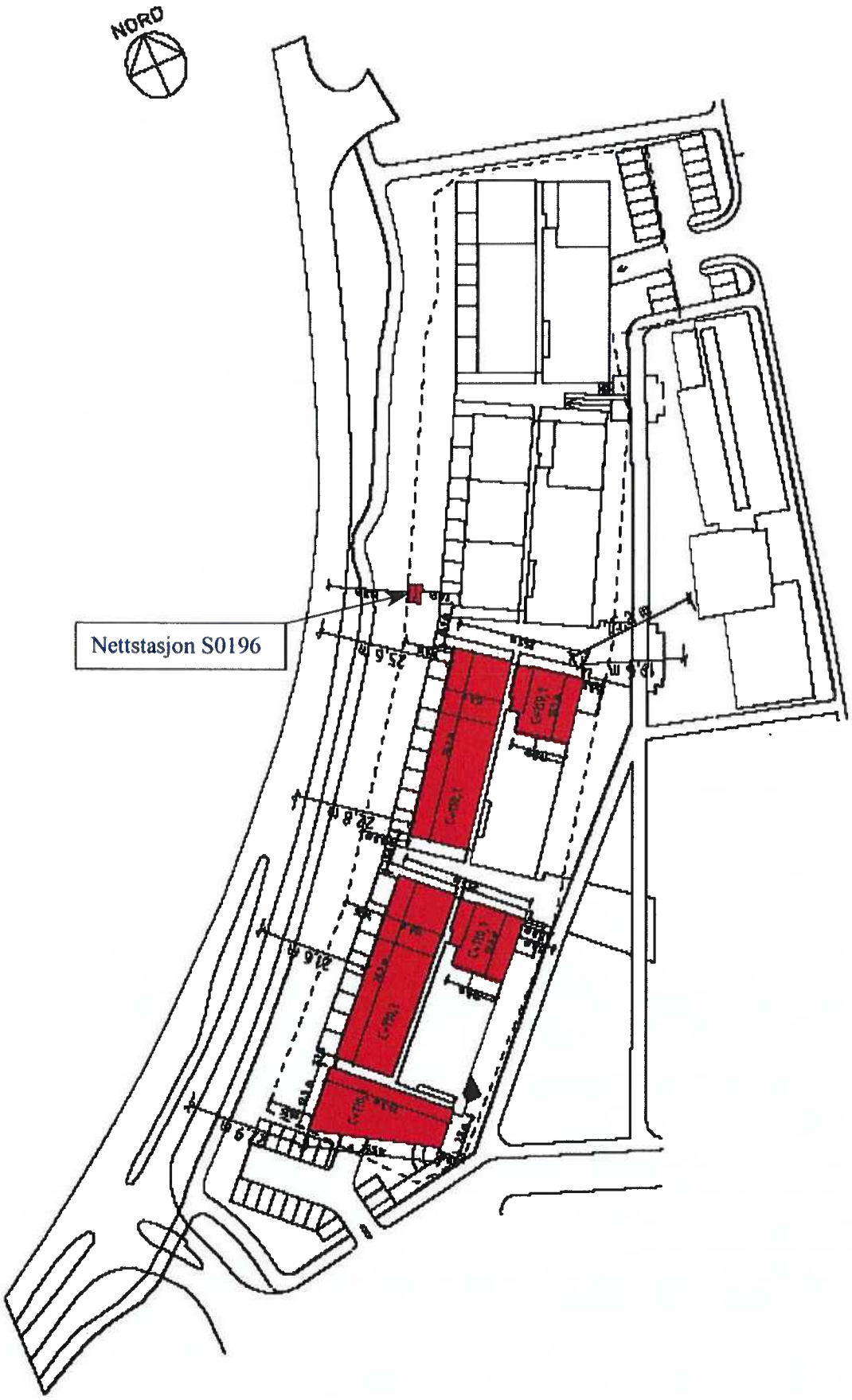
Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.


NORD
Nettstasjon S0196

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	30/5-07

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	HENRIK HNS
Foretaksnr./ personnr.:	Hansen 100 AS 979 496 427
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	ROLF HELGESEN
Foretaksnr./ personnr.:	979496427
~~Grunneier3~~ signatur:	
(Blokkbokst.):	Jon-Erik Lunøe
Foretaksnr./ personnr.:	NCC BOLIG AS 986390020

Sted:	Oslo	Dato:	9/5-07

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	KNUT RIKKARD BAKKEN
Saksbeh., signatur:	Tore Johnsen
(Blokkbokst.):	TORE JOHNSEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0126 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3474705/23958152
Bestilling: C3 2024-05-10 (9) 80

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
219508	200	14.3.2016	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	29	1132	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

14.3.16 SB
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.

Doknr 219508 Tinglyst: 14.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM BRUKS- OG ADKOMSTRETT TIL PARKERINGSPLASSER

NCC Bolig AS, org nr 997 671 783 har vederlagsfri bruks og adkomstrett til 9 parkeringsplasser (hvorav 2 handicap-plasser) i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 29, bnr. 1132 i Skedsmo Kommune, som vist på vedlagte planskisse (vedlegg A1).

Bruksretten skal utøves i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende vedtekter eller reglement for parkeringsanlegget. Bruksrettshaver skal dekke sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsanlegget, tilsvarende det de øvrige brukerne av parkeringsanlegget er forpliktet til å dekke for sine parkeringsplasser.

Overnevnte bruks- og adkomstretter kan transporteres enkeltvis eller samlet til andre uten samtykke fra hjemmelshaver. Bruksretten kan kun overdras til nåværende og fremtidige seksjonseiere i eiendommen, og senere fradelte parseller fra denne. Eier av gnr 29, bnr 1132 skal søke å endre vedtektene på sameiemøtet slik at vedtektene reflekterer overdragelsen.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 29, bnr. 1132, i Skedsmo

Oslo, 11 / 3. 2016

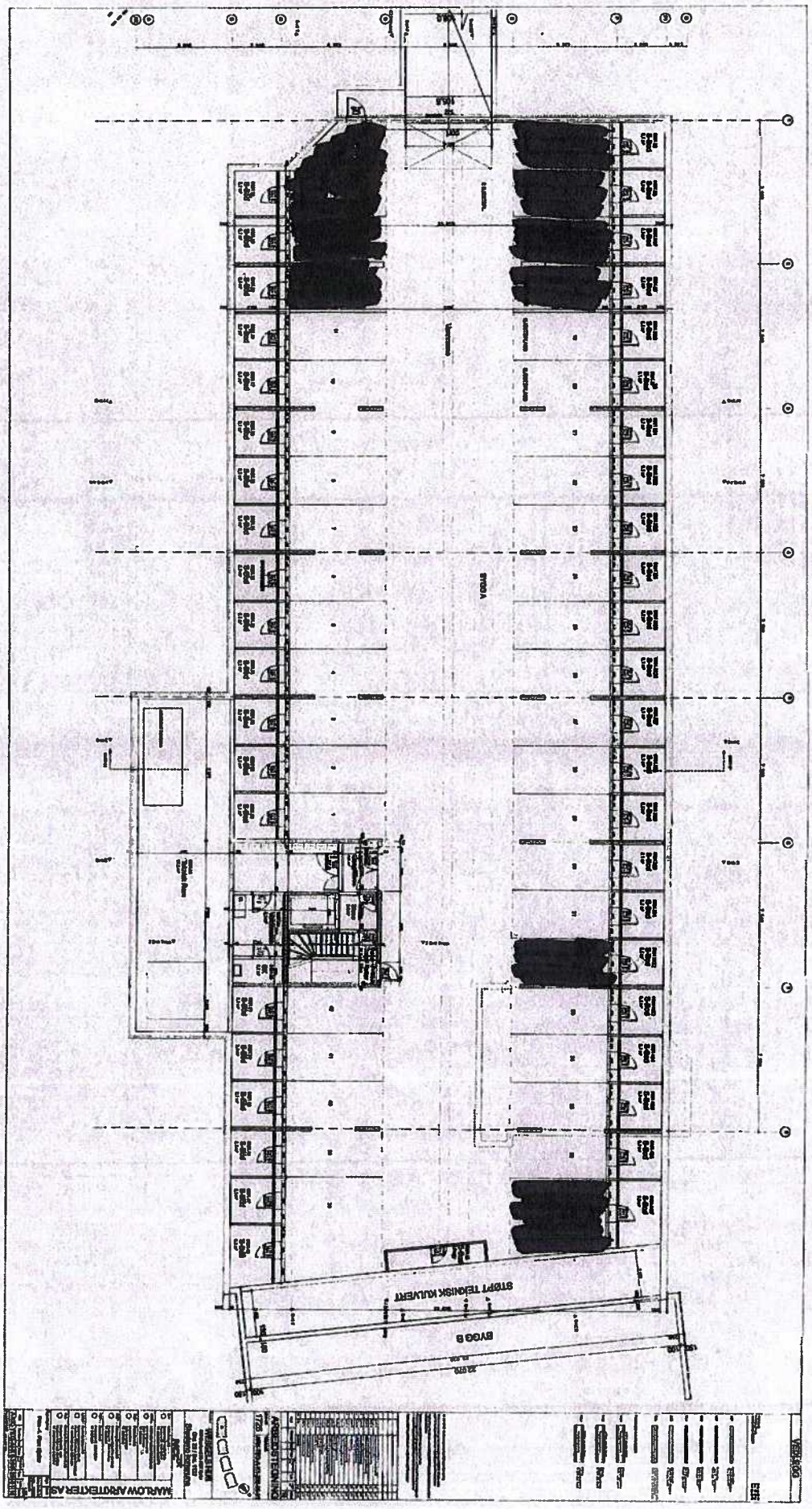
NCC Utvikling AS, org. nr. 980 390 020

Iht. fullmakt fra hjemmelshaver Åråsen Nor AS, org. nr. 979 496 427

Andreas Houden
ANDREAS HOUDEN

JAN EGIL VELURE TRETTEN

Rådhuset, Jakob Chr. Christensen Advokat



= NCC P-plasser

VEDLEGG A1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0126 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3474701/23958133
Bestilling: C3 2024-05-10 (9) 81

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
839604	200	2.10.2014	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	29	968	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
NCC Bolig AS	
Adresse:	
Østensjøveien 27	
Postnummer: 0663	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 997 671 783	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 839604 Tinglyst: 02.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
~~NCC Bolig AS~~ ÅRASEN NOR AS	~~997 671 783~~ 979 496 427

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	29	~~4191~~ 1132		
0231	Skedsmo	29	968		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B – Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Hafslund Nett AS	980 489 698

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
30/9-2014	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hjemmelshaverne til gnr 29 bnr 1132 og hjemmelshaverne til gnr 29 bnr 968 i Skedsmo kommune gir Hafslund Nett AS rett til å flytte høyspentkabel fra gnr 29 bnr 1132 til gnr 29 bnr ~~1131~~ 968. Ny plassering av kabelen fremgår av vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato: 30/9-2014 Oslo

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

CHRISTER DRAMSTAD AAS HENRIK AAS

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


OPPDRAGSGIVER
WESSELS HUS
OMLEGGING AV SLØYFE RG NETT 65KV
Multiconsult
122876
W.00.RIE.427.10.01
B

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0126 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3474702/23958138
Bestilling: C3 2024-05-10 (9) 82

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
236308	200	16.3.2015	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	29	1132	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
NCC Bolig AS	
Adresse:	
Østensjøveien 27	
Postnummer:	Poststed:
0663	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
997 671 783	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 236308 Tinglyst: 16.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Åråsen Nor AS	979 496 427

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	29	1132		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	116	1		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]	
25/2-15		NCC BOLIG AS V/ MERETTE DANIELSEN PETER SVENSSON IHT. FULLMAKT FOR ÅRÅSEN NOR AS

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

«Eier av gnr. 29 bnr. 1132 i Skedsmo kommune (heretter benevnt Eiendommen) er kjent med at støyskjermen langs Rolf Olsens veg (tegning/kartangivelse) vil bli oppført på annenmanns eiendom, gnr. 116 bnr. 1 tilhørende Akershus Fylkeskommune.
Dette har Akershus Fylkeskommune akseptert på flere vilkår herunder mot at byggeplan og plassering før tiltak, skal godkjennes av fylkeskommunen og kommunen, og at eieren av Eiendommen forplikter seg til å forestå all drift og vedlikehold av støyskjermen. Dette gjelder for eksempel reparasjoner pga. hærverk eller beskadigelser av støyskjermen for øvrig, samt drift og vedlikehold av enhver annen art. Grunneieren skal uten opphold foreta utbedringer.
Grunneieren er videre ansvarlig for all skade skjermen måtte påføres vegområdet eller tredjemann.

Mulig ulempe for støyskjermen ved vegvesenets vedlikeholds, - reparasjons - og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.

Kostnader ved etablering og vedlikehold dekkes av grunneieren på Eiendommen. Kostnader som skjermens tilstedeværelse i veien medfører for vegholders fremtidige vedlikeholds-, utbedrings – eller anleggsarbeider, skal i sin helhet dekkes av grunneieren.

Vegvesenets tillatelse til å ha støyskjermen er gitt midlertidig. Grunneieren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med skjermen - eventuelt fjerne den - som vegvesenet senere måtte finne behov for.

Akershus fylkeskommune/Statens vegvesen har uten videre rett til å utføre tiltak grunnet mislighold fra grunneieren på dennes regning og risiko.
Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen for hjemmelshavers regning»

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 25/2.15	NCC BOLIG AS v/ MERETHE DANIELSEN/ PETER SVENSSON IHT. FULLMAKT FOR ARASEN NOC AS

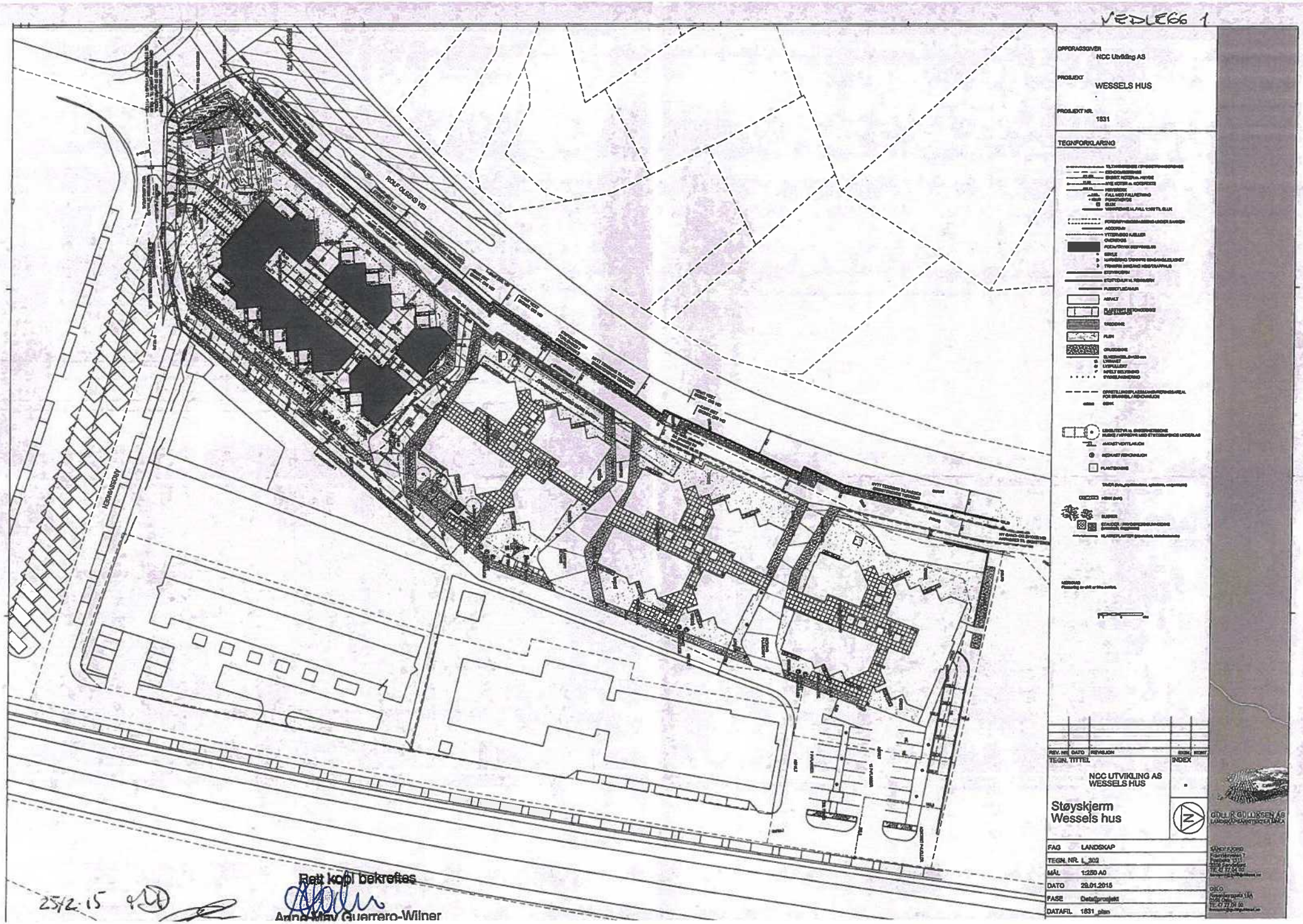
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Rett kopi bekreftes
Anne-May Guerrero-Wiiner
Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/236308/200
Uthentet 2024-05-10 10:27

VEDLEGG 1



25/2-15

Rett kopi bekreftes
Anne-Mav Guerrero-Wilner

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0126 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3474713/23958193
Bestilling: C3 2024-05-10 (9) 77

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1246654	200	10.9.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	29	1132	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Dokn: 124654 Tinglyst: 10.09.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-05-10 10:22

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.balsgard@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.

Seksjons-nummer

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

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

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	68	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 Gaarder

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	I FLG. FULLMAKT KRISTIAN GÅRDER

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		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	IFLG. FULLMAKT KRISTIAN GÅRDER

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	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
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

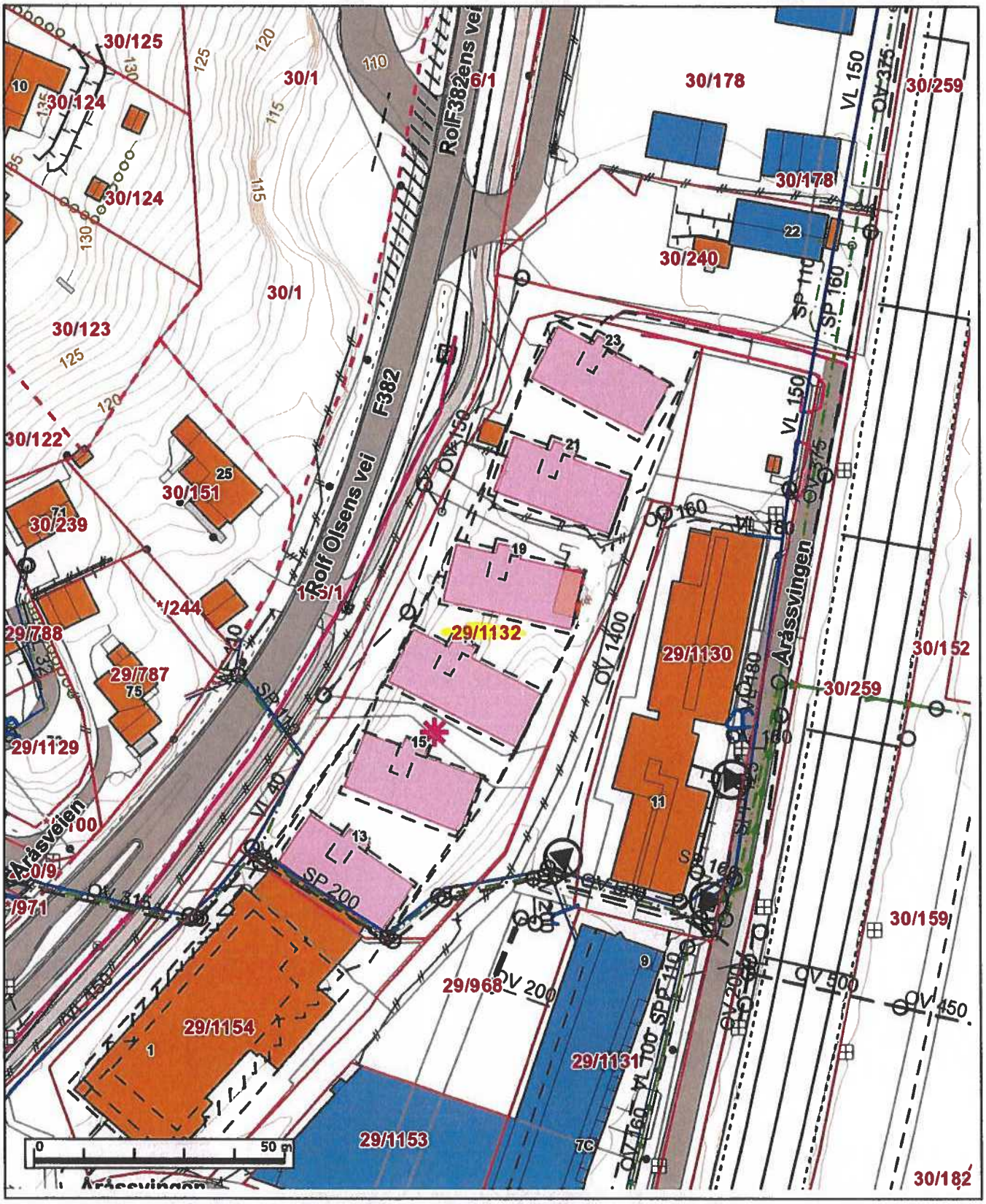
Basiskart

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.07.2018 15:19:55

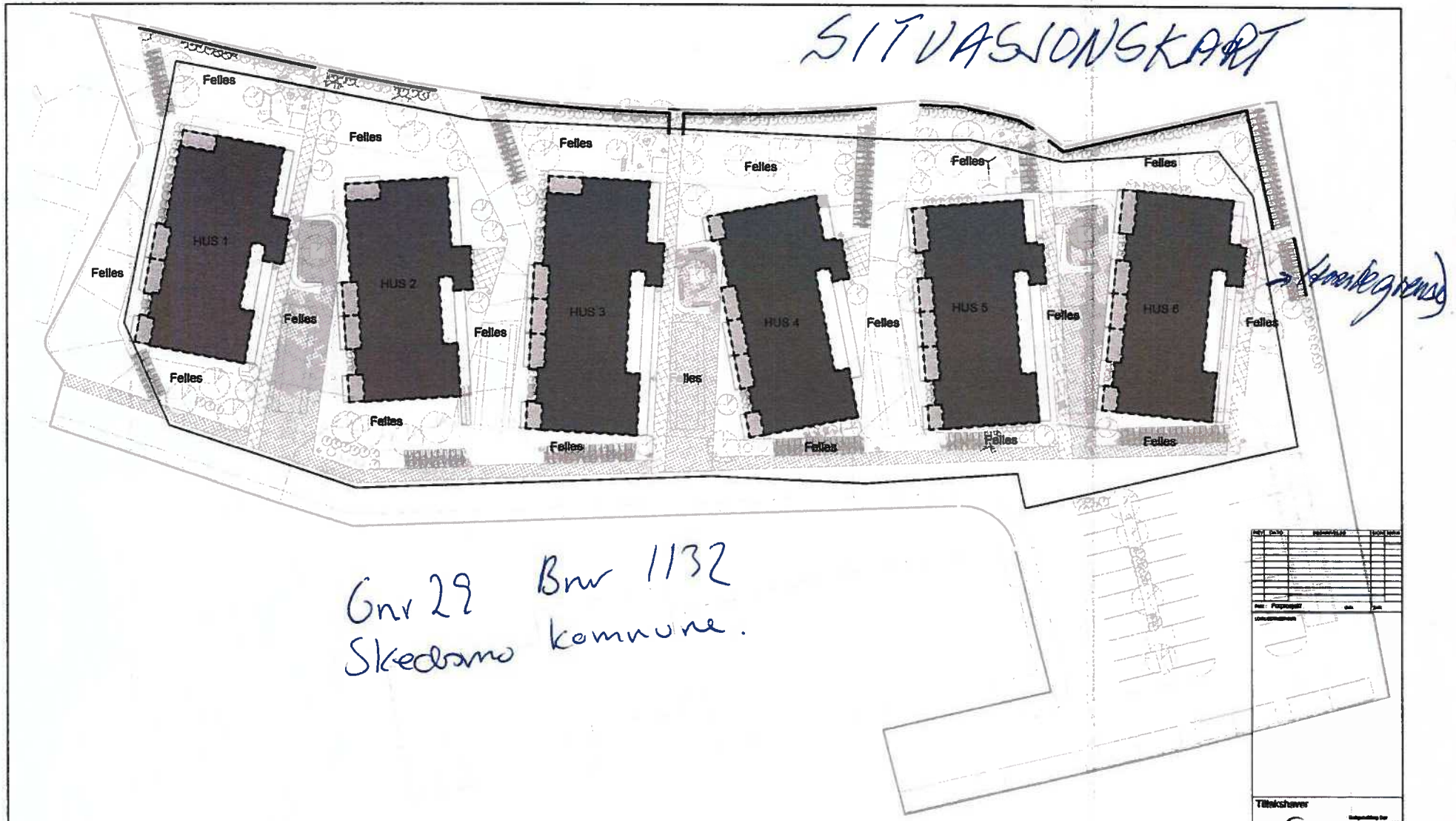
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Produktet er etablert med data fra
Skedsmo kommune og Geovekst.
Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i byggesaker.

SKEDSMO KOMMUNE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-05-10 10:22

SITUASJONSKART



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune.

Tiltakshaver

Arkitekt

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Situasjonsplan

A05-00

Side 1/3.3

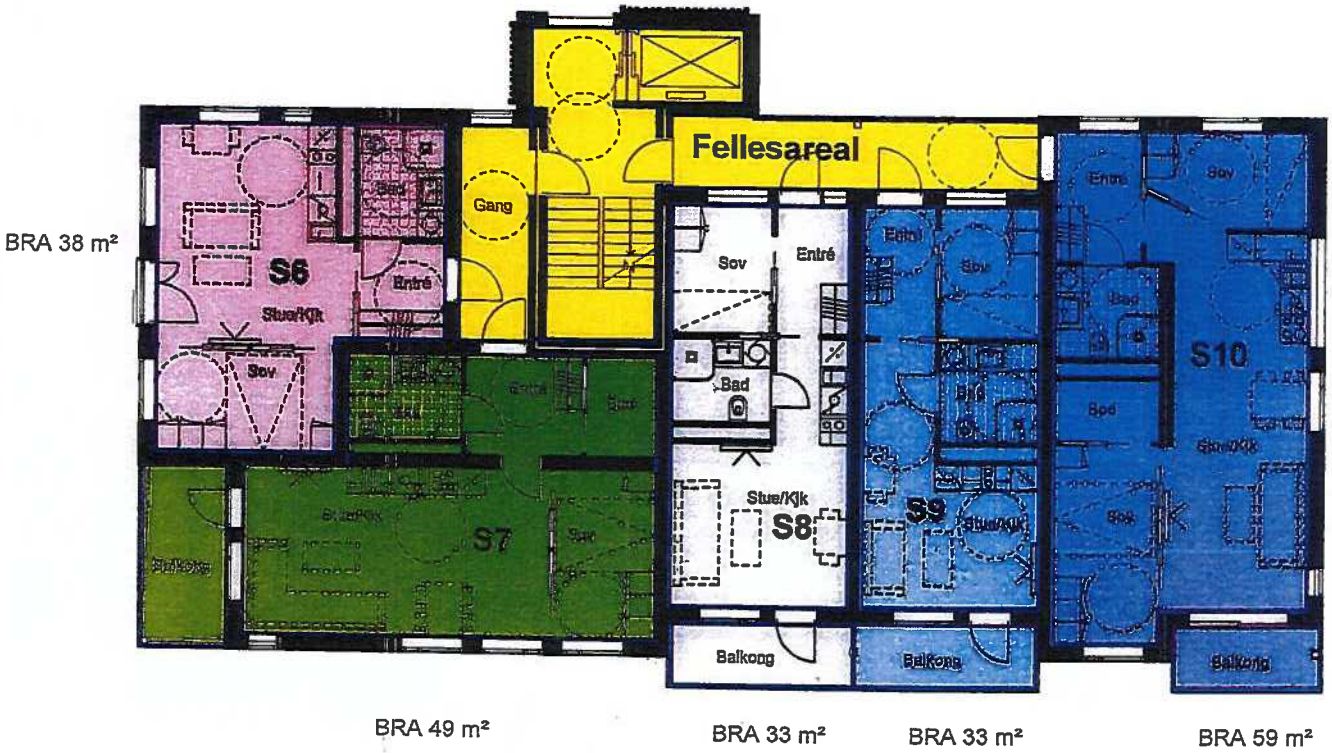
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-05-10 10:22

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
Fjellhammarveien 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

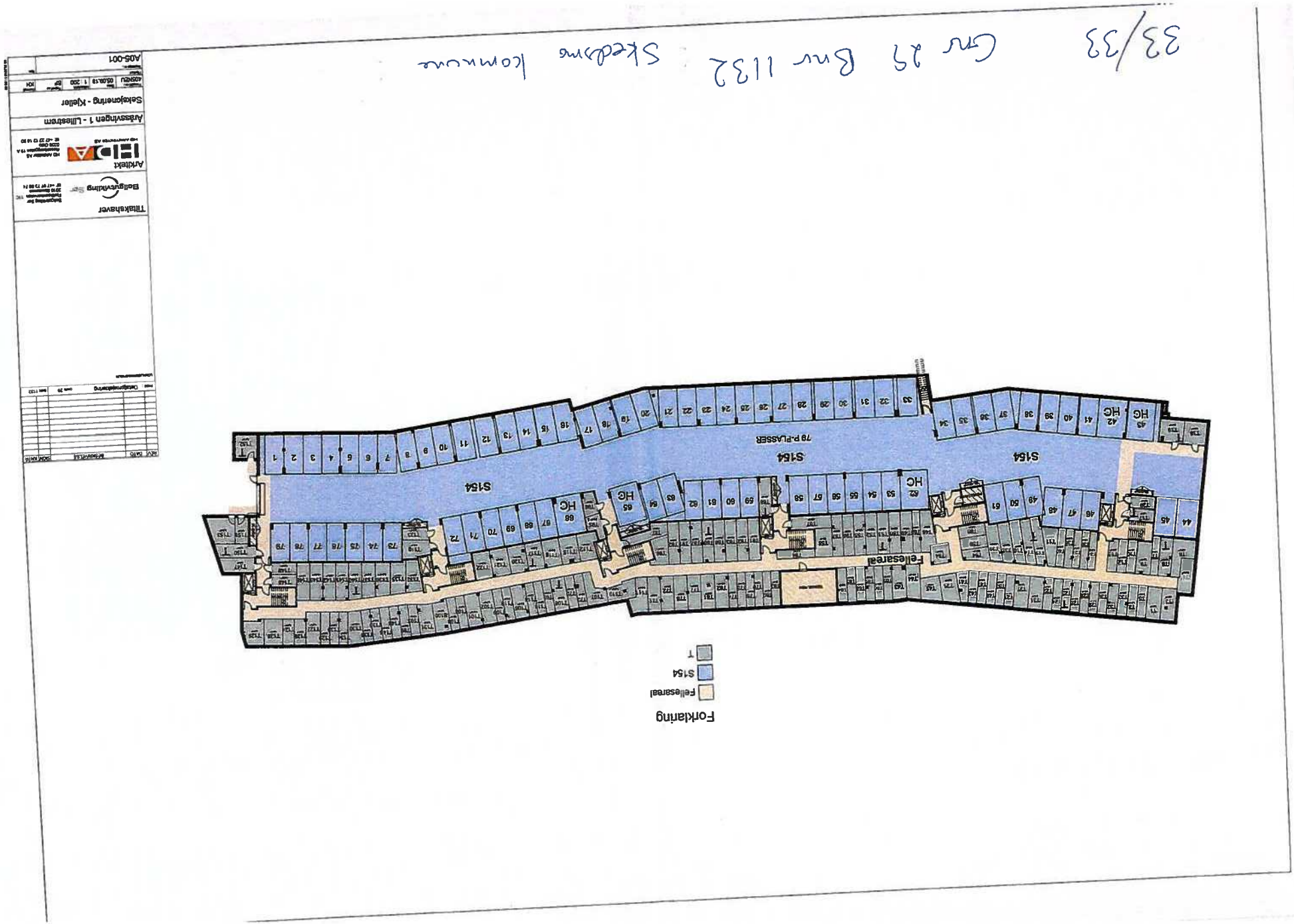
Seksjonering - Plan 2 - Hus1

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

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-05 Rev.

33/33 Gnr 29 Bnr 1132 Skedsmo kommune



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. 9, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
121260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Werner Holthe

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 966 26 660

E-post: werner.holthe@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.
