



Årassvingen 19

Velkommen til
din nye bolig



A photograph of a modern balcony. On the left, a dark brown wooden wall features a white light switch. The balcony floor is made of light-colored wooden planks. In the foreground, a black metal table with a dark wood-grain top holds a wicker basket containing a bottle of orange juice and two glasses. A small potted plant with orange and purple flowers sits to the left of the table. Two black metal lounge chairs with mesh backs are positioned on the balcony. The chair on the left has a white cushion, and the chair on the right has a beige blanket draped over it. A glass railing with a metal handrail runs along the edge of the balcony. In the background, a modern apartment building with white and orange panels and large windows is visible under a blue sky with white clouds.

Velkommen til en nyere 3-roms
selveierleilighet beliggende i 3. etasje i
bygg fra 2018.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE
Kr 3 590 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	EIEFORM
90 840,-	Eierseksjon
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM
3 680 840,-	2
FELLESKOSTNADER	ETASJE
4 021,- pr. mnd	3
FELLESFORMUE	BYGGEÅR
10 456,-	2018
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
50/55 kvm	- Ikke angitt

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Innbydende 3-roms med sorlik balkong på 6m² | 3. etg & heis | V.vann & fyring inkl. | Moderne standard - bygg fra 2018

Velkommen til en lekker 3-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje i bygg fra 2018. Leiligheten byr på en arealeffektiv planløsning bestående av åpen stue/kjøkkenløsning, lekkert flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og romslige soverom.

Beliggenheten er sentral, med kort gangavstand til Lillestrøm sentrum. Fra leiligheten er det kort vei til matbutikk, fine turområder, Åråsen stadion, golfbane og alle Lillestrøms fasiliteter.

Høydepunkter:

- Selveierleilighet i moderne bygg fra 2018
- Solrik balkong på 6 m²
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Oppvarming via a-konto fjernvarme, varmtvann og bredbånd inkludert i felleskostnader.
- Nærhet til "alt" man måtte trenge i hverdagen
- Kjellerbod på 8 m²
- Balansert ventilasjon

Velkommen til visning!



Solrik, overbygd balkong.











Soverommene har en fin standard og er av god størrelse.



Plass til dobbeltseng



Den samme gode standarden på den andre rommet.



Integrert skyvedørsgarderobe.

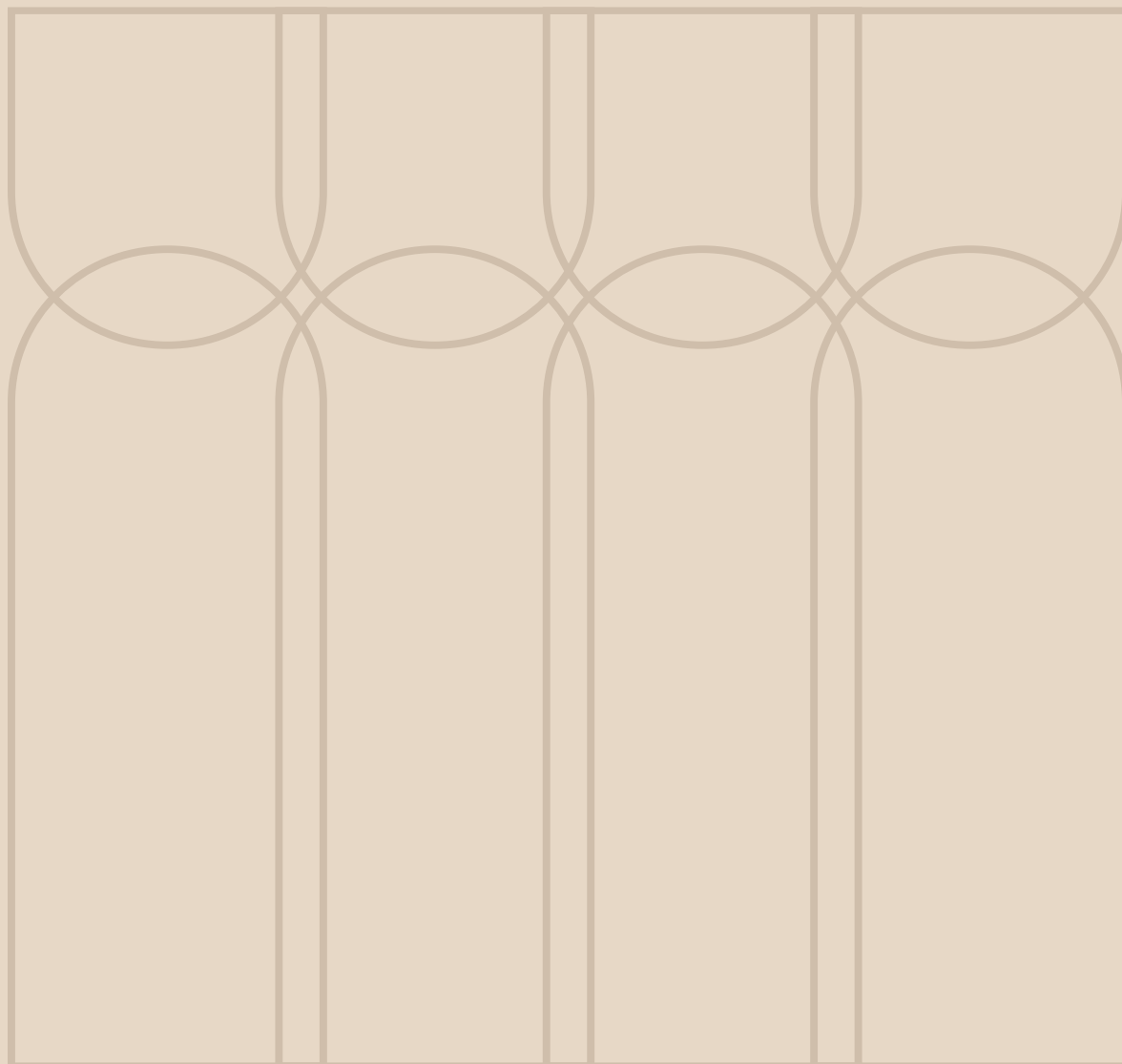






Fasade.

Plantegning



Årassvingen 19



ÅRÅSSVINGEN 19

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 840,00 (Omkostninger totalt)

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 680 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 021,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader 4 021,- Å-konto energi/fyring og bredbånd, diverse drift og vedlikehold, felles byggforsikring, revisjonshonorar, styrehonorar og forretningsførerhonorar.

Fra og med 01.06.2025 økes felleskostnadene til 4 142,-.

Eiendomsskatt

I Lillestrøm kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen fellesgjeld pt.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd inkl. i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 10 456 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 061 778(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 4 247 112(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt, attraktivt boligområde like utenfor Lillestrøm sentrum. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I gangavstand, eller få minutters bilkjøring unna, ligger det lekeplass, skøytebane, svømmehall, skiløyper, golfbane, tennisanlegg, og flere treningssentre.

Boligen ligger med nærhet til Åråsen fotballstadion hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger det store idrettsanlegget Skedsmohallen, samt Sørum fritidsgård med ridesenter. Ved Skedsmohallen finner du friidrettsbane, stor innehall, bowling, fotballhall, kunstgressbaner, gressbaner og drivingrange. På Volla,

en kort sykkeltur unna, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk, med mer.

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

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

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

Barnehager og skoler:
Fra eiendommen er det gangavstand til Kjeller barne- og ungdomsskole. Det er også kort vei til Skedsmo videregående skole, Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, en kjapp sykkeltur/busstur fra boligen.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via

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

Parkering
Eiendommen disponerer ikke garasje plass. Det er tidvis mulig å leie og kjøpe garasjeplass.

Gjesteparkering opp til 3 døgn.

Adkomst
På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5285.8 m²

Sameiets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2018.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/

betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med fasadeplate

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert

31.03.2020. Ferdigattest utstedes av

bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon

mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er

utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan-

og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at

selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende

regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 31.03.2020.

Innhold

3. etasje:

Entre, Sov 1, Sov 2, Bad, Kjøkken, stue og balkong.

Kjeller: Bod

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 50 m² 2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets

fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet

kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter

beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%.

Arealene må anses som omtrentlige.

Standard

3 etg.

Entre : Grå 33x33 fliser og Eikeparkett på gulv, malt gips

på vegger og i taket. Sikringsskap, Downlight. Hvite

glatte dører.

Soverom 1: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i taket. Downlight. Radiator.

Soverom 2: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i taket. Downlight. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Mørke 20x20 fliser på gulv med varme, hvite

23x633 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger,

nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling

med downlight, hvit kompositt - vask med møbel under,

speil med lys over, innebygd wc, opplegg for

vaskemaskin.

Kjøkken : Hvit glatt kjøkkeninnredning med laminat

benkeplate., fliser mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer.

Stue : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i taket.

Downlight. Radiator. utgang til ca 7m2 sydvendt balkong.

Sydvendt balkong.

1 Bod i kjeller på ca 5 m2.

Målt takhøyde i stue 2,5 m.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik.

Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Øvrig informasjon

Adresse

Årassvingen 19, 2007 KJELLER

Gnr. 29, bnr. 1132, snr. 80, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

Selger

Javad AzadehdelMahboobeh Piadeh

Sameie

Åråsen Hage Boligsameie

Organisasjonsnummer: 921512716

Åråsen Hage Boligsameie har organisasjonsnummer 921512716.

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 egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, boder og tekniske rom. Det er totalt 79 parkeringsplasser, organiseres som en næringsseksjon (N-154) hvor hver kjøper av en parkeringsplass har 1/79

andel. Noen av parkeringsplassene er også HC- plasser, for øvrig jfr. p. 2-2. Boder organiseres som tilleggsdeler til seksjonen. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller. Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Utearealer/fellesarealer på egen tomt, driftes og vedlikeholdes av boligsameiet.

Øvrige fellesarealer ligger på Åråsen fellesområde, herunder bl.a. 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. Stamledningsnett 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.

Driften av sameiet:

- Forretningsførsel utføres av Bori BBL.

- Sameiet har avtale med Komplette Drift AS om vaktmestertjeneste.

- Nøkler bestilles gjennom styret, og må betales av den enkelte.

- Renhold i fellesarealene utføres av Nova Ren AS.

- Sameiet har avtale med Aimo Park om

parkeringsvakthold.

- Styret kan også kontaktes på epost:

arashageboligsameie@gmail.com og via "Kontakt

styret" på Messenger.

Inkomne forslag på årsmøte 2022:

- Montering av energimålere på forbruksvarme. Forslaget er enstemmig vedtatt.

- Endring av vedtekter. Forslaget er enstemmig vedtatt.

I årsmeldingen informerer styret om at de ikke er i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet, men styret ser med bekymring på utsiktene til en begynnende tvist mot utbygger Boligutvikling Sør AS (datterselskap av TAJ Holding AS). Dette fordi feil og mangler som meldes inn som reklamasjoner på felles eiendom ikke blir utbedret eller istandsatt slik vi burde kunne forvente. Styret har i denne perioden startet kartlegging av felles mangler som går igjen i flere boligseksjoner.

I e-post informerer styret at de sliter med kommunikasjon med utbygger. Utbygger har etterhvert forsøkt å rette opp feil og mangler i sameiet, så det vil forhåpentligvis løse seg uten en tvist. Styret kan ikke utelukke at det kan forekomme en fremtidig tvistesak.

Det er vedtatt at styret kan kreve inn en ekstraordinær innbetaling dersom det blir behov for det. Med de uforutsigbare energikostnadene kan de ikke utelukke en økning av felleskostnadene i nær fremtid.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 3321084

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr, så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Dyreekskremitter skal fjernes med

en gang. Mattilsynets forskrifter om dyrehold skal følges.

Styregodkjennelse: Styregodkjennelse praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2024 var det budsjettert med et overskudd på 674 300,-. Det foreligger ikke regnskap for 2025 pt.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Selger har ikke fått energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få utarbeidet en energiattest ved hjelp av ekspert, på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Fjernvarme og balansert ventilasjon.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

En tidligere studentblokk ved siden av sameiet er blitt omregulert til boligblokk. Det må påregnes at det vil bli byggearbeider på naboeiendommen i forbindelse med dette.

Tinglyste heftelser

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

3205/29/1132/80:

02.10.2007 - Dokumentnr: 784625 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av Ifrittliggende nettstasjon.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1132

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2014 - Dokumentnr: 839604 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1132

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 236308 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om drift og vedlikehold av støyskjerm på gnr. 116 bnr. 1 i Skjedsmo kommune (veigrunn).

Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1132

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2016 - Dokumentnr: 219508 - Bestemmelse om

parkering

Rettighetshaver: Bonava Norge AS

Org.nr: 997 671 783

Bestemmelse om adkomstrett

Bruksrett til 9 parkeringsplasser

Bestemmelse om overdragelse

Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1132

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2016 - Dokumentnr: 393811 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1154

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1132

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2016 - Dokumentnr: 393912 - Best. om vann/

kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1154

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1132

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2016 - Dokumentnr: 393973 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1154

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1132

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2025 - Dokumentnr: 582953 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera No2 AS

Org.nr: 934 963 407

Elektronisk innsendt

10.09.2018 - Dokumentnr: 1246654 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 80

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/8803

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel

tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 720,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 81 320,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Emera Oslo Øst, Henrik Ibsens gate 40–42 (Innflytting fra 1. juni)
0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

30.05.2025

ÅRÅSSVINGEN 19

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mahboobeh Piadeh	Javad Azadehdel
Gateadresse	
Åræssvingen 19	
Poststed	Postnr
KJELLER	2007
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MP, JA

Document reference: 02250024

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250024

Initialer selger: MP, JA

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250024

Initialer selger: MP, JA

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250024

Initialer selger: MP, JA

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mahboobeh Piadeh	9da9b78d91c1f5c4043e82aa6f5af11e4767cc2	25.05.2025 19:28:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Javad Azadehdel	36c03574376d58418fe8a9201ea9e88489928822	25.05.2025 19:16:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250024

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Nabolagsprofil

Åræssvingen 19 - Nabolaget Sørum - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Roseveien	3 min	
Linje 335	0.2 km	
Lillestrøm stasjon	22 min	
Totalt 10 ulike linjer	1.9 km	
Lillestrøm stasjon	22 min	
Buss, flytog, tog	1.9 km	
Oslo Gardermoen	23 min	
Oslo S	26 min	
Totalt 24 ulike linjer	27.9 km	

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	16 min	
571 elever, 24 klasser	1.4 km	
Volla skole (1-7 kl.)	18 min	
450 elever, 22 klasser	1.5 km	
Kjeller skole (1-10 kl.)	5 min	
795 elever, 35 klasser	2 km	
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	23 min	
508 elever, 29 klasser	2 km	
Lillestrøm videregående skole	16 min	
800 elever, 34 klasser	1.4 km	
Skedsmo videregående skole	20 min	
1000 elever	1.7 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

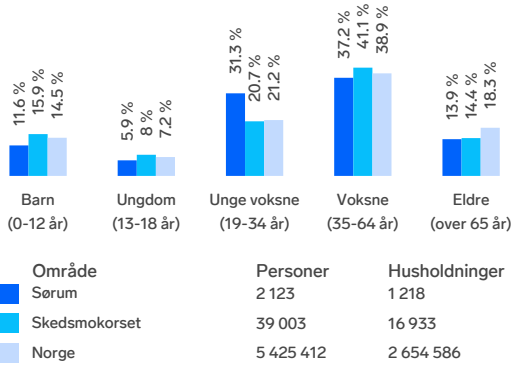
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Måsan barnehage (1-5 år)	12 min	
54 barn	1 km	
Kjeller barnehage (0-5 år)	14 min	
131 barn	1.1 km	
Volla barnehage (1-5 år)	16 min	
179 barn	1.3 km	

Dagligvare

Rema 1000 Åråsen	2 min	
Post i butikk	0.2 km	
Meny Åråsen	5 min	
PostNord	0.4 km	

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 78/100



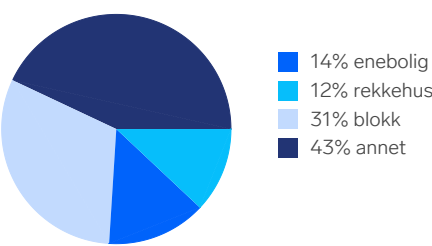
Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

Sport

Åråsen stadion - gressbane (hoved...)	5 min	
Fotball	0.5 km	
A.C.Svartstadgt. ballplass	9 min	
Ballspill	0.7 km	
Lillestrøm Arena	14 min	
Sterkere Trening	15 min	

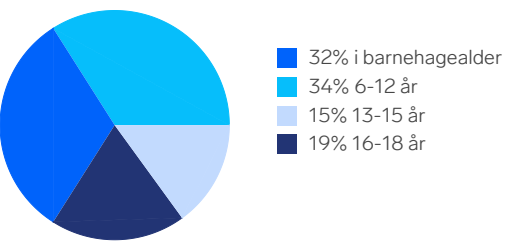
Boligmasse



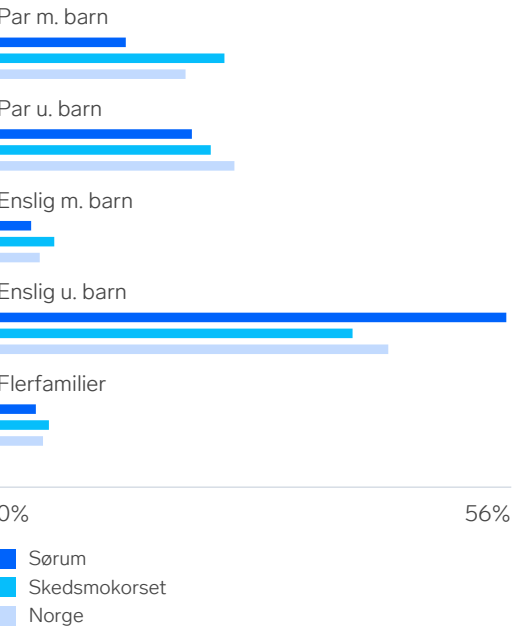
Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	16 min	
Apotek 1 Åråsen Lillestrøm	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



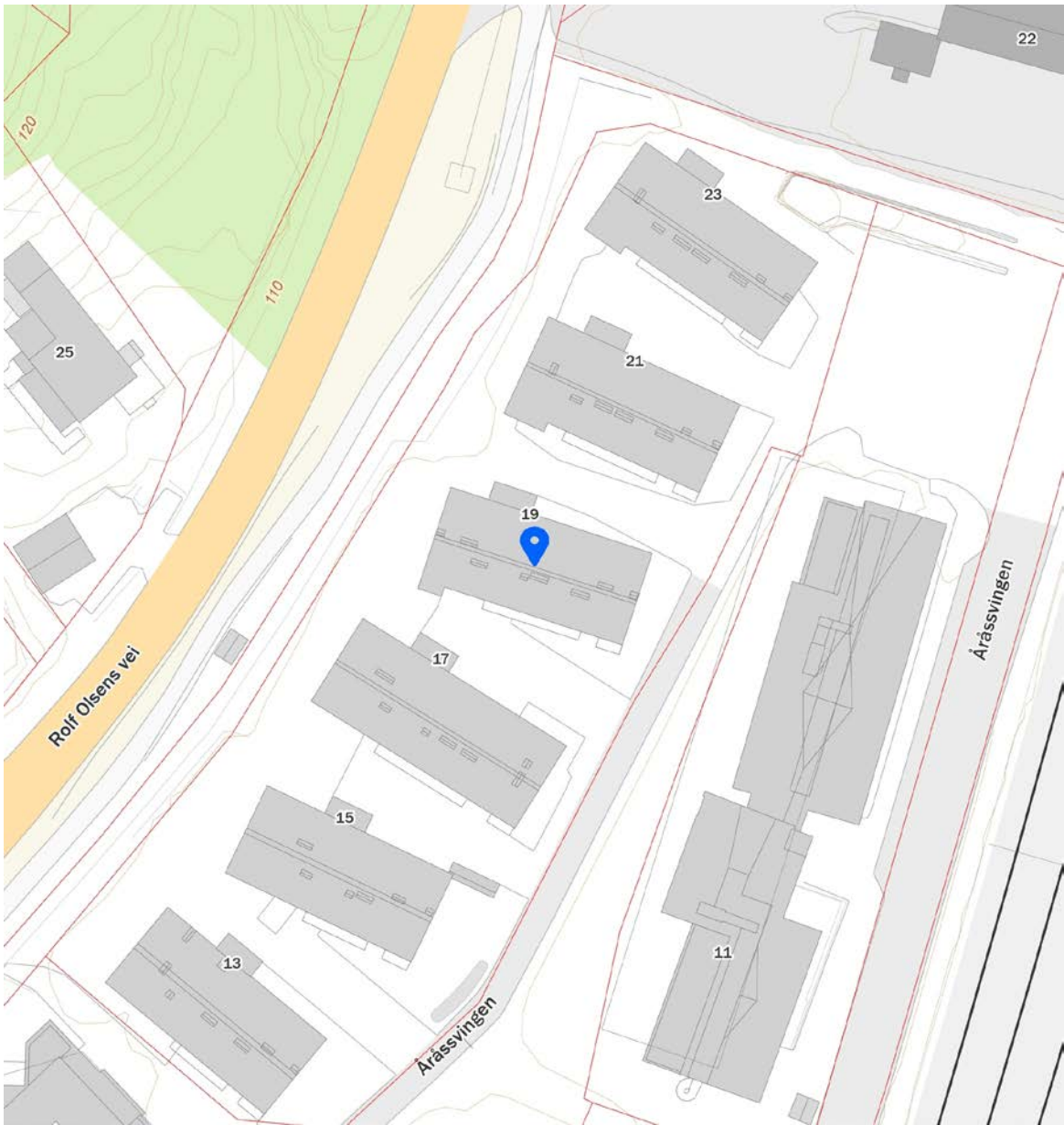
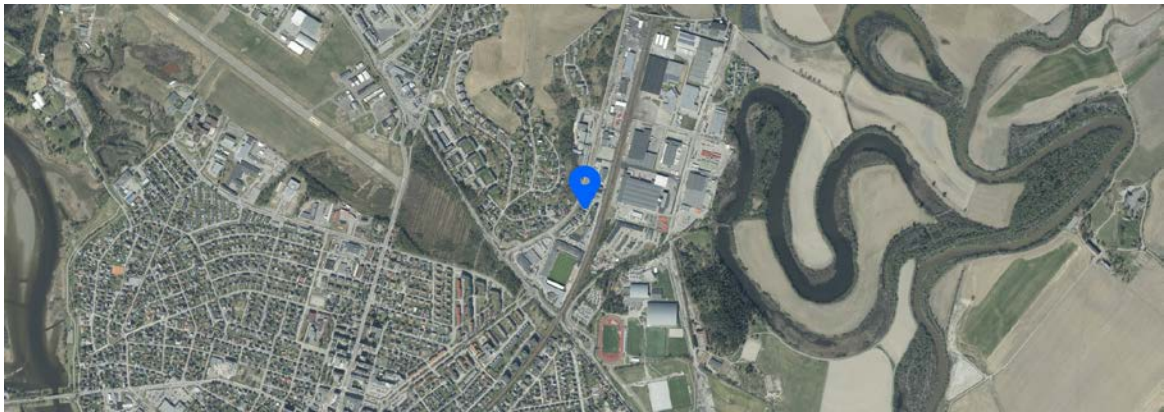
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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



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

Åræssvingen 19, 2007 Kjeller

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår:2018

BRA: 55 m²
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 5 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	0	0	0

Supertakst

GNR: 29 BNR: 1132 Snr:80

Tore Haugstulen
Din-takst AS

th@din-takst.no
90418516

Åræssvingen 19,
2007 Kjeller

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden 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: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarig og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.05.2025	28.05.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Javad Azadehdel	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tore Haugstulen	Telefon:	90418516
Firma:	Din Takst AS	Epost:	th@din-takst.no
Adresse:	Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum		

Informasjon om boligen

Adresse:	Årassvingen 19, 2007 Kjeller					
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	29	Bruksnr:	1132	Festenr:
Seksjonsnr:	80	Andelsnr:	35	Leilighetsnr:		

Byggeår: 2018 - Kilde Norges Eiendom
Boligtype: Boligblokk

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 2018.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med fasadeplater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Heis over alle plan
Utebod i kjeller. Sydvendt balkong.

Leiligheten varmes opp med radiatorer og vannbåren varme på bad.

5. Arealinformasjon

3 etg.

Entre : Grå 33x33 fliser og Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i taket. Sikringsskap, Downlight. Hvite glatte dører.

Soverom 1: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i taket. Downlight. Radiator.

Soverom 2: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i taket. Downlight. Radiator. Skyvedørgarderobe.

Bad: Mørke 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 23x633 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit kompositt - vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken : Hvit glatt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate., fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer.

Stue : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i taket. Downlight. Radiator. utgang til ca 7m2 sydvendt balkong.

Sydvendt balkong.

1 Bod i kjeller på ca 5 m2.

Målt takhøyde i stue 2,5 m.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
--------	-----	----------------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------------

3. etasje	55	50	5	0	7
Totalt m²	55	50	5	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
--------	-----	-------	-------	-------------------	-------------------

3. etasje	50	50	0	2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	50	50	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en sør-vendt terrasse på ca. 7kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Terrasse fungerer som tiltent.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og over 2m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 3mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt sort vaskekum. Integrerte hvitevarer Rørfordelerskap i vegg bak innredning med stoppekran (lett tilgjengelig).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2018. Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod 2018, hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).	

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

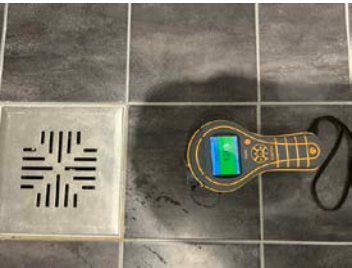
6.20 Vannledninger

	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert på badet og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken , ellers naturlig avtrekk.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

6.22 Våtrom:



Mørke 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 23x633 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit kompositt - vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	betongvegger	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?		Nei

Oppsummering av bad	TG-1
mekanisk avtrekksvifte på bad .	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. 90cm bredt servantskap med glatte, fronter. hvit servant i kompositt med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speil over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
fungerer som tiltenkt	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei

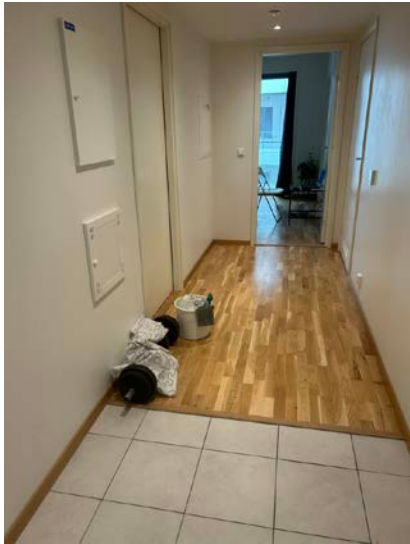
Oppsummering av fukt	TG-0
Det registreres ingen fukt badet eog fungerer som tiltenkt	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Overflater

Alle overflater	
Oppsummering av overflater	TG-1



HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 , Majorstuen
0301 OSLO

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

Dato
21.03.2020

Årassvingen 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 byggverkernes 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.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

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

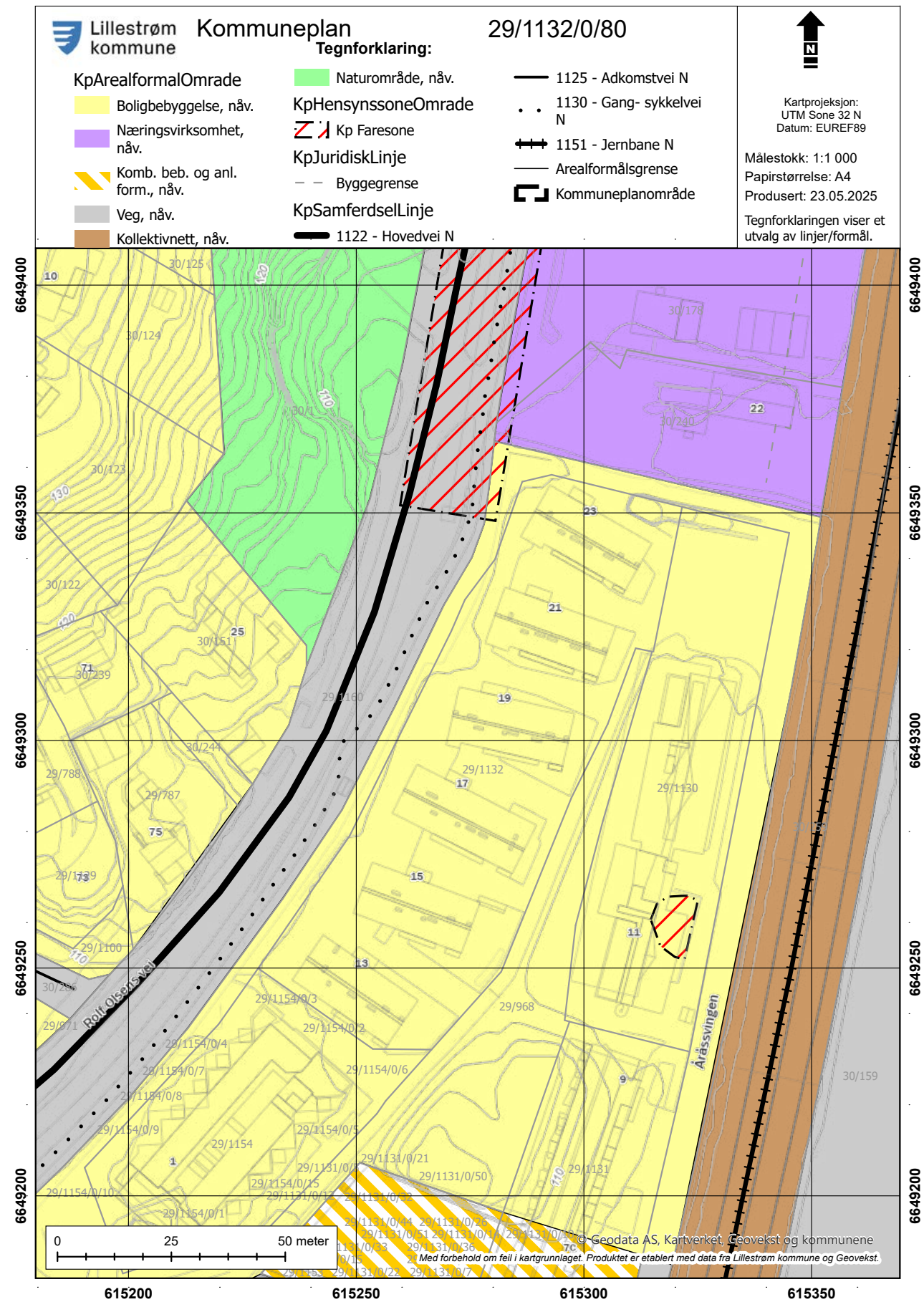
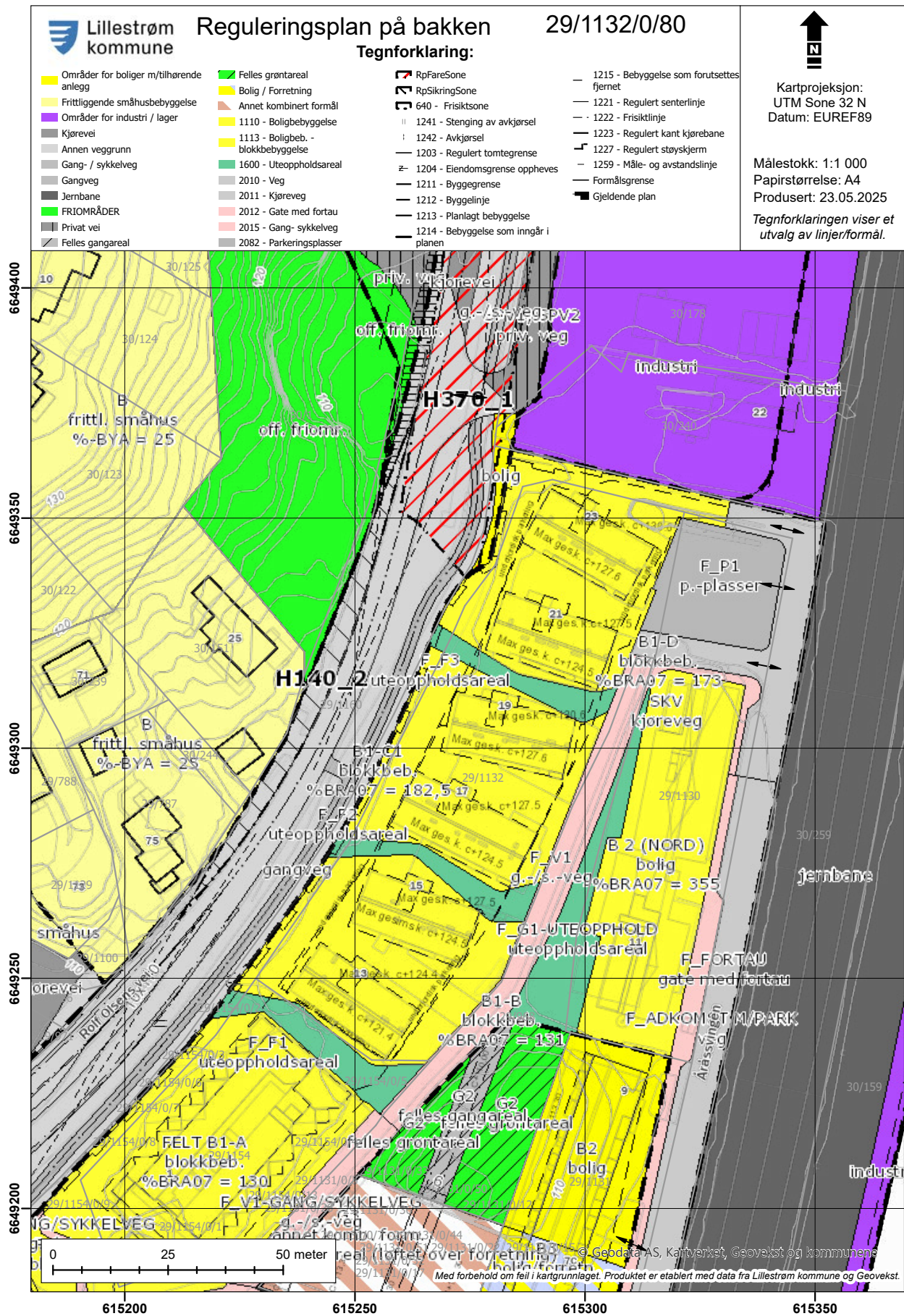
Hanne Kristin Reitan Hermansen
Seksjonsleder

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
BOLIGUTVIKLING SØR AS





**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.

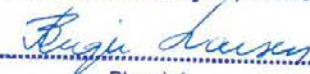
Før byggemelding kan godkjennes, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner.

§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 bære-/ 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 frisktssoner 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 tilplanter. 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 tolgrensede felter G1, G2 og G3.

- §4.2 Utearealer (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være opparbeidet før bebyggelsen i feltene tas i bruk. Hvis parkering og andre utearealer er dimensjonert for langsiktige behov, kan kommunen gi tillatelse til at opparbeidelse av deler av anleggene utover enkel istandsetting og opparbeidelse blir utsatt.
- §4.3 Utearealer må til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand.
- §4.4 Detaljutforming av områdene med utstyr, beplantning, belegg m.m skal vises på samlet situasjonsplan, eventuelt på egen utomhusplan, som skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- §5 Rekkefølgebestemmelser**
- §5.1 Kulturhistorisk utredning av tiltaket skal være gjennomført, og forhold til eventuelle fornminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggsstart.
- §5.2 Følgende anleggsdeler for vegutbygging må være ferdigstilt før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk:
- Krysset mellom atkomstvegen og Rolf Olsens vei som fullkanalisert kryss i h.h.t planen.
- §5.3 Støyskjermingstiltak må være utført før det gis brukstillatelse til bebyggelsen.

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

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

Plansjef

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

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Milad Alexander Sabori
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: milad.sabori@emera.no

Deres ref.: 02250024 . Vår ref.: 0782-1-080 Dato: 23.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Åråsen Hage Boligsameie
Organisasjonsnr: 921512716
Seksjonseier: Azadehdel, Javad
Medeier: Piadeh, Mahboobeh
Leilighetsnummer: 080
Adresse: Åræssvingen 19, 2007 KJELLER
Seksjonsnummer: 80
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 %
Garasje seksjon 154: Parkeringskjeller realsameie, boder og tekniske rom. 79 stk garasjeplasser, eies med ideelle andeler 1/79, tinglyst på boligseksjon.Hvis plass selges til annen seksjon, må det tinglyses hjemmelsovergang. Det påløper administrasjonsgebyr iht gjeldende prislister til forretningsfører ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 021,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 021,00	4 142,00 fra 01.06.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tif. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 272,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 10 456,-

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 Terje Sørhuus pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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: arashageboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— 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

Eierskifterelaterte
tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Innkalling til årsmøte i Åråsen Hage Boligsameie 2024

Onsdag 20.03.2023 kl. 18:00 avholdes digitalt årsmøte i Åråsen Hage Boligsameie.

Beboermøte vil bli avholdt etter årsmøtet.

1. Konstituering (digitalt)

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av sekretær og to seksjonseiere til å signere protokollen

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

2. Styrets årsberetning for 2023

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. Årsoppgjøret for 2023

3.1 Årsoppgjøret for 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes.

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. Styrehonorar

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 225000. Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar foreslås til 225 000 og fordeles internt av styret.

5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere til årets årsmøte. Saker fra seksjonseiere vil bli behandlet på et beboermøte etter årsmøtet.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styre

Styreleder Espen Syse Houge er ikke på valg, og fortsetter i sin funksjon.

Samtlige av nåværende styremedlemmer er i år på valg, og har ytret et ønske om å fortsette 2 år til.

- Stian Klepp
- Atiq Palash
- Helle Berit Dahl

Valg av flere medlemmer til styret for ny periode:
(Vedtektene tillater inntil 4 styremedlemmer og inntil 3 varamedlemmer i tillegg til styrets leder)

Kandidater på valg i tillegg til nåværende styre:

- Trygve Medbøe

Styrets innstilling: Det stemmes på innmeldte kandidater på årsmøtet.

Til årsmøtet i Åråsen Hage Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åråsen Hage Boligsameie som viser et overskudd på NOK 775 348. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende 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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

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, 21. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/21/2024 21:12:02

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Åråsen Hage Boligsameie
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 852 500	6 540 400	6 527 400	6 867 800
Annen driftsinntekt	2	0	25 780	0	0
Sum driftsinntekter		6 852 500	6 566 180	6 527 400	6 867 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	182 560	225 380	274 000
Konsulenttjenester	4	212 243	255 672	249 900	282 000
Rep og vedlikehold	5	502 401	621 415	477 500	513 000
Forsikringer		275 965	254 467	275 000	292 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 823 952	1 824 752	2 000 000	2 120 000
Energi og fyring	6	1 653 949	2 044 504	2 000 000	1 765 000
Kabel-TV og telefoni		890 059	804 503	840 000	367 000
Driftskostnader	7	542 568	463 880	515 000	534 000
Andre driftskostnader	8	87 085	94 403	30 600	46 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 479	103	0	0
Sum driftskostnader		6 104 801	6 546 259	6 613 380	6 193 500
Driftsresultat før finansposter		747 699	19 921	-85 980	674 300
Finansielle poster					
Finansinntekt		27 649	24 676	0	0
Sum finansposter		27 649	24 676	0	0
Årsresultat		775 348	44 597	-85 980	674 300
Overført til annen egenkapital	9	775 348	44 597	0	0
Sum disponering		775 348	44 597	0	0

Balanse 31.12.2023			
		Åråsen Hage Boligsameie	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		140 766	207 849
Kundefordringer		99 835	53 949
Andre fordringer		0	27 721
Sum fordringer		240 601	289 519
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 503 423	1 310 683
Sum omløpsmidler		1 744 024	1 600 202
SUM EIENDELER		1 744 024	1 600 202

Balanse 31.12.2023			
		Åråsen Hage Boligsameie	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 402 752	627 403
Sum egenkapital		1 402 752	627 403
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		327 787	909 563
Annen kortsiktig gjeld		13 485	63 235
Sum kortsiktig gjeld		341 272	972 799
Sum gjeld		341 272	972 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 744 024	1 600 202

Åråsen Hage Boligsameie

Espen Syse Houge
Styrets leder

Stian Klepp
Styremedlem

Md Atiqur Rahman
Styremedlem

Helle Berit Dahl
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	6 628 825	6 369 200	6 369 000	6 709 400
3607	Garasje	0	156 600	158 400	158 400
3608	Parkeringsplasser	177 400	14 600	0	0
3632	Strøm	46 275	0	0	0
Sum felleskostnader		6 852 500	6 540 400	6 527 400	6 867 800

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	346	0	0
El bil/ladeanlegg	0	25 434	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	25 780	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	160 000	180 000	225 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	20 000	22 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	22 560	25 380	27 000
Sum lønnskostnader	114 100	182 560	225 380	274 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. servering til styremøter. Ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 950	6 950	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	201 543	201 172	0	174 000
Andre forvaltningstjenester	0	280	0	0
Teknisk bistand	0	14 667	0	0
Vakthold/securitas	3 750	32 603	32 900	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	210 000	100 000
Sum konsulenttjenester	212 243	255 672	249 900	282 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	17 188	20 000	22 000
Vedlikehold VVS	17 215	20 123	20 000	22 000
Vedlikehold elektro	0	70 150	20 000	22 000
Vedlikehold utvendig anlegg	6 818	21 903	20 000	22 000
Vedlikehold heis	229 378	200 206	180 000	191 000
Vedlikehold garasjer	77 250	105 417	20 000	22 000
Andre	0	0	10 000	11 000
Vedlikehold ventilasjon	0	23 305	85 000	91 000
Vedlikehold brannsikring	171 741	162 840	92 500	99 000
Dugnadskostnader	0	283	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	11 000
Sum vedlikeholdskostnader	502 401	621 415	477 500	513 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	190 882	623 868	250 000	265 000
Fjernvarme	1 463 067	1 420 636	1 750 000	1 500 000
Sum energi og fyring	1 653 949	2 044 504	2 000 000	1 765 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	167 915	148 572	160 000	140 000
Renholdstjenester	187 526	139 210	180 000	226 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	126 031	143 638	120 000	128 000
Gressklipping	61 096	32 460	55 000	40 000
Sum driftskostnader	542 568	463 880	515 000	534 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	5 224	7 346	6 000	7 000
Verktøy og redskaper	149	1 396	0	2 500
Nøkler, låser og skilt	57 090	54 586	0	10 000
Kontorrekvisita	0	549	0	0
Lisenser/software	0	829	0	0
Kostnader tillitsvalgte	1 211	371	0	0
Generalforsamling/årsmø	9 920	19 627	15 000	16 000
Velferdskostnader	261	0	0	0
Annen kontorkostnad	3 647	0	0	0
Øredifferanser	-17	0	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 700	9 600	11 000
Sum andre driftskostnader	87 085	94 403	30 600	46 500

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	627 403	582 807
Tilført til/fra EK fra årets resultat	775 348	44 597
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 402 752	627 403
Annen egenkapital 31.12	1 402 752	627 403
Sum egenkapital 31.12	1 402 752	627 403

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	627 403	582 807
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	775 348	44 597
B. Årets endring i arbeidskapital	775 348	44 597
C. Arbeidskapital 31.12	1 402 752	627 403
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 744 024	1 600 202
- Kortsiktig gjeld	341 272	972 799
= Arbeidskapital 31.12	1 402 752	627 403

5110 2023 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Rahman, Md Atiqur	2024-02-20	Klepp, Stian	2024-02-20
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Rahman, Md Atiqur		 Klepp, Stian	
Navn	Dato	Navn	Dato
Houge, Espen Syse	2024-02-14	Dahl, Helle Berit	2024-02-14
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Houge, Espen Syse		 Dahl, Helle Berit	



Vedtekter for Åråsen Hage Boligsameie

(org. nr. 921 512 716)

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

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Åråsen Hage Boligsameie.

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

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

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

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

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

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkenes 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. Stamledningsnett 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 seksjonseierens felles behov.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

En seksjonseier er fullt ansvarlig for leierens 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 bevegelsehemmede (HC)

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

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

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

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

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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, pantessikkerhet 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 seksjonseierne 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 resekjonering 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

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

· innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

Ordensregler for Åråsen Hage Boligsameie

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

1. Ro og orden

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

Det skal være nattero fra kl. 23.00 til kl. 0700.

Eventuelle festligheter, musikk og lignende må derfor foregå i en tilstrekkelig dempet form etter kl. 23.00.

Unødig høy musikk eller støyende adferd må heller ikke forekomme før kl. 23.00.

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

Vis hensyn!

2. Parkering, garasjeanlegg og motorkjøretøy

2.1 Gjesteparkering

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

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

2.2 Parkering fellesområde

Parkering utenom kort opphold for av- og pålessing er forbudt.

Ved enhver stans skal motor straks stanses og kjøretøyet skal ikke stå til hinder for andre. Det er ikke tillatt å kjøre/parkere utenfor asfaltert område.

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

2.3 Orden

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

2.4 Arbeid på og oppbevaring av motorkjøretøy

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

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

3. Avfallsbehandling

3.1 Husholdningsavfall

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

3.2 Spesial avfall

Brannfarlige stoffer, kjemikalier og gifter (inklusive kluter o.l. gjennomtrukket av slike stoffer) må ikke kastes i eller utenfor containere uansett innpakking.

Samme gjelder spesial avfall som skal leveres til miljøstasjon (f.eks. hvitevarer, gummidekk for kjøretøy)

4. Fyrverkeri, åpen ild, røyking mv.

Fyrverkeri fra terrasser og fellesarealer er ikke tillatt.

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

Gassgrill og elektrisk grill er tillatt 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 henses 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 parabolantennor 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.

5110 Åråsen Hage Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 16.08.2023

153 av 153 mulige stemmegivere var representert.
153 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 50 stemmer

"Møtet ledes av Vidar Kolstad fra forretningsfører BORI BBL. Espen Syse Houge signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 50
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

Styreleder Trygve Andreas Medbøe har trukket seg, og det må derfor velges ny styreleder. Varamedlem Elin Slåtten Braute foreslås som styremedlem

Styreleder (2 år)

Espen Syse Houge Valgt

Totalt antall stemmer: 46

Styremedlem

Elin Marie Slåtten Braute Valgt

Totalt antall stemmer: 44

Ekstraordinært årsmøte 16.08.2023 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kolstad, Vidar	2023-08-18	Houge, Espen Syse	2023-08-16
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Kolstad, Vidar		 Houge, Espen Syse	



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

5110 Åråsen Hage Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 20.03.2024

29 av 153 mulige stemmegivere var representert.
28 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

"Styreleder Espen Syse Houge velges til møteleder. Stian Klepp signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer
"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer
"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 6 852 500 (mot budsjett 6 572 400)
Utgifter: 6 104 801 (mot budsjett 6 613 380)

Resultat: 775 348 (mot budsjett -85 980)

Vi er veldig fornøyd med årsresultatet i 2023, og et solid overskudd. Dette skyldes mindre utgifter til strøm enn planlagt. Grunnet overgang til Telia, er også budsjettet på kabelTV mye mindre i 2024.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Sak 4: Styrehonorar

Styret har gjennomført en rekke forbedrede reforhandlinger av eksisterende avtaler med eksterne leverandører. Nye avtaler er også på plass. Vi har også hatt flere aktører på befaring. I tillegg kommer vanlige oppgaver knyttet til drift, vedlikehold, oppfølging, budsjett, og lignende.

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrehonorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 225 000

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Sak 5: Personvalg

Styreleder Espen Syse Houge har 1 år igjen.

Styremedlem (2 år) (4)

Stian Klepp 1. valg

Helle Berit Dahl 2. valg

Md Atiqur Rahman 3. valg

Trygve Andreas Medbøe 4. valg

Totalt antall stemmer: 14

Ordinært årsmøte 20.03.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Klepp, Stian	2024-03-25	Medbøe, Trygve Andreas	2024-03-25

Identifikasjon

 Klepp, Stian

Identifikasjon

 Medbøe, Trygve Andreas

Navn	Dato
Houge, Espen Syse	2024-03-25

Identifikasjon

 Houge, Espen Syse



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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



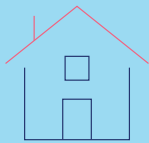
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo Øst
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo Øst – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo Øst? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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.

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.

Budskjema

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING