

PROAKTIV

Arealeffektiv 1-roms
leilighet m/hems i 3.
etasje

Innglasset balkong | Fast p-plass |
Sentral beliggenhet



ÅRÅSSVINGEN 10





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KJELLER

Arealeffektiv 1-roms leilighet m/hems i 3. etasje | Innglasset balkong |
Fast p-plass | Sentral beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Åræssvingen 10, 2007 KJELLER

Gnr./Bnr.: Gnr. 29, bnr. 1125, andelsnr. 65, org.nummer 982983231 i NORDRE SVING BORETTSLAG

Prisantydning: 2.690.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 270.616,-

Totalpris: 2.979.012,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2001

Rom/soverom: 1/0

BRA: 48 m²

BRA-i: 41 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i parkeringshuset, plass nr. 28. Det er mulig å montere Elbil-lader.

Tomt: 5020.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.238,-

Felleskostnader inkl.: Avdrag IN-lån, Renter IN-lån, Felleskostnader (eiendomsskatt, kommunale avgifter, driftskostnader, reparasjon og vedlikehold, forsikring, m.m.) Tilleggsytelser: Homenet, El-bil Ohima, Riks TV

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	8	24
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
27	30	37	82
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjapt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befarig inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

ÅRÅSSVINGEN 10

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Arealeffektiv 1-roms leilighet m/hems i 3. etasje | Innglasset balkong | Fast p-plass | Sentral beliggenhet

Velkommen til Åræssvingen 10! En lys og arealeffektiv leilighet i 3. etasje med åpen planløsning, hems og innglasset balkong. Leiligheten er oppgradert med nymalte vegger og tak, ny parkett samt ny benkeplate og kjøkkenkran.

Boligen byr på en praktisk entré med garderobeløsning, åpent stue-/kjøkken-/soveareal, flislagt bad med gulvvarme og gode oppbevaringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 5 kvm med tilhørende bod på ca. 2 kvm. Trapp fra stuen leder opp til en hems som i dag er innredet med soveplass (lav takhøyde). Fast parkeringsplass med mulighet for elbillader.

Attraktiv beliggenhet på Kjeller med kort vei til Lillestrøm sentrum, dagligvarebutikker, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud.

Velkommen til visning.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28

Tlf.: +47 450 07 095

E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



KJELLER

Kommune: Lillestrøm / Område: Kjeller

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt område på Kjeller, med en kombinasjon av rolige omgivelser og kort vei til det meste. Fra leiligheten er det kun få meter fra Rema 1000, Meny og kollektivtransport. OsloMet – studiested Kjeller ligger kun få minutter unna. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud, samt togforbindelser til Oslo og Oslo Lufthavn.

Dagligvarehandelen er enkel å gjøre med flere butikker i nærområdet. Like ved finner du både Rema 1000, KIWI og Meny, og i Lillestrøm sentrum er utvalget enda større med flere dagligvarebutikker og spesialforretninger. Den korte avstanden til et bredt servicetilbud gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Kun 5 minutter inn til sentrumskjernen i Lillestrøm hvor de fleste butikkene ligger i den oversiktlige og kompakte bykjernen,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Floraveien Linje 335, 360	5 min 0.4 km
🚶	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
✈️	Oslo Gardermoen	23 min
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 28.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åråsen Post i butikk	2 min 0.1 km
Meny Åråsen PostNord	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

📦	Lillestrøm Torv	15 min
🏪	Apotek 1 Åråsen Lillestrøm	2 min

SPORT

⚽	Åråsen stadion - gressbane (hovedb... Fotball	2 min 0.2 km
⚽	A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	8 min 0.7 km
🏊	Lillestrøm Arena	14 min
🏊	Sterkere Trening	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌	Recharge Meny Åråsen	4 min
---	----------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



sentrert rundt Lillestrøm Torv. Kombinasjonen av shoppingssenter og mange små spesialbutikker gjør en handletur i Lillestrøm til en trivelig opplevelse. Her finner du et stort og fristende utvalg av butikker fra de små og spesialiserte til handlesenteret på Lillestrøm Torv med over 60 butikker samlet under samme tak. Kun noen minutter kjøretur fra leiligheten ligger også Skedsmo senter. Dersom man ønsker ytterligere shoppingmuligheter er det kun en kort kjøretur til Strømmen Storsenter, der man finner Norges

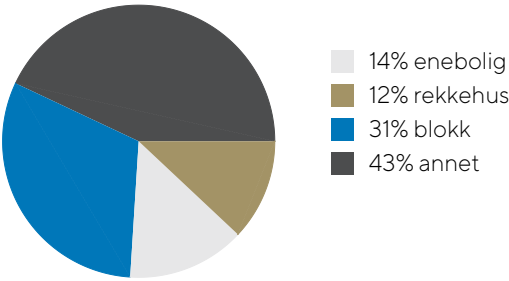
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

nest største handlesenter med over 200 butikker og spisesteder.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, ny utegym, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og drivingrange. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion, og på Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for stor og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleyballbane. Ønsker du innendørs trening finnes det flere treningssentre i Lillestrøm, som blant annet Fresh Fitness, SATS og Arena Trening.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. I nærområdet finner du blant annet Kjellervolla skole, Kjeller skole og Sophie Radich skole, samt Lillestrøm og Skedsmo videregående skoler. For de minste er det flere barnehager i kort avstand, deriblant Måsan barnehage, Kjeller barnehage og Volla barnehage.

BOLIGMASSE



Kjeller Gaard ligger i Johannes Nielsens vei og kan by på unike lokaler med høy standard og gjennomført kvalitet. Her finner du stuer og rom for alle anledninger - enten det er snakk om selskap, konferanser eller møter.

Nærmeste bussholdeplass er "Floraveien" og ligger ca. 5 min gangavstand fra leiligheten. Buss 335 og 360 går til stasjonen. Togstasjon og bussterminal i Lillestrøm. Reisetid med toget til Oslo S er kun 10 minutter med avganger hvert 10. minutt. 12 minutter til Gardermoen. Flere bussavganger fra Kjeller og inn til både Lillestrøm og Oslo.

Bebyggelse
Området består av blokkbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	6 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	5 min 2.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 1.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	20 min 1.7 km

BARNEHAGER

Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 1 km
Kjeller barnehage (0-5 år) 137 barn	15 min 1.2 km
Volla barnehage (1-5 år) 170 barn	16 min 1.4 km

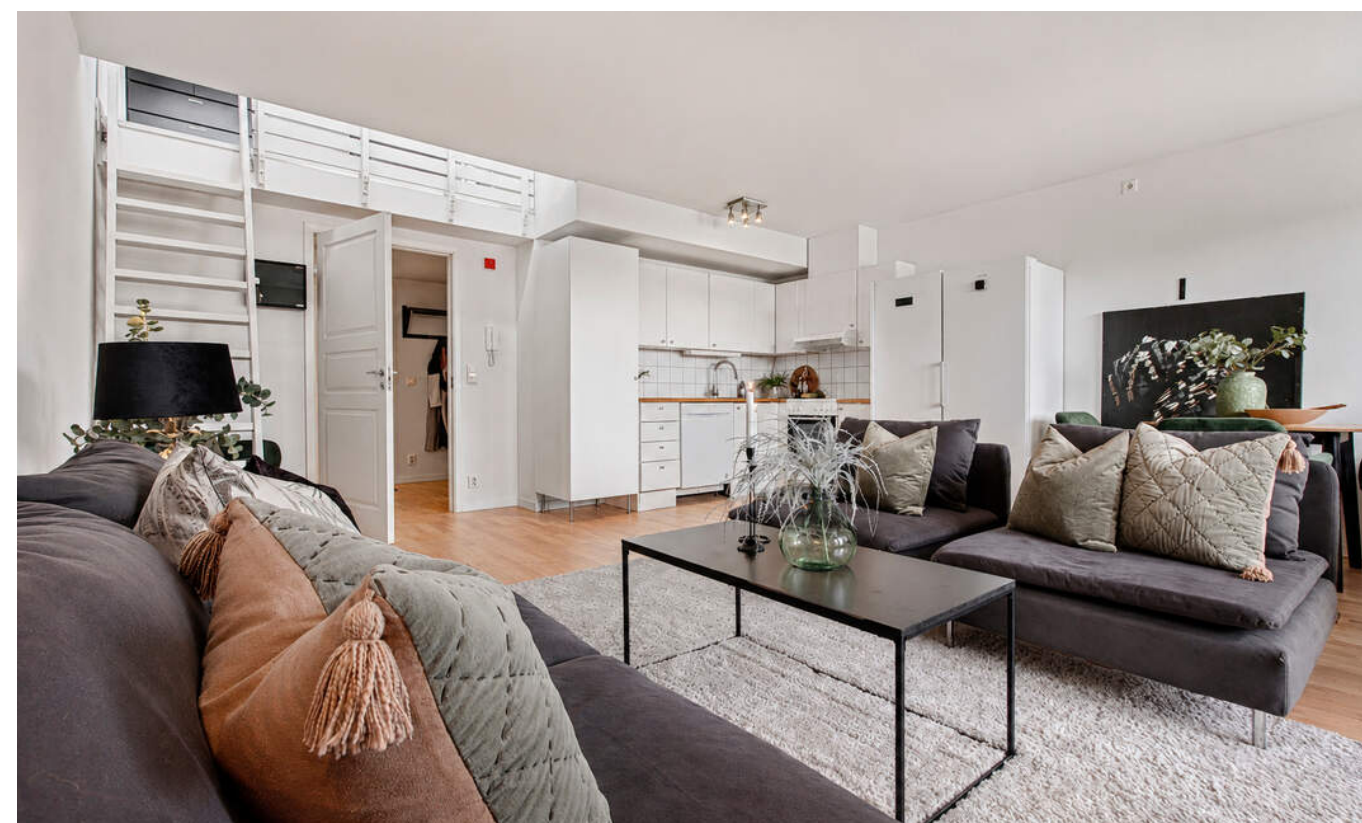


startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN INN



LEILIGHET HAR EN LYS
OG ROMSLIG
OPPHOLDSROM HVOR
STUE OG KJØKKEN ER
SAMLET I EN ÅPEN OG
AREALEFFEKTIV
LØSNING.





KJØKKENET ER INNREDET
MED LYSE, PROFILERTE
FRONTER OG
BENKEPLATE I HELTRE.



INNGLASSET
BALKONG PÅ CA. 5
KVM MED
TILKNYTNING TIL EN
PRAKTISK BOD PÅ CA.
2 KVM.

BADEROM MED
VARMEKABLER I GULV OG
OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN OG
TØRKETROMMEL.





FRA STUEN FØRER
TRAPPEN OPP TIL EN
HYGGELIG HEMS MED
GODE
BRUKSMULIGHETER.



LEILIGHETEN ØNSKER
DEG VELKOMMEN INN I
EN LYS OG PRAKTISK
ENTRÉ MED GOD PLESS
TIL OPPBEVARING.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av: Entré, bad/wc, kjøkken, stue og soveplass på hems (lav takhøyde).

Hemstrapp med adkomst til hems fra stue.

Innglasset balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue.

Innvendig bod på ca. 2 kvm med adkomst fra balkongen.

Areal

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 5 kvm
Total BRA: 48 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH): 14 kvm

Standard

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en åpen og arealeffektiv planløsning med hems, innglasset balkong og gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten er oppgradert med nymalte vegger og tak, samt ny parkett, noe som gir boligen et lyst og helhetlig uttrykk.

Leiligheten ønsker deg velkommen inn i en lys og praktisk entré med god plass til oppbevaring. Her er det en garderobeløsning langs veggen, i tillegg til knaggrekke med plass til yttertøy.

Videre åpner leiligheten seg opp mot et lyst og romslig oppholdsrom hvor stue, kjøkken og soveplass er samlet i en åpen og arealeffektiv løsning. Den gode takhøyden og hemsens tilfører rommet en spennende romfølelse, samtidig som store vindusflater sørger for godt med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet ligger naturlig integrert i oppholdsrommet og har innredning med lyse, profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med alle nødvendige hvitevarer. Det er oppvaskkum i stål og mekanisk avtrekk. I 2026 ble det montert ny benkeplate og kjøkkenkran.

Fra stuen fører trappen opp til en hyggelig hems som i dag er innredet med soveplass. Hemsens er ikke måleverdig og inngår ikke i boligens oppgitte bruksareal.

Badet har flislagte gulv og vegger, malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med lys, profilert servantinnredning, dusjløsning med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Termostaten til gulvvarmen ble skiftet i 2026. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger salget.

Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset balkong på ca. 5 kvm. Innglassingen skjermer for vær og vind og gjør balkongen til en lun og anvendelig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det plass til en mindre sittegruppe, samtidig som de store glassflatene gir godt med lys og utsyn mot nærområdet.

I tilknytning til balkongen er det en praktisk bod på ca. 2 kvm.

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

2026: Skiftet termostat til varmekabler i gulv

2026: Skiftet kjøkkenkran i forbindelse med ny benkeplate

2026: Ventilasjon i forbindelse med kjøkken vifte ble renset i regi av BRL

Det er utført oppussing av leilighet før salg i form av maling av tak og vegger og legging av ny parkett. Ny benkeplate og kran montert.

Parkering

Fast parkeringsplass i parkeringshuset, plass nr. 28.

Det er mulig å montere Elbil-lader.

Ladeinfrastruktur betales likt på alle igjennom felleskostnadene.

Eget bruk samt tilkobling til ladeboks faktureres den enkelte og avtales direkte med ohmia charching.

Styret kan ved behov gjøre endringer på p-plass ved behov.

Tomtestørrelse

5 020 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt, opparbeidet med asfalt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 6 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger:

Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det mekaniske

avtrekksanlegget er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank:

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Våtrom > 3.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 3.Etasje > Bad/WC > Overflater, vegger og himling:

Det er påvist sprekker i enkelte fliser i dusjsonen. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom > 3.Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn

22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

INNVENDIG

Gulvet er belagt med parkett.

Vegger og himling har malte glatte flater.

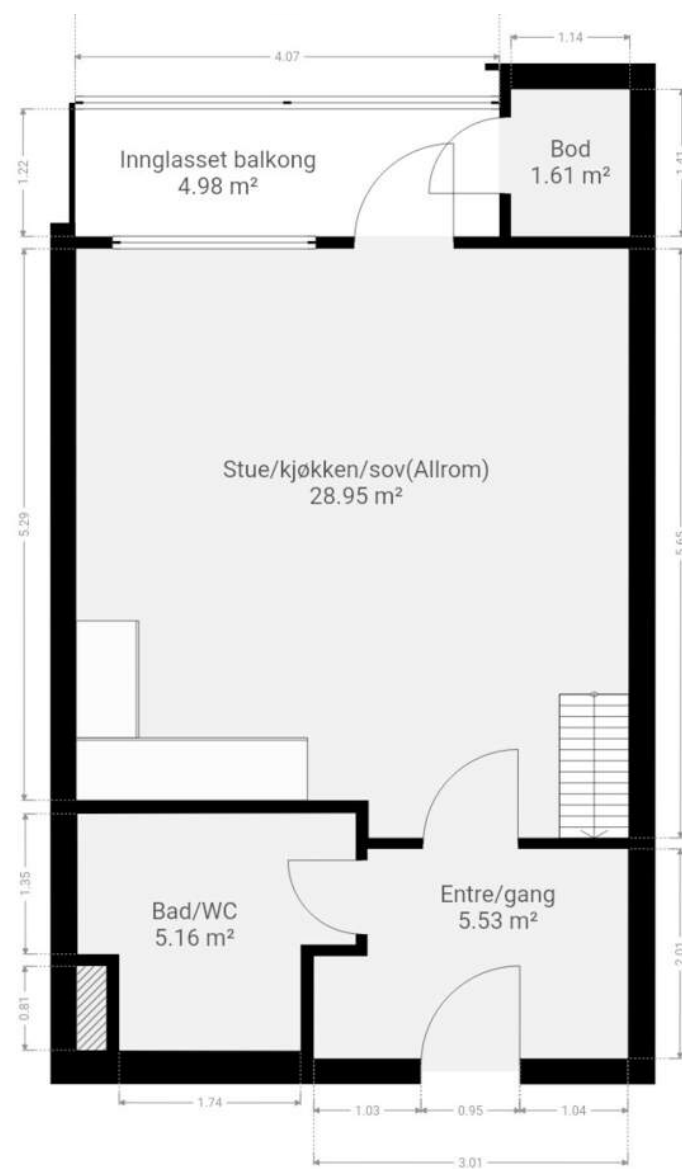
Bygget har etasjeskillere i betong.
Leiligheten ligger i 3. etasje. Oppholdsrommene er ikke plassert i etasje som omfattes av krav til radonforebyggende tiltak etter strålevernforskriften. Det er derfor normalt ikke krav om radonmåling eller radontiltak.
Sambatrapp/ Hemstrapp med adkomst til hems fra stue/kjøkken.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

UTVENDIG
3-lags vinduer med trekarmen som består av 2-lags glass pluss et koblet glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Innglasset balkong i betong og rekkverk i stål/glass/plater med adkomst fra stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av utenpåliggende kobber/stål.
Inntak og stoppekran i kjøkkenbenken.
Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.
Tilluft via friskluventiler i vinduene og på ytterveggen i stuen.
Avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.
Overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.
Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.
Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang.
Jordfeilbryteremfor kurs 7, 8 og 9. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig.
Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.
Røykvarslere(2 stk) og håndslukkerapparat registrert i leiligheten.

PLANTEGNINGER

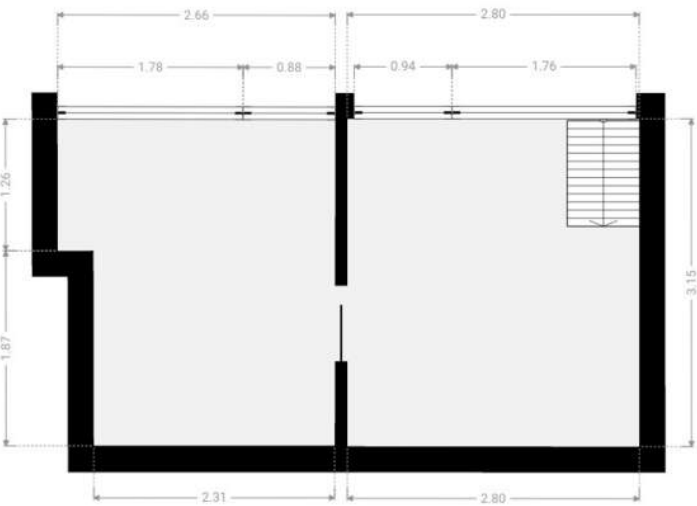
PLANTEGNINGER



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

PLANTEGNINGER

Hems



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 020 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt, opparbeidet med asfalt.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget usbl

Om borettslaget

Nordre Sving Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordre Sving Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 982983231 Nordre Sving Borettslag består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

I følge styreleder der det ikke vedtatt økning i felleskostnader, økning i fellesgjeld eller vedtatte større vedlikeholdsarbeider
Styreleder: Jarle Amundsen
E-post: styreleder.nordresving@gmail.com

Felleskostnader pr. mnd

7.238,-

Felleskostnader inkluderer

Avdrag IN-lån 3: kr 509

Avdrag IN-lån 2: kr 1 074

Avdrag: kr 33

Renter: kr 33

Avdrag IN-lån: kr 1 163

Renter IN-lån: kr 565

Renter IN-lån 3: kr 191

Renter IN-lån 2: kr 384

Felleskostnader: kr 2 956 (dekker blant annet eiendomsskatt, kommunale avgifter, driftskostnader, reparasjon og vedlikehold, forsikring, trappevask m.m.)

Tilleggsytelser:

Homenet: kr 262

El-bil Ohima: kr 49

Riks TV: kr 19

Eget bruk samt tilkobling til ladeboks faktureres den enkelte og avtales direkte med ohmia charching.
Strøm, varmtvann/fyring kommer i tillegg.

Andel fellesgjeld

270.616,- per mandag, 6. juli 2026

Andel fellesformue

15.554,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 7 654 447,-

Driftsutgifter til sammen kr. 4 052 573,-

Årsresultatet etter finansposter gir da et overskudd på kr. 3 234 139,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 54 215 296,-

Det er budsjettert årsresultat for 2026 med overskudd på kr. 2 513 475,-

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett på andelen.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold etter søknad til styret.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige

Polisenummer94310133

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte

Formuesverdi primær

735.973,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.943.890,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt betjenes gjennom felleskostnader.

Kjerneinformasjon

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, felleskostnader, varmtvann/fyring og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,-

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160106597, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.07.2026: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 06.07.2026: 2 944 614
Andel av saldo: 44 038
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2032)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160108018, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.07.2026: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 06.07.2026: 6 033 508
Andel av saldo: 89 031
Første termin/første avdrag: 30.12.2010 (siste termin 30.06.2032)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12130950939, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.07.2026: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 06.07.2026: 9 779 673
Andel av saldo: 129 957
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.03.2034)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367371408, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.07.2026: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 06.07.2026: 782 403
Andel av saldo: 7 591
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2034)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Andre spesielle opplysninger: Det er vedtatt IN-ordning i borettslaget - gjelder 3 av 4 lån per 30.08.2021.
Kapitalkostnadene (renter og evt. avdrag) reguleres hvert kvartal ettersom renten fra banken endres. Det er mulig å betale ned fellesgjeld med flytende rente to ganger i året (medio mars og medio september) minimum kr. 100 000,- hver gang. Forretningsfører må kontaktes 1 mnd i forkant.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest, datert 03.07.2006.
Det foreligger ferdigattest for ny trappeheis, datert 11.12.2018.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 3. juli 2006

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 591754 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 149475 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:4

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

17.10.2011 - Dokumentnr: 845358 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:1-51
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Annet kombinert formål iht. reguleringsplan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Komb. beb. og anl. form., nåv. i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i gul støysone for veitrafikk og omfattes også av støykartlegging for jernbane. Eiendommen ligger under marin grense, i område med mulighet for marin leire og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er også registrert aktsomhet for flom og dreneringslinjer i området. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte DOK-analyse for nærmere informasjon.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 690 000,00 (Prisantydning)

270 616,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 960 616,00 (Kontraktsum totalt)

270 616,00 (Andel av fellesgjeld)

2 960 616,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 970 112,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 979 012,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Dagfinn Asak

Britt Asak

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 51 350 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 59 990.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 11 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 135.

Totale kostnader kr. 89 125.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmedlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere 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/>.

Innbo og løsøre

Kjerneinformasjon

tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
17.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åråssvingen 10, 2007 KJELLER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 29, bnr. 1125

 Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 Rapportdato: 04.08.2026 Oppdragsnr.: 20000-1917 Eiendomsverdi ref nr: PF4007

Autorisert foretak: Verdico AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 2 av 20

Årårssvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 3 av 20

Årårssvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 4 av 20

Åråsvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2001 og er med det ca 25 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men deler av av overflater og innredning er oppgradert vedlikeholdt siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelen. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurdering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG [Gå til side](#)
3-lags vinduer med trekarmr som består av 2-lags glass pluss et koblet glass.

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Innglasset balkong i betong og rekkverk i stål/glass/plater med adkomst fra stue.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulvet er belagt med parkett.

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

Vegger og himling har malte glatte flater.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skru- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Bygget har etasjeskillere i betong

Kommentar;
Lasere ble plassert på gulvet i stue/kjøkken. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og det ble totalt kontrollert på 10 punkter. Hemsene ble kontrollert på lik linje. 12 mm avvik registrert(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Leiligheten ligger i 3. etasje. Oppholdsrommene er ikke plassert i etasje som omfattes av krav til radonforebyggende tiltak etter strålevernforskriften. Det er derfor normalt ikke krav om radonmåling eller radontiltak.

Sambatrapp/ Hemstrapp med adkomst til hems fra stue/kjøkken.

Kommentar;
Trapp som fører til hems, settes det i praksis ikke krav til. Det er kun dersom trappen fører opp til "måleverdig areal" på loft, reglene for trapp kommer til anvendelse. Denne trappen fører til ikke måleverdig areal og er vurdert basert på overflater. Ingen avvik, og normal slitasje på trapp/stige.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM [Gå til side](#)
Flislagte gulv, vegger og malt himling. Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandedbatteri. Dusjvegger med innfellbare med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen på veggen tilkoblet sentralavtrekk.

Det er et sluk på badet. Dette er plassert i hjørnet under dusjkabinettet.

Våtrommet er opplyst å være fra 2001. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG 0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med ukjent utførelse på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen i retning område med dusjkabinett.

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

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskum av stål. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kommentar;
Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette

Åråsvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

tilfellet.

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av utenpåliggende kobber/stål. Inntak og stoppekran i kjøkkenbenken.

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

Tilluft via friskluventiler i vinduene og på ytterveggen i stuen. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere for kurs 7, 8 og 9. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere(2 stk) og håndslukkeapparat registrert i leiligheten.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

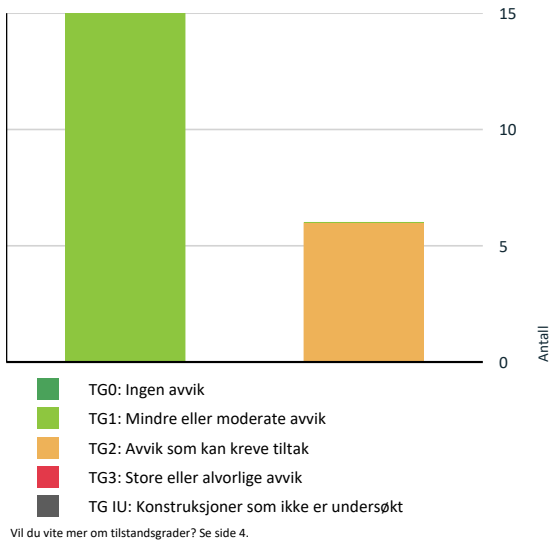
Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger](#)
- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank](#)
- [Våtrom > 3.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom](#)

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 7 av 20

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

[Våtrom > 3.Etasje > Bad/WC > Overflater, vegger og himling](#)

[Våtrom > 3.Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 8 av 20

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3-lags vinduer med trekarmer som består av 2-lags glass pluss et koblet glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong og rekkverk i stål/glass/plater med adkomst fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.

Kommentar:

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

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte glatte flater.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stue/kjøkken. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og det ble totalt kontrollert på 10 punkter. Hemsen ble kontrollert

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 9 av 20

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

på lik linje. 12 mm avvik registrert(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TG 1 Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3. etasje. Oppholdsrommene er ikke plassert i etasje som omfattes av krav til radonforebyggende tiltak etter strålevernforskriften. Det er derfor normalt ikke krav om radonmåling eller radontiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Sambatrapp/ Hemstrapp med adkomst til hems fra stue/kjøkken.

Kommentar;

Trapp som fører til hems, settes det i praksis ikke krav til. Det er kun dersom trappen fører opp til "måleverdig areal" på loft, reglene for trapp kommer til anvendelse. Denne trappen fører til ikke måleverdig areal og er vurdert basert på overflater. Ingen avvik, og normal slitasje på trapp/stige.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Fislagte gulv, vegger og malt himling.

Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjvegger med innfellbare med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen på veggen tilkoblet sentralavtrekk.

Det er et sluk på badet. Dette er plassert i hjørnet under dusjkabinettet.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2001. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG 0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 10 av 20

Åråsvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

3.ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i enkelte fliser i dusjonen
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- De skadde flisene er registrert i dusjonen. Flis og fuger utgjør normalt ikke det primære tettesjiktet i en våtromskonstruksjon; det vanntette sjiktet (membran) er normalt plassert bak eller under flislaget. En enkelt skadet flis vil derfor normalt ikke medføre umiddelbar risiko for fuktgjennomtrenging dersom membranen er intakt. Forholdet kan likevel føre til økt vanninntrengning i flislaget og belastning på underliggende konstruksjon over tid. Det anbefales derfor å følge med på området, og ved behov skifte den skadete flisen eller utbedre overflaten for å redusere fuktbelastningen og opprettholde normal funksjon i våtsonen.
- Bom i fliser betyr at det er mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, særlig i områder som utsettes for vannbelastning og bevegelser. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis at det er feil ved membranen, men løse eller skadde fliser bør følges opp. Det anbefales å kontrollere utviklingen og skifte eller feste berørte fliser dersom bomområdet øker, flisene beveger seg eller det oppstår nye sprekker.



3.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

3.ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med ukjent utførelse på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 11 av 20

Åråsvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Tettesjikt har en forventet levetid og funksjonen kan bli redusert med alderen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller svikt ved befaringen, men membranens videre funksjon kan ikke forventes å være som da den var ny. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes behov for rehabilitering når tettesjiktet når slutten av sin brukstid.
- Tettesjikt har en forventet levetid og funksjonen kan bli redusert med alderen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller svikt ved befaringen, men membranens videre funksjon kan ikke forventes å være som da den var ny. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes behov for rehabilitering når tettesjiktet når slutten av sin brukstid.

3.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel. "Papirtest" utført og funnet i orden.



3.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen i retning område med dusjkabinett.

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



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 12 av 20

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskkum av stål.

Kommentar;

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

3.ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av utenpåliggende kobber/stål. Inntak og stoppekran i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vannledningene er fra byggeår og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det må påregnes vedlikehold, og utskifting av deler av eller hele ledningsnettet kan bli nødvendig etter hvert som rørene eldes. Innvendig korrosjon kan medføre redusert vannføring og økt risiko for lekkasjer over tid.

1 TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

1 TO 2 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 13 av 20

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilluft via friskluventiler i vinduene og på ytterveggen i stuen. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det mekaniske avtrekksanlegget er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det mekaniske avtrekksanlegget er fra byggeår og er om lag 25 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på service, vedlikehold eller utskifting av komponenter. Selv om anlegget tilsynelatende fungerer ved befaringen, må det påregnes vedlikehold, og utskifting av mekaniske komponenter kan bli nødvendig etter hvert som anlegget eldes. Redusert viftekapasitet kan føre til dårligere luftutsifting, økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima.

1 TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Berederen fungerer tilsynelatende i dag(varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere for kurs 7, 8 og 9. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Bygget er oppført i 2001, og det elektriske anlegget skulle derfor vært dokumentert med samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og boligen har hatt flere eiere siden byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon fra anlegget var nytt eller noen form for historie og dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger og vedlikehold som er utført på anlegget gjennom de siste 25 årene. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men det er ikke mulig å dokumentere at utførte arbeider er avsluttet og kontrollert i henhold til regelverket. Eventuell dokumentasjon bør fremskaffes dersom den er tilgjengelig.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

1 Branntekniske forhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1917

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 14 av 20

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Røykvarslere(2 stk) og håndsløkkerapparat registrert i leiligheten.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Bygget er oppført i 2001, og det elektriske anlegget skulle derfor vært dokumentert med samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og boligen har hatt flere eiere siden byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon fra anlegget var nytt eller noen form for historie og dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger og vedlikehold som er utført på anlegget gjennom de siste 25 årene. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men det er ikke mulig å dokumentere at utførte arbeider er avsluttet og kontrollert i henhold til regelverket. Eventuell dokumentasjon bør fremskaffes dersom den er tilgjengelig.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

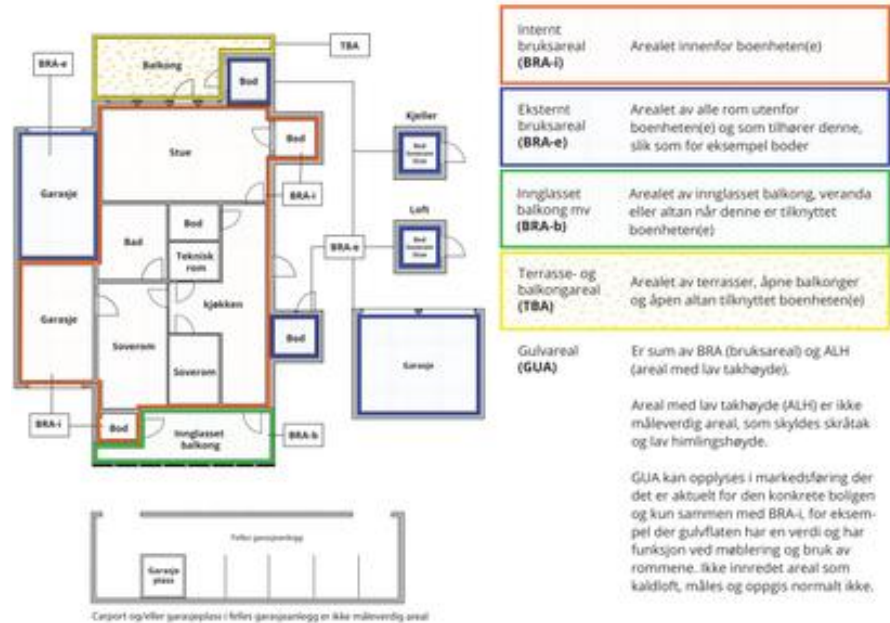
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.Etasje	41	2	5	48			48
Hems						14	14
SUM	41	2	5			14	62
SUM BRA	48						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue/soverom	Bod	Innglasset balkong
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Kommentar:

-Skiftet termostat til varmekabel i gulv 2026

-Maling, legging av parkett og skiftet benkeplate på kjøkken i 2026.

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Dagfinn Asak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	29	1125		0	5020.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Årassvingen 10

Hjemmelshaver

Dagfinn Asak, Britt Asak

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
65/NORDRE SVING BORETTSLAG	982983231	65	USBL 22 98 38 00/ usbl@usbl.no	Dagfinn Asak, Britt Asak

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
65	15 554 31.12.2025	129 957 06.07.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lillestrøm.

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	29.07.2026		Gjennomgått	7	Nei
Meglerbrev	06.07.2026		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	03.07.2006		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Årassvingen 10, 2007 KJELLER
Gnr 29 - Bnr 1125
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Årårssvingen 10, 2007 KJELLER

29 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Årårssvingen 10

Årårssvingen 10

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014 sammen med min datter Lise Lotte Asak

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Asak, Dagfinn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på termostat tilhørende varmekabler.
Fliser bak vaskemaskin er delvis løse fra innfest i vegg.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2026

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet termostat til varmekabler i gulv

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Arkel

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja, oversvømmelse(r) i felles garasjeanlegg som ligger i et annet bygg.

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Termostat til varmekabler på bad viste feilkode E1

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Termostat skiftet, testet og funnet i orden.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Arkel

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært



13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet kjøkkenkran i forbindelse med ny benkeplate

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjon i forbindelse med kjøkken vifte ble renset. Arbeidet skjedde i regi av BRL og leverandør er ukjent for meg

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?



Har ikke sett solvkre i leiligheten da jeg ikke har bodd i den selv, men BRL har lagt ut åte i alle leigheter i BRL. Jeg ikke huske at min datter har nevnt at hun har sett noen noen gang heller i vår leilighet.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Malearbeidet er utført av faglært maler. Vedkommende har også lagt parketten og skiftet benkeplate på kjøkken.



32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Boligen selges fordi med datter er død. Jeg har selv ikke bodd i leiligheten. Det er utført oppussing av leilighet før salg i form av maling av tak og vegger og legging av ny parkett. Ny benkeplate og kran montert.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75016088

Egenerklæringsskjema

Name

Dagfinn Asak

Date

2026-07-29

Identification

Dagfinn Asak

Ordensregler for Nordre Sving Borettslag

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

1.

Enhver beboer må sørge for ro i leiligheten mellom kl 22.00 – 06.00 med unntak av fredag og lørdag. Disse dagene skal det være ro kl 23.00 – 08.00. Sjenerende bråk og støy skal til enhver tid unngås. Ved muligheter for sjenerende støy skal nabovarsel gis ut.
2.

Anskaffelse og gjenanskaffelse av husdyr skal godkjennes av styret. Dyr skal ikke gå fritt i gang eller annet sted på borettslagets område.
3.

Alt avfall skal legges i anviste containere. Spesialavfall er beboeren selv ansvarlig for å levere på sted som kan ta seg av dette på en forsvarlig måte.
4.

Renhold av gang, vegger i normal høyde vil bli gjort to ganger i uken. Hovedvask gjøres en gang i året. Yttervinduer på kortsider og hems vaskes ved behov. Beboerene er selv ansvarlig for at borettslaget fellesareal er ryddig og rent til enhver tid, da både uten- og innendørs.
5.

Alle inngangsdører skal være låst til enhver tid
6.

Åpen flamme skal ikke tennes i gang, veranda eller andre deler av borettslagets felles inneareal. Ved tenning utendørs skal dette være gjort på en brannsikker og forsvarlig måte. Dette inkluderer også all form for grilling. Utover dette er man pålagt å følge alle generelle lover og regler for brannvern
7.

Risting og banking av tepper og annet tøy skal ikke skje fra terasse.
8.

Parkering skal kun skje på anviste plasser.
9.

Ganger skal holdes fri for alle sjenerende gjenstander. Platå i 3. etasje kan brukes som midlertidig plassering, men utstyr skal da merkes med navn. Rømningsveier skal til enhver tid være fri.
10.

All ferdsel på tak er forbudt.
11.

Parkering skal skje i henhold til skilting og regler som er gitt på parkeringsplass
12.

Fremleie skal godkjennes av styret. Andelseier forplikter seg til å påse at leier gjøres kjent med borettslagets regler.
13.

All røyking inne på borettslagets fellesområde er strengt forbudt

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

Vedtekter for Nordre Sving Borettslag org nr 982 983 231

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

1 Innledende bestemmelser
1-1 Formål

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

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

2 Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

4 Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd,

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent. (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Varamedlemmene velges som første og andre varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer på konstituerende styremøte. 7

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

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

(5) Avtaler skal signeres av styreleder og et styremedlem

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og et styremedlem i felleskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredeende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Dette gjelder også for personer som har gått ut av slike forhold.

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Energiattest



Adresse	
Aråssvingen 10, 2007 KJELLER	
Dato for energimerking	Merkenummer
18.08.2026	Energiattest-2026-334885
Bygningskategori	Bygningsnummer
Boligblokker	150920633
Gårdsnummer	Bruksnummer
29	1125
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
4	H0316






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2001	Leilighet
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
48,0 m²	41,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	Betong
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år	
154,66 kWh/m²	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
171,79 kWh/m²	7 043 kWh



Kommuneplan 29/1125/0/0

Tegnforklaring:

 Veg, nåv.

 KpArealformalOmråde

 Komb. beb. og anl. form, nåv.

 Kollektivnett, nåv.

 1130 - Gang- sykkelvei

 1122 - Hovedvei N

 1151 - Jernbane N

 Arealformålsgrænse

 Kommuneplanområde

 KpSamferdsellinje

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.07.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjeformål.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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 henvendelse. 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.



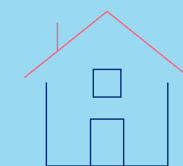
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Åråsvingen 10, 2007 KJELLER. Gnr. 29, bnr. 1125, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260105
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
450 07 094
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no