



Æ

Årassvingen 4

2007 Kjeller · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	74
Kort om oss	157

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Årassvingen 4, 2007 KJELLER, Etasje: 2

MATRIKSEL

Andelsnr. 9 Orgnr. 982983231 i Lillestrøm kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 43 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 41 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

AREAL

Primærom: 41 kvm, Bruksareal: 43 kvm, BRA-i: 41 kvm, BRA-e: 2 kvm, TBA: 5 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

2001

TOMT

Fellestomt 5022 kvm

PRISANTYDNING

2 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/ Ståle Gran Skøien

Rapportdato: 14.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 309 060,- pr. 11.06.24

Andel fellesformue: kr. 14 498,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 490 000,- (Prisantydning)

kr 309 060,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 799 060,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 882,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

kr 9 082,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 808 142,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 816 392,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 438,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 2 495,-

Avdrag IN-lån: kr. 963,-

Renter IN-lån: kr. 657,-

Avdrag IN-lån 2: kr. 882,-

Renter IN-lån 2: kr. 466,-

Avdrag IN-lån 3: kr. 450,-

Renter IN-lån 3: kr. 228,-

Tilleggsytelser:

HomeNet: kr. 229,-

El-bil Ohima: kr. 49,-

Riks TV: kr. 19,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Internett, trappevask, garasjeplass, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag felles lån, felles bygningsforsikring m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Klare Finans. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Linda Kristoffersen

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 67) med elbillader i felles lukket garasjeanlegg i nabobygg.

Ladeinfrastruktur betales likt mellom alle andelseiere gjennom felleskostnadene. Eget bruk, samt tilkobling til ladeboks faktureres den enkelte og avtales direkte med Ohmia Charching.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et meget sentralt, og attraktivt boligområde på Kjeller. Området har nærhet til skoler, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Åråsen, Meny Åråsen eller Kiwi Kjeller. Coop Obs Hypermarked er også et populært handlested som er ved Lillestrøm sentrum. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv, et kjøpesenter, og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter, som er et av Norges største kjøpesentre.

I nærområdet finner du skøytebane, svømmehall, skiløyper, golfbane, tennisanlegg, samt både Fresh Fitness og Sats treningssenter. Boligen ligger ved Åråsen fotballstadion hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger det store idrettsanlegget Skedsmohallen, samt Sørumsfjord fritidsgård med ridesenter. Ved Skedsmohallen finner du friidrettsbane, stor innehall, bowling, fotballhall, kunstgressbaner, gressbaner og dirvingrange. På Volla, en kort sykkeltur unna, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er et populært badested med basseng, vannsklider, grøntområder og kiosk m.m.

Området kan by på et rikt tur- og friluftsliv med flotte gang- og sykkelstier og herlige natur- og rekreasjonsområder. Lillestrøm har to ganger blitt kåret til landets beste sykkelby av Syklistenes landsforbund, så det er ingen grunn til å la sykkelstien stå. Det er i tillegg et mangfold av øvrige fritidsaktiviteter i nærmiljøet, som blant annet Oksefjellet turområde, nytt flott kultursenter med konserter og teaterforestillinger, Norges Varemesse og Kjeller småflyplass med flystevne. Det er også gang- og sykkelavstand til Høyskolen i Akershus og Kjeller forskningspark.

TOMT

Fellestomt, 5022 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til

den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, bad, stue/kjøkken og alkove.

Utgang fra stue til balkong på 5 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Bygg over tre etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Fasader utført i fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran.

Ytterdører

Entrédør med kikkhull i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med karm av tre og aluminium i 2-lags glass fra byggeår.

Vinduer

Vinduer med karm av tre og aluminium i 2-lags glass fra byggeår.

Innerdører

Hvite profilerte innerdører.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Innerdør bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkong

Balkongen er av armert betong, belagt med tremmer av tre. Rekkverk av fasadeplater og metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,08 meter.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Tremmer av tre bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Utvendig bod på balkong oppmålt til 2 kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite profilerte fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Veggflater er flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er montert benkebelysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Hvitevarene på kjøkken medfølger boligen ved salg. Ventilator plassert i overskap tilkoblet avtrekkskanal.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Varmtvannsbereider, TG2 gjelder: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon: Sikkerhetsventil har kontrollert avrenning til avløp.

Vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres riss/sprekk i veggflis mellom kjøkkenbenk og overskap. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er observert avflassing/slitte flater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

BAD

Pent og tidløst flislagt badrom fra byggeår med gulvvarme. Himling av malt flate. Badet er innredet med et vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant, speil og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant, dusjkabinett med skyvedører i glass, samt et gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det registreres stedvis løse veggfliser. Tiltak bør påregnes.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til

dusjkabinett er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

OVERFALTER

Gulvflater belagt med parkett.

Vegg- og himlingsflater av malte flater.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

TAKHØYDE

Bad: 2,39 meter

Øvrige rom: 2,45 meter

VVS OG TEKNISK

Vannrør av typen kobber og forkrommede rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Hovedstoppekran plassert under oppvaskum.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i kombinasjon med tilluftsventiler i vinduer og vegg.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 03.07.2006 som omhandler nybygg, kombinert bolig, tribune og forretningsbygg. Ferdigattest gjelder leiligheter 2 og 3 etasje.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 29.08.2000. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av at det er etablert alkove med lettvegger i senere tid.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på boliger/fritidsboliger/eiendommer i Lillestrøm kommune. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

For borettslagsleiligheter innkreves eiendomsskatten på de eiendommene det gjelder gjennom felleskostnadene fire ganger i året.

Det er ikke eiendomsskatt for denne andelen i 2024.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 438,- pr.mnd.

Internett, trappevask, garasjeplass, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag felles lån, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:

Felleskostnader: kr. 2 495,-

Avdrag IN-lån: kr. 963,-

Renter IN-lån: kr. 657,-

Avdrag IN-lån 2: kr. 882,-

Renter IN-lån 2: kr. 466,-

Avdrag IN-lån 3: kr. 450,-

Renter IN-lån 3: kr. 228,-

Tilleggsytelser:

HomeNet: kr. 229,-

El-bil Ohima: kr. 49,-

Riks TV: kr. 19,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 1 800 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånummer: 15160106597, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Type lån: Annuitet

Restsaldo per 11.06.24: kr. 4 109 200,-

Terminer per år: 4

Antall terminer til innfrielse: 31

Rente per 11.06.24: 5,54% pa.

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.12.2031)

Andel restsaldo: kr. 50 939,-

IN-ordning: Ja

Lånummer: 15160108018, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Type lån: Annuitet

Restsaldo per 11.06.24: kr. 8 652 675,-

Terminer per år: 4

Antall terminer til innfrielse: 32

Rente per 11.06.24: 5,54% pa.

Første termin/første avdrag: 30.12.2010 (siste termin 30.03.2032)

Andel restsaldo: kr. 104 105,-

IN-ordning: Ja

Lånummer: 12130950939, DNB Bank ASA

Type lån: Annuitet

Restsaldo per 11.06.24: kr. 12 786 741,-

Terminer per år: 4

Antall terminer til innfrielse: 39

Rente per 11.06.24: 5,54% pa.

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.12.2033)

Andel restsaldo: kr. 145 738,-

IN-ordning: Nei

Lånummer: 16367371408, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Type lån: Annuitet

Restsaldo per 11.06.24: kr. 948 385,-

Terminer per år: 4

Antall terminer til innfrielse: 41

Rente per 11.06.24: 5,54% pa.

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2034)

Andel restsaldo: kr. 8 279,-

IN-ordning: Ja

IN-ordning:

Det er anledning til å nedbetale på lån den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente, minimum kr. 100 000,-. Usbl må kontaktes 1 måned i forkant. Lånet med Lånenummer 12130950939 er ikke en del av IN-ordningen.

Andel fellesgjeld for denne leiligheten utgjør kr. 309 060,- per 22.06.24.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskap for 2023

Sum driftsinntekter: kr. 7 911 771,-
Sum driftskostnader: kr. 3 733 046,-
Driftsresultat etter IN: kr. 4 456 242,-
Årsresultat: kr. 3 161 499,-

Budsjett for 2024

Sum driftsinntekter: kr. 7 579 328,-
Sum driftskostnader: kr. 3 550 386,-
Årsresultat: kr. 2 625 686,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 79608189

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 710 264,- Som sekundærbolig Kr. 2 699 004,-

BORETTSLAG

Borettslag: Nordre Sving Borettslag, Orgnr: 982 983 231
Borettslaget består av 97 andeler.

FORRETNINGSFØRER

Usbl

Kjøper må være medlem av Usbl. Medeiere skal i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskap koster kr. 300 per person.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer av Usbl og borettslagets øvrige medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord

iht. ansiennitet.)

2 - Medlem i Usbl

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fibernet fra HomeNet installert i regi av borettslaget. Det tilbys ulike pakker fra leverandøren, og dersom det velges en oppgradert pakke vil dette påvirke felleskostnadene.

Borettslaget har en avtale om rabatterte priser hos Riks-tv. Dette er ikke inkludert i felleskostnadene og beboer må selv tegne abonnement.

Calliganlegg montert i entré.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene, etter søknad til styret.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser på borettslagets eiendom:

1999/16059-1/8 Bestemmelse om veg tinglyst 18.10.1999

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1123

Overført fra: 3205-29/1125

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

2001/22574-1/8 Målebrev tinglyst 20.12.2001

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/591754-1/200 Omnummerering ved kommuneendring tinglyst 01.01.2020 00:00

2024/149475-1/200 Omnummerering ved kommuneendring tinglyst 01.01.2024 00:00

2001/21856-1/8 Seksjonering tinglyst 11.12.2001

opprettet seksjoner:

snr: 4

formål: Samleseksjon bolig
sameiebrøk: 4920/7768

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3205-29/968
Rettigheter i eiendomsrett

2001/13182-1/8 Erklæring/avtale tinglyst 07.08.2001

Overført fra: 3205-29/1125

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:1

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:2

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:3

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:4

Rett til 100 parkeringsplasser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3205-29/1125

Rettigheter på 3205-29/1131/0/1-51

Rettigheter i eiendomsrett

2011/845358-1/200 Bestemmelse om parkering tinglyst

17.10.2011

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:1

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:2

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:3

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1125 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgssoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

Det er mulighet for rask overtagelse.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 490 000,- (Prisantydning)

kr 309 060,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 799 060,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 882,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 082,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 808 142,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 816 392,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. 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.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 799 060,-) (Kr.45 000)

Tilrettelegging (Kr.4 900)

Eierskiftegebyr forretningsfører garasje (Kr.1 328)

Look (Kr.2 875)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Markedspakke premium (trukket fra Look) (Kr.17 075)

Oppgjør (Kr.7 500)

Visningshonorar per visning / overtagelse (Kr.2 950)

Totalt kr. (Kr.100 393)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt

utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-24-0140

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i

forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Ida Lundøy Pedersen

SAKSBEHANDLERE

Ida Lundøy Pedersen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler
Mob: 41 30 73 89 / E-post: ilp@eie.no

DITT NYE HJEM?





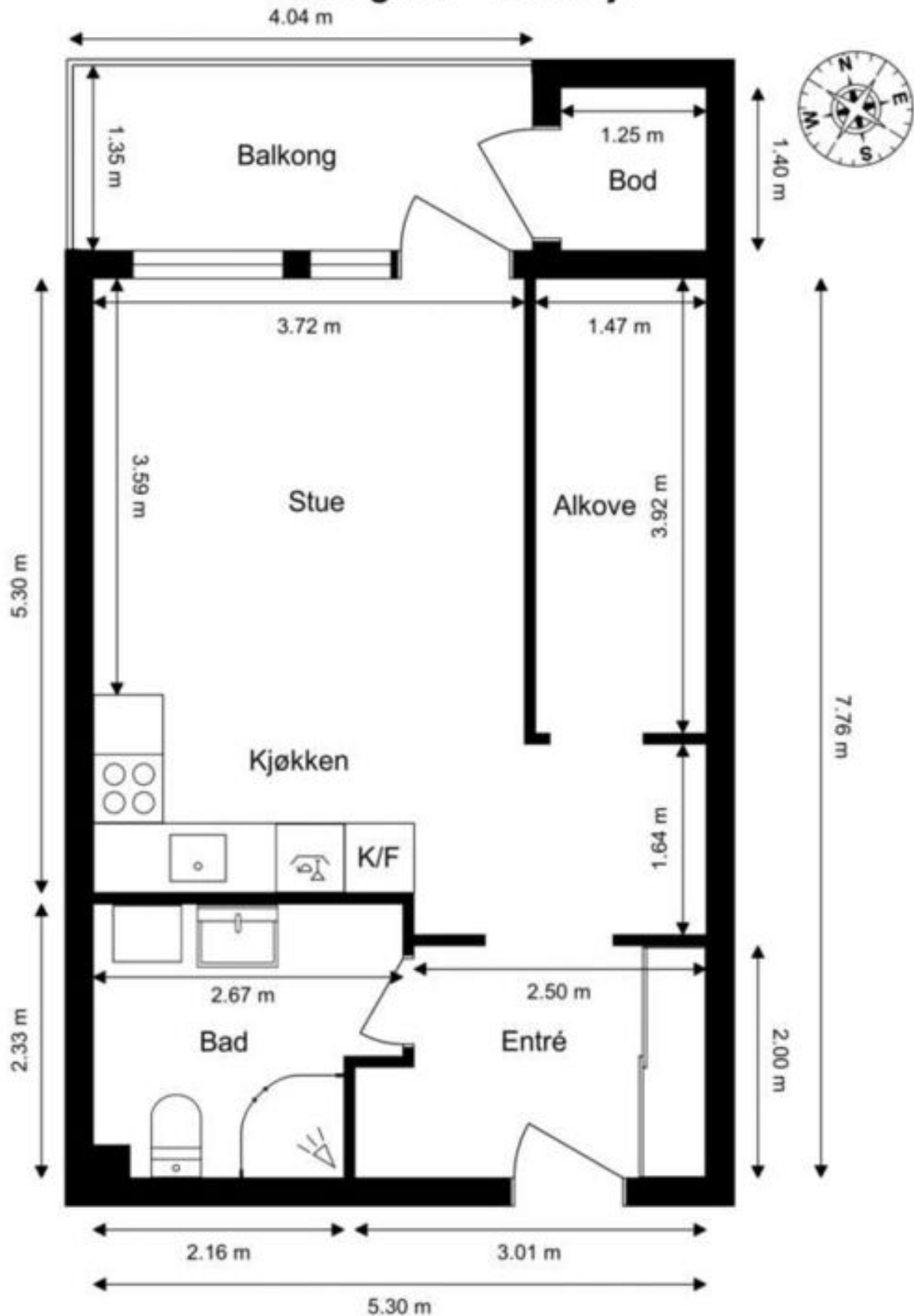






Åræssvingen 4, 2007 KJELLER

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15058568

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.







EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















67



68

69

67



王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

REM



A 1000 7-23



1 time gratis parkering
med trekk av billett
Utsolgt 1 time
rest-salg!







MENY

INSÄKSTORGI

100
TILB
HVER

SE UKENS
KUNDPLAVIS







Mirabel

RESTAURANT & BAR

Mirabel







LILESTRÖM TORV

Goda upplevelser väntar utomhus







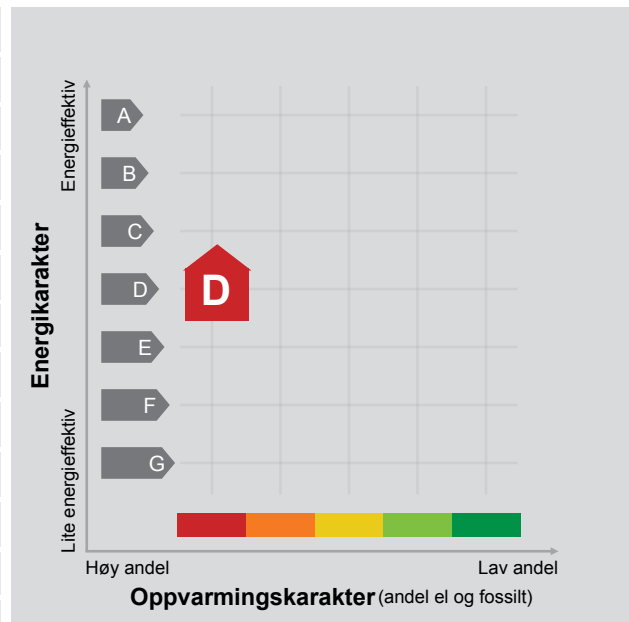


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Aråssvingen 4
Postnummer	2007
Sted	KJELLER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	1125
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150920833
Bruksenhetsnummer	H0220
Merkenummer	de947a80-96b7-4a42-bfba-95bd2c4bc1a9
Dato	11.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åråsvingen 4
Postnummer: 2007
Sted: KJELLER
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0220
Dato: 11.06.2024 14:13:10
Energimerkenummer: de947a80-96b7-4a42-bfba-95bd2c4bc1a9

Kommunennummer: 3205
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 1125
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150920833

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Åræssvingen 4
2007 KJELLER
Gnr./Bnr.: 29/1125
Seksjonsnr./Andelsnr. : 4/9
Lillestrøm kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 43 m²

Totalt bruksareal (BRA): 43 m²

Befaring

Befaringsdato: 14.06.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.06.2024
Referansenummer	15058568
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0140
Hjemmelshaver/selger	Linda Kristoffersen
Bygnings sakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Linda Kristoffersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	14.06.2024 18:38

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Åråsvingen 4
Postnummer/sted	2007 KJELLER
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	29/1125
Seksjonsnr./Andelsnr.	4/9
Tomt	Eiet tomt: 5020 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2001		

Byggemåte

Andelsleilighet i Nordre Sving Borettslag beliggende på Kjeller, Lillestrøm kommune. Borettslaget består av 97 andeler og har felles tomt. Asfaltert adkomstvei.

Bygg over tre etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Fasader utført i fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium i 2-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken og alkove. Utgang fra stue/kjøkken til balkong med videre adkomst til bod.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbillader i nabobygg merket nr 67.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



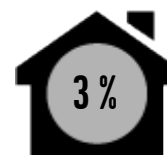
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Annet	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	41	2		43	5
	Entré, bad, stue/kjøkken, alkove	Bod med tilstøtende vegg			Balkong
SUM	41	2		43	5
Total bruksareal: 43 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 41 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.




Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Avtrekksventil plassert i himling. Synlige vannrør av typen forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Sanitærutstyr / innredning	Dusjkabinett har noe bruksslitasje.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,9 %, temperatur 21,5 grader C og duggpunkt 6,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Det registreres stedvis løse veggfliser. Tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til dusjkabinett er på tilfeldig sted målt til ca 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Ventilator under overskap tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra byggeår plassert i benkeskap. Stoppekraner plassert under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon

 TG 2	Varmtvannsbereder	TG2 gjelder: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Sikkerhetsventil har kontrollert avrenning til avløp.
	Vannrør	Vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Det registreres riss/sprekk i veggflis mellom kjøkkenbenk og overskap. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Det er observert avflassing/slitte flater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdør ved bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2. etasje


Etasjeskille av betong. Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling stue/kjøkken.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Det er mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 5 mm og 9 mm i stue/kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobber og forkrømede rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider plassert i kjøkken. Hovedstoppekran plassert under oppvaskkum. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i kombinasjon med tilluftsventiler i vinduer og vegg.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran - Ventilasjon

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad er målt til 2,39 meter. Øvrige rom er målt til 2,45 meter.

Alkove avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Leiligheten har brannvarsler og brannslukkingsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium i 2-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 5 m². Balkongen er av armert betong belagt med tremmer av tre. Rekkverk av fasadeplater og metall. Rekkverkhøyden er målt til 1,08 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2 Annet Tremmer av tre bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura for utskifting av enkelte veggfliser på bad. Utført av Råholt Bygg og Eiendomsutvikling AS. Datert 11.04.2023.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæring for diverse vedlikehold på det elektriske anlegget. Utført av Hope Elektro AS. Datert 03.05.2022. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon vedrørende avsluttet tilsynssak. Datert 04.05.2022.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Mottatt og signert. Datert 11.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

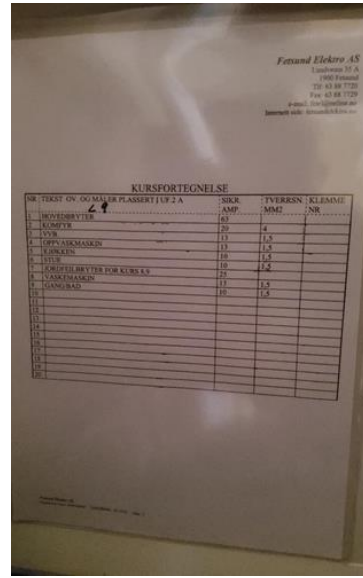
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240140		
Adresse	Åråsvingen 4				
Postnr.	2007	Sted	KJELLER		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 9 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	79608189		
Selger 1 Fornavn	Linda	Etternavn	Kristoffersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Kun problemer i tilknytning til fliser som har løsnet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Råholt Bygg og Eiendomsutvikling AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ble revet eksisterende fliser på ca. 1,5 kvm, ble skrapet og lagt nye fliser inkl. fuge

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar På faktura.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar

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

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja

20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Antar at det er funnet skjeggkre i noen leiligheter da det er skjeggkre-behandling i alle leiligheter hver ca. hver 6. mnd.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

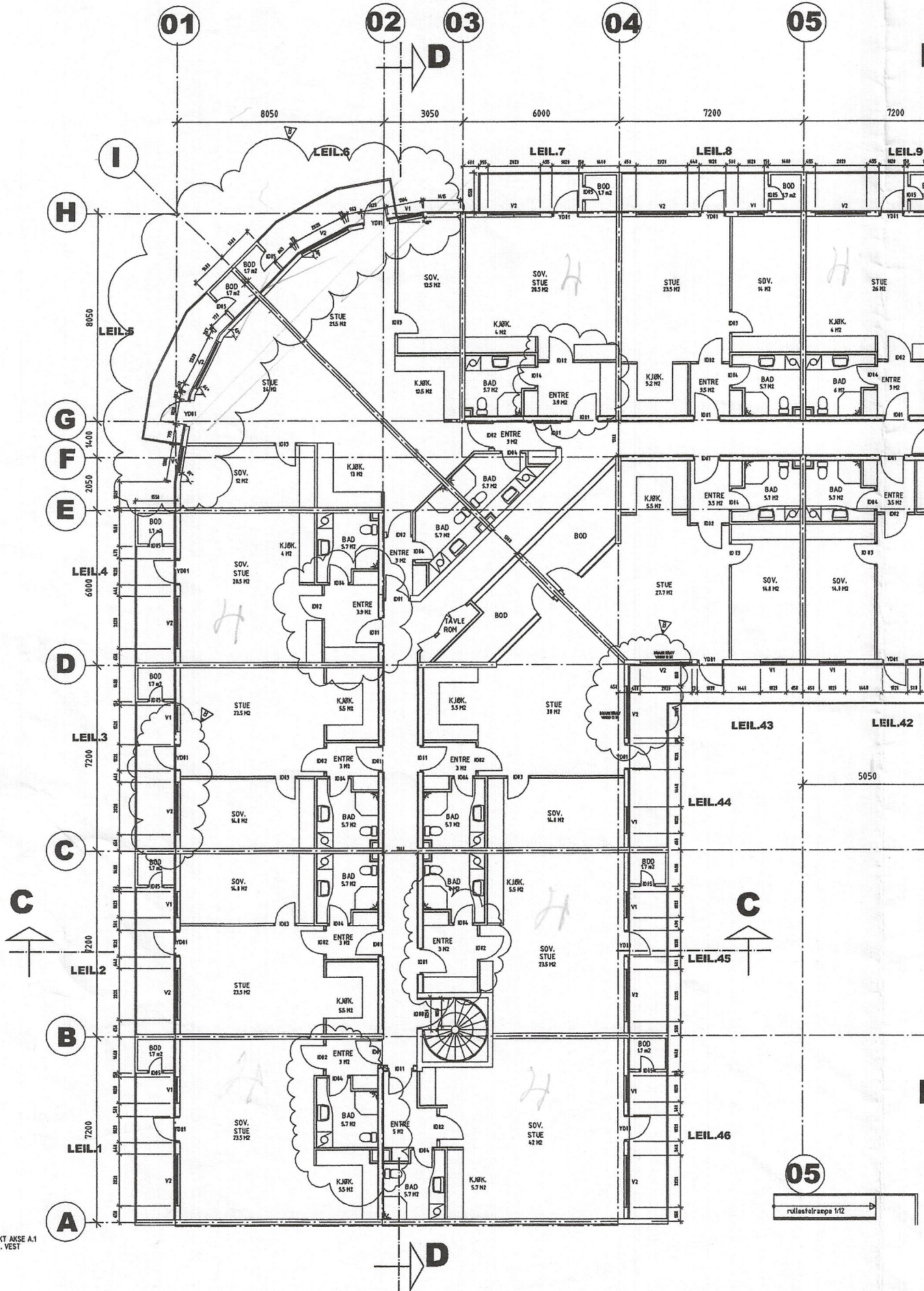
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



PUNKT AKSE A.1
TRIB. VEST

rullestolrampa 1:12

06

07

08

09

10

11

7200

7200

7200

7200

7200

7200

LEIL.10

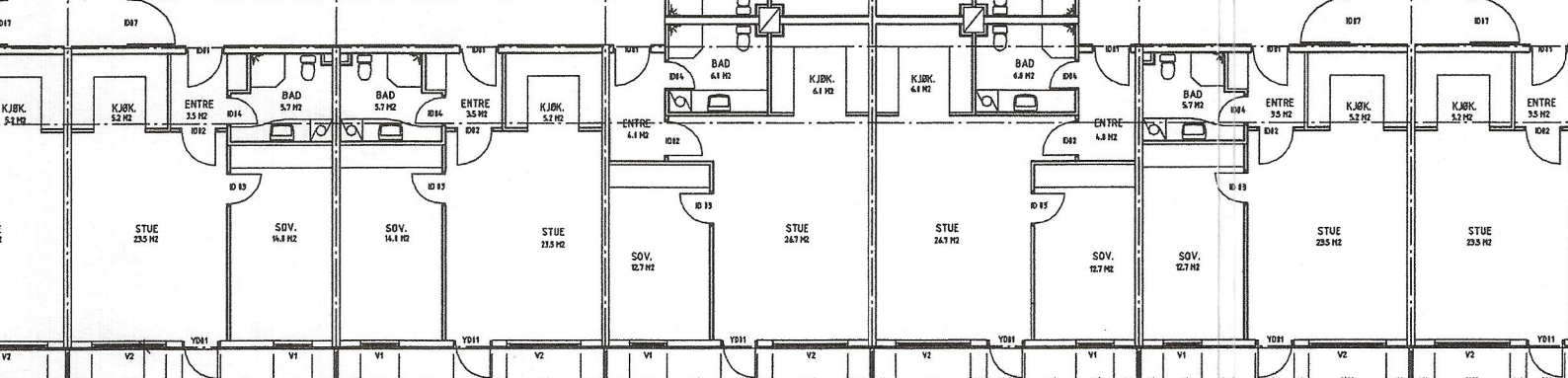
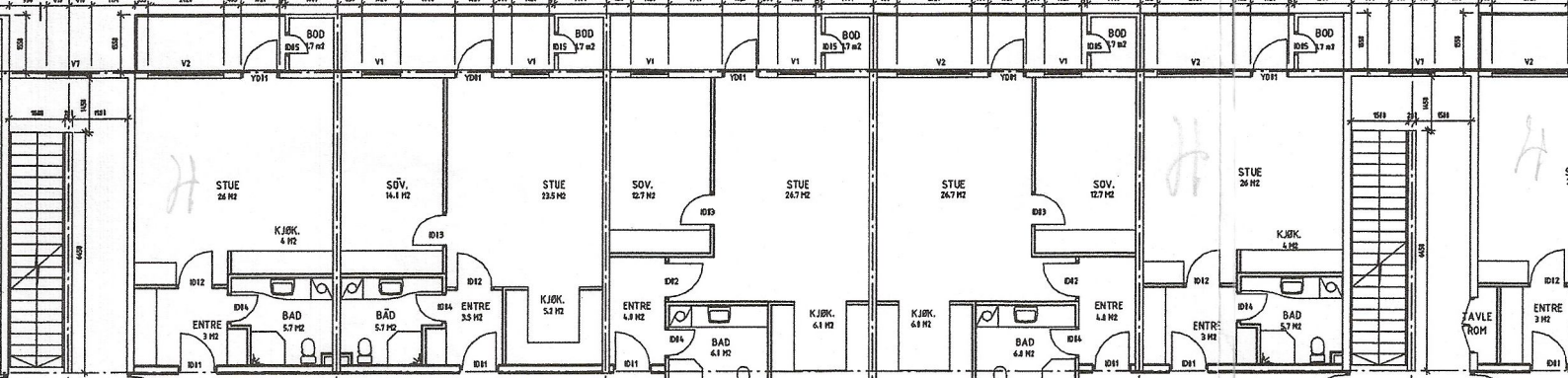
LEIL.11

LEIL.12

LEIL.13

LEIL.14

LEIL.15



LEIL.41

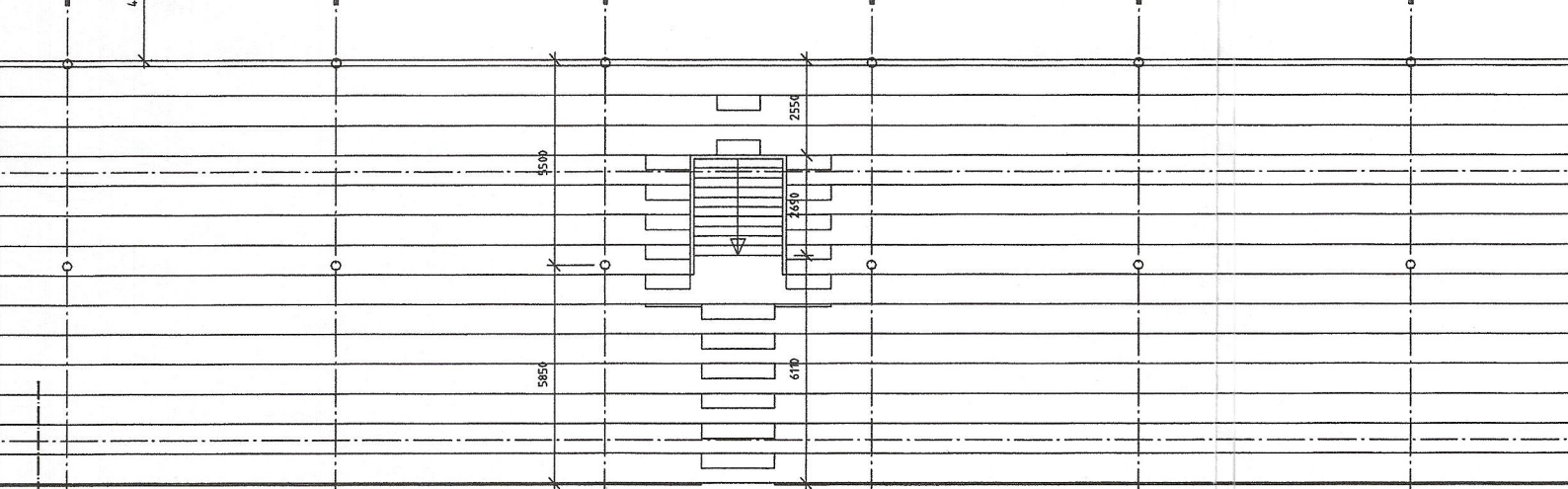
LEIL.40

LEIL.39

LEIL.38

LEIL.37

LEIL.36



06

07

08

09

10

11



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2006/2574

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS
Sognsveien 70
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

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

Ferdigattest gjelder leiligheter 2 og 3 etg.

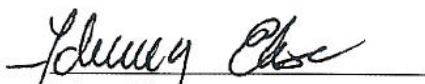
Spesifikasjon

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

Merknader:

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

Byggesaksavdelingen - 03.07.2006


Johnny Ekse
Overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

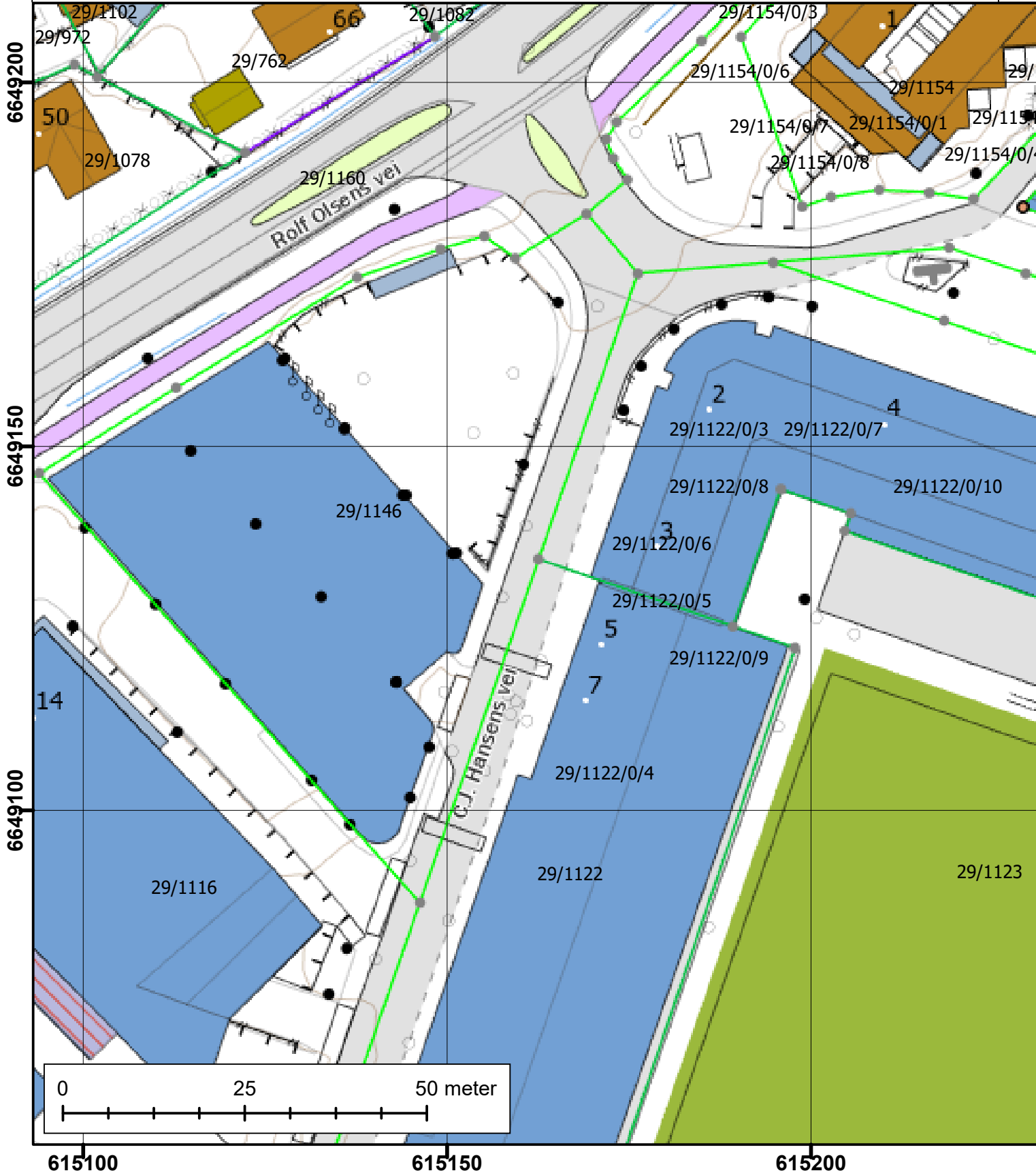
Biong Arkitekter AS
Peab AS
NRBR Brannforeb.Avd.

Sagveien 21A, 0458 Oslo
Pb. 2909 Solli, 0230 Oslo
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Legnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon

- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

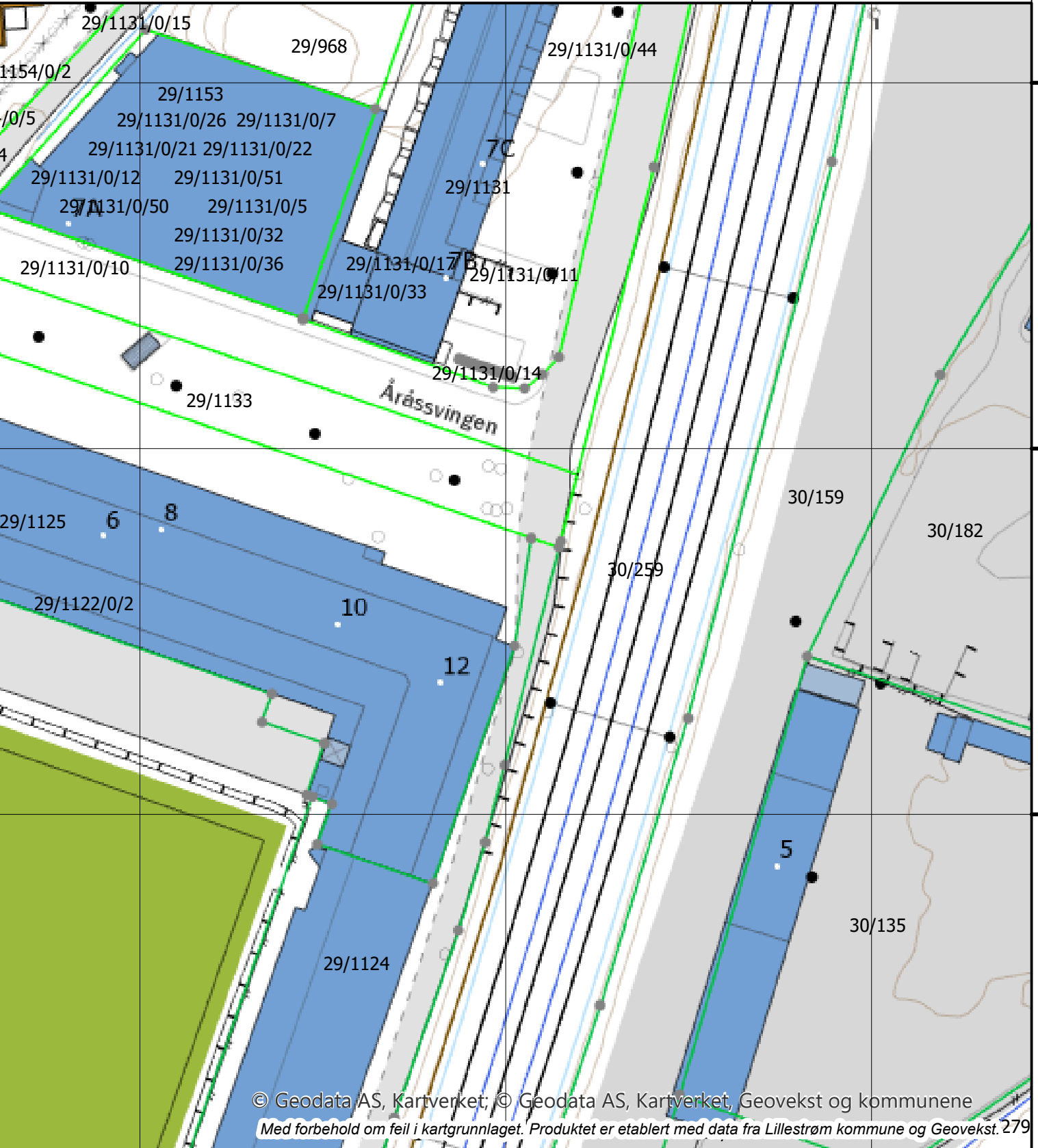
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfaste




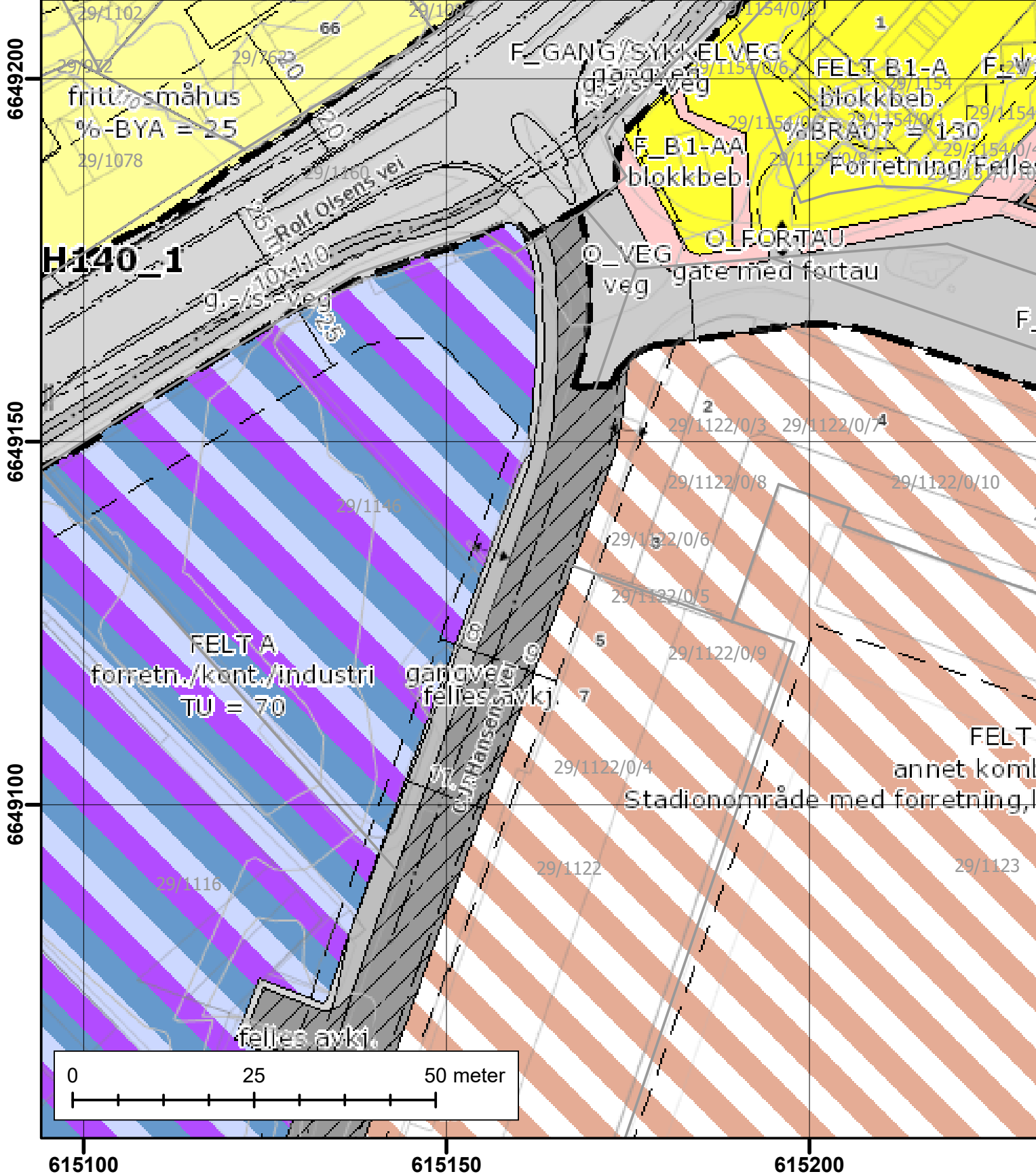
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.06.2024



- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntareal
- Bolig / Forretning

- Forretning / Kontor / Industri
- Annet kombinert formål
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- s
-  RpSikringSone
- = 1241 - Stenging
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Reguleringslinje
- 1211 - Byggegrense



Forklaring:

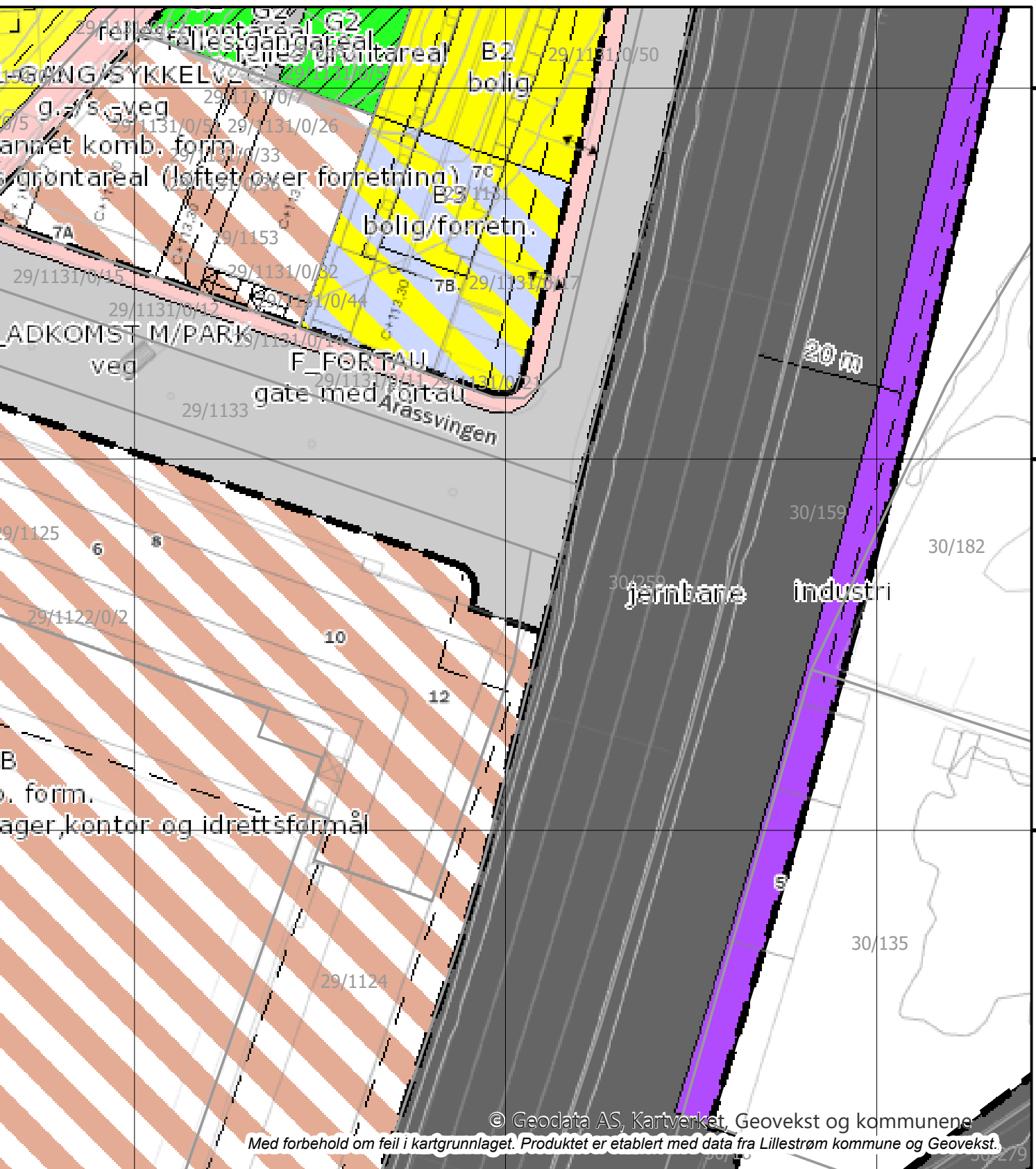
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- - 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrænse
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89



Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.06.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.06.24 Side 1 av 3

Nordre Sving Borettslag	Vår ref.: 210/9	Fødselsdato eier: 25.11.1994
Årassvingen 4	Type: Borettslag tilknyttet	
2007 KJELLER	Eiere: Linda Kristoffersen	
Organisasjonsnr: 982 983 231	Andelsnr: 9	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 438

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån 3	450
	Avdrag IN-lån 2	882
	Avdrag IN-lån	963
	Renter IN-lån	657
	Renter IN-lån 3	228
	Renter IN-lån 2	466
	Felleskostnader	2 495
Tilleggsytelser:	Homenet	229
	Ei-bil Ohima	49
	Riks TV	19

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	309 060	Gjeld siste årsoppg.:	315 833
Klient ajourf. lån:	34 843 196,11	Klient gj. s. årsoppg.:	28 211 544

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160106597, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.06.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 11.06.2024: 4 109 200

Andel av saldo: 50 939

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.12.2031)

IN lån

Lånenummer: 15160108018, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.06.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 11.06.2024: 8 652 675

Andel av saldo: 104 105

Første termin/første avdrag: 30.12.2010 (siste termin 30.03.2032)

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 11.06.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 11.06.2024: 12 786 741

Andel av saldo: 145 738

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.12.2033)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.06.24 Side 2 av 3

Nordre Sving Borettslag	Vår ref.:	210/9	Fødselsdato eier:	25.11.1994
Årassvingen 4	Type:	Borettslag tilknyttet		
2007 KJELLER	Eiere:	Linda Kristoffersen		
Organisasjonsnr:	982 983 231			

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 16367371408, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.06.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 11.06.2024: 948 385

Andel av saldo: 8 279

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Frode Salomonsen

Adresse: Årassvingen 6

Postnr/-sted: 2007 KJELLER

Telefon: Mob.: 93066948

E-post: styreleder.nordresving@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	315 833	Andre inntekter:	667
Annen formue:	14 498	Utgifter:	14 928	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	441 744
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2001

Gårds/bruksnr: 29/1125

Bygningstype: BL

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5022

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 79608189

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.01.2002	SSBnr:	H0220
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Se info lenger ned			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbifelleskap (Bate, BOB, Vestbo,)
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.06.24 Side 3 av 3

Nordre Sving Borettslag	Vår ref.: 210/9	Fødselsdato eier: 25.11.1994
Årassvingen 4	Type: Borettslag tilknyttet	
2007 KJELLER	Eiere: Linda Kristoffersen	
Organisasjonsnr: 982 983 231		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det er parkeringshus. 1 plass tilknyttes hver leilighet. Borettslaget vil il løpet av september 2021 koble opp Ohmia Charging ladeinfrastruktur, med mulighet for tilkobling til lading av el-bil. Ladeinfrastruktur vil betales likt på alle igjennom felleskostnadene. Eget bruk samt tilkobling til ladeboks faktureres den enkelte og avtales direkte med ohmia charging.

Internett: Homenet, kunden tegner selv bredbånd/Tv etter ønske.

Lånummer 1213.80.83835 er ikke et IN lån, de 3 andre lånene er IN lån.

Dyrehold: tillatt etter søknad til styret.

Fellesutgifter: Trappevask er inkludert, men ikke varmtvann/fyring.

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.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

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 terrasse.
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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2. 2

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets sider på verdensveven, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Det er forbudt å montere utvendige antenner for radio, tv satellitt (parabol) og for annen kommunikasjon utvendig på vegg. Dette gjelder også montering/oppsett av slikt utstyr på veranda og tak.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, men dette skal godkjennes av styret hvert år,
- andelseieren er en juridisk person,

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask og apparater inklusive godkjent vifte over komfyr og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved bytte av kjøkkenvifte skal styret godkjenne dette før arbeidet igangsettes. Andelseier plikter å holde alle rømningsveier fri for rot og søppel. Dette gjelder også balkong.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 slikt 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 oppsteking 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 garasje plass 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 besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

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

(5) Avtaler skal signeres av styreleder og et styremedlem

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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



INNKALLING 2024

Nordre Sving Borettslag

Tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00

Storgata 14, 2000 Lillestrøm hos usbl.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nordre Sving Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00 - Storgata 14, 2000 Lillestrøm hos usbl.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Merking av dører

4.2 Vaktmestertjeneste - Via styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180.000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Merking av dører

Styret ønsker at dørene i oppgangene skal merkes med navn på eier/beboer av andelen. Andelseier bekoster og fikser dette selv innen 01.08.2024.

Forslag til vedtak: Det vedtas at dører merkes med navn innen 01.08.2024.

4.2 Vaktmestertjeneste - Via styret

Styret ønsker å høre med forsamlingen over hva de tenker om at styret overtar Vaktmestertjenesten. I 2023 brukte vi 87.000,- på vaktmester som kom 1 gang i uken og er der i ca. en time. Styret foreslår at de øker frekvensen på vaktmestertjenesten ved å ta dette arbeidet selv, mye hyppigere enn den vaktmestertjenesten som er nå. Styret har sett på flere forslag, dog er alle disse dyrere enn det vi betaler i dag. Styret foreslår derfor at de kan ta vaktmestertjenesten uten å overstige beløpet som ble brukt i fjor, men være en hyppigere tjeneste. Det må tas forbehold om at dersom dette ikke fungerer av ymse årsaker, vil styret selvsagt ansette/leie inn vaktmestertjenester. Det samme gjelder ved akutt sykdom for en kort periode.

Forslag til vedtak: Styret overtar som vaktmester etter utløp av bindingstid i nåværende avtale.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frode Salomonsen
Styremedlem, Vikas Andre Berthelsen
Styremedlem, Johannes Ragnar Bimal Bjørkén
Varamedlem, Desireé Fermann-Aronsen
Varamedlem, Geir Sellæg

5.1 Valg av leder

Frode Salomonsen er på valg og stiller til gjenvalg for to år.

Forslag til vedtak: Frode Salomonsen stiller til gjenvalg for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Johannes Ragnar Bimal Bjørkén er på valg, det skal velges en erstatter for inntil to år.

Forslag til vedtak: Det velges en erstatter for inntil to år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inntil to varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Det velges inntil to varamedlemmer for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	683 770	995 575
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 161 499	3 003 732
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 848 241	-2 736 378
Endringer i andre langsiktige poster	668 061	-579 161
B. Årets endring disponible midler	981 318	-311 806
C. Disponible midler	1 665 088	683 770
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 990 429	885 645
Kortsiktig gjeld	-325 341	-201 875
C. Disponible midler	1 665 088	683 770

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

Resultatregnskap 2023 Nordre Sving Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 611 771	6 880 435	7 100 848	7 579 328
Sum leieinntekt		7 611 771	6 880 435	7 100 848	7 579 328
Sum inntekt		7 611 771	6 880 435	7 100 848	7 579 328
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 380	25 380	21 150	21 150
Styrehonorar	2	180 000	180 000	180 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		224 236	410 490	320 000	210 000
Kostnad eiendom/lokale	4	824 923	416 587	367 000	580 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 170 770	1 200 044	1 071 000	1 225 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 750	2 250	31 500	35 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	634	37 980	10 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	229 535	449 346	532 000	632 000
Revisjonshonorar		9 409	8 801	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		197 075	191 521	194 000	197 000
Andre honorar		55 833	25 304	50 000	50 000
Kontorkostnad		0	0	6 500	6 500
TV/bredbånd		292 914	265 863	200 000	282 036
Kontingent og gaver		28 800	27 600	27 600	27 600
Forsikring		379 139	345 820	372 000	7 100
Eiendomsskatt		96 654	110 708	130 000	50 000
Andre kostnader		10 995	18 436	20 000	20 000
Sum kostnad		3 733 046	3 716 130	3 543 750	3 550 386
Driftsresultat før IN		3 878 725	3 164 306	3 557 098	4 028 942
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		577 518	579 161	0	0
Driftsresultat etter IN		4 456 242	3 743 466	3 557 098	4 028 942
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		76 441	43 374	0	37 223
Rentekostnad		1 371 185	783 108	907 589	1 440 479
Netto finansposter		1 294 744	739 734	907 589	1 403 256
Årsresultat		3 161 499	3 003 732	2 649 509	2 625 686
Overført til/fra annen egenkapital		3 161 499	3 003 732	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 161 499	3 003 732	0	0

Balanse 2023 Nordre Sving Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	22 967 820	22 967 820
Bygninger	3	104 631 180	104 631 180
Påkostninger	3	146 750	146 750
Garasjer	3	5 060 000	5 060 000
Sum anleggsmidler		132 805 750	132 805 750
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		40 789	25 438
Kundefordringer		0	800
Andre kortsiktige fordringer		95	3 877
Forskuddsbetalte kostnader		119 000	305 693
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 830 546	549 838
Sum omløpsmidler		1 990 429	885 645
SUM EIENDELER		134 796 179	133 691 395

Balanse 2023 Nordre Sving Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		9 200	9 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 938 216	44 776 718
Sum opptjent egenkapital		47 938 216	44 776 718
Sum egenkapital	8	47 947 416	44 785 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	28 211 545	31 059 786
Borettsinnskudd		51 034 100	51 034 100
IN nedbetalt fellesgjeld	9	7 277 777	6 609 716
Sum langsiktig gjeld		86 523 421	88 703 602
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 942	34 429
Leverandørgjeld		232 062	139 721
Påløpne renter		12 266	6 280
Annen kortsiktig gjeld		38 071	21 446
Sum kortsiktig gjeld		325 341	201 875
Sum gjeld		86 848 763	88 905 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 796 179	133 691 395
Pantstillelser	10	86 523 421	88 703 602

Sted: _____

Dato: _____

Frode Salomonsen
Styreleder

Johannes Ragnar Bimal Bjørkén
Styremedlem

Vikas Andre Berthelsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 434 220	3 024 288
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	109 615
3609 Leie parkering	54 096	54 096
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	273 792	273 792
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 334 622	781 760
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 515 041	2 636 884
Sum	7 611 771	6 880 435

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	180 000	180 000
Sum	205 380	205 380

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 96 boligandeler og 4 næringsandeler. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring BA. Polisenr. 79608189.

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	86 421	83 660
6340 Heisalarm	745	492
6341 Brannalarm	55 119	44 154
6361 Fast renhold	324 600	179 100
6362 Skadedyrutryddelse	351 477	102 558
6392 Containerleie/tømming	6 561	6 623
Sum	824 923	416 587

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 750	2 250
Sum	6 750	2 250

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	634	1 080
6581 Programvare	0	36 900
Sum	634	37 980

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	68 444	139 485
6603 Vedlikehold elektro	23 036	155 602
6605 Vedlikehold fellesanlegg	28 625	5 528
6617 Vedlikehold brannvernustyr	24 946	26 586
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	22 009	6 850
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	30 500
6648 Vedlikehold dører og porter	62 476	84 796
Sum	229 535	449 346

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

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 200	0	9 200
Sum innskutt egenkapital	9 200	0	9 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	44 776 718	3 161 498	47 938 216
Sum opptjent egenkapital	44 776 718	3 161 498	47 938 216
Sum egenkapital	44 785 918	3 161 498	47 947 416

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Konvert gamle lån til 1 lån			Likviditet	Reparere svalganger og nye lys i garasjeanlegg
Lånenummer:	12130950939	15160108018	15160106597	12138083835	16367371408
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2007	2006	2019	2023
Rentesats:	5.29 %	5.29 %	5.29 %	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	29.12.2033	30.03.2032	29.12.2031	30.03.2024	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	26 565 220	29 670 320	14 509 288	500 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	15 200 533	10 654 210	5 068 622	136 421	0
Avdrag i perioden:	1 640 704	1 395 158	669 432	108 499	34 447
Opptak i perioden:	0	0	0	0	1 000 000
Lånesaldo 31.12:	13 559 829	9 259 051	4 399 190	27 922	965 553
Saldo 5 år frem i tid:	7 710 821	4 158 613	1 884 862	0	574 539
Andelssaldo 01.01:	2 351 185	2 766 109	1 492 422	0	0
Innbetalt IN i perioden:	582 792	445 155	217 631	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	176 516	260 840	140 161	0	0
Andelssaldo 31.12:	2 757 461	2 950 423	1 569 893	0	0
Sum pantegjeld for lån:	16 317 290	12 209 475	5 969 082	27 922	965 553

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130950939	1	205 194	205 194
	1	202 455	202 455
	5	200 629	1 003 145
	1	198 460	198 460
	1	193 894	193 894
	11	191 496	2 106 456
	1	187 501	187 501
	1	185 333	185 333
	1	185 104	185 104
	1	184 419	184 419
	7	183 506	1 284 542
	1	181 680	181 680
	2	181 338	362 676
	13	175 287	2 278 731
	1	173 461	173 461
	1	172 548	172 548
	1	170 379	170 379
	5	168 895	844 475
	5	161 589	807 945
	1	159 420	159 420
	1	159 078	159 078
	1	158 165	158 165

Langsiktig gjeld

	2	156 338	312 676
	4	154 854	619 416
	1	154 169	154 169
	1	152 685	152 685
	4	148 462	593 848
	1	146 293	146 293
	1	140 129	140 129
	1	35 541	35 541
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138083835	2	361	722
	1	356	356
	1	355	355
	8	352	2 816
	2	347	694
	1	338	338
	13	333	4 329
	2	324	648
	2	320	640
	1	318	318
	8	316	2 528
	3	312	936
	1	304	304
	13	299	3 887
	1	295	295
	1	294	294
	2	289	578
	5	286	1 430
	1	284	284
	1	281	281
	5	271	1 355
	2	266	532
	1	264	264
	2	260	520
	4	257	1 028
	1	256	256
	1	252	252
	5	244	1 220
	1	239	239
	1	227	227
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160106597	1	77 181	77 181
	1	75 971	75 971
	4	75 163	300 652
	1	74 205	74 205
	1	72 187	72 187
	10	71 128	711 280
	1	69 362	69 362
	1	68 404	68 404
	1	68 000	68 000
	6	67 597	405 582

Langsiktig gjeld

	1	66 789	66 789
	1	66 638	66 638
	11	63 965	703 615
	1	63 157	63 157
	1	62 754	62 754
	1	61 795	61 795
	4	61 140	244 560
	5	57 911	289 555
	1	56 953	56 953
	1	56 801	56 801
	1	56 398	56 398
	2	55 591	111 182
	4	54 935	219 740
	1	54 632	54 632
	1	53 976	53 976
	4	52 110	208 440
	1	51 151	51 151
	1	38 917	38 917
	1	9 322	9 322
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160108018	1	157 870	157 870
	1	155 394	155 394
	5	153 743	768 715
	1	151 783	151 783
	1	147 655	147 655
	10	145 488	1 454 880
	1	141 877	141 877
	1	139 917	139 917
	1	139 091	139 091
	6	138 266	829 596
	1	136 615	136 615
	1	136 305	136 305
	11	130 836	1 439 196
	1	129 186	129 186
	1	128 360	128 360
	1	126 400	126 400
	4	125 058	500 232
	5	118 454	592 270
	1	116 494	116 494
	1	116 184	116 184
	1	115 359	115 359
	2	113 708	227 416
	4	112 367	449 468
	1	111 748	111 748
	1	110 406	110 406
	5	106 588	532 940
	1	104 628	104 628
	1	99 056	99 056
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367371408	2	12 485	24 970

Langsiktig gjeld

1	12 313	12 313
1	12 289	12 289
8	12 158	97 264
2	12 003	24 006
1	11 677	11 677
13	11 506	149 578
2	11 220	22 440
1	11 065	11 065
1	11 049	11 049
1	11 000	11 000
8	10 934	87 472
1	10 804	10 804
2	10 779	21 558
1	10 502	10 502
13	10 347	134 511
1	10 216	10 216
1	10 151	10 151
2	9 996	19 992
5	9 890	49 450
1	9 825	9 825
1	9 710	9 710
5	9 368	46 840
1	9 213	9 213
1	9 188	9 188
1	9 123	9 123
2	8 992	17 984
4	8 886	35 544
1	8 837	8 837
1	8 731	8 731
5	8 429	42 145
1	8 274	8 274
1	7 834	7 834

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	35 489 321
Innskuddskapital	51 034 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	86 523 421
Bokført verdi av pantsatt eiendom	132 805 750

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

Resultat og balanse med noter for Nordre Sving Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Sving Borettslag

Styreleder	Frode Salomonsen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Johannes Ragnar Bimal Bjørkén (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Vikas Andre Berthelsen (sign.)	16.04.2024

Til generalforsamlingen i Nordre Sving Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Sving Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-13 07:02:48 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Nordre Sving Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00 - Storgata 14, 2000 Lillestrøm hos usbl.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Sving Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00 - Storgata 14, 2000 Lillestrøm hos Usbl..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jarle Amundsen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 180.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Merking av dører

Styret ønsker at dørene i oppgangene skal merkes med navn på eier/beboer av andelen. Andelseier bekoster og fikser dette selv innen 01.08.2024.

Vedtak:

Det vedtas at dører merkes med navn innen 01.08.2024.

Protokoll påførsel: Andelseier med hemmelig adresse eller andre særskilte grunner trenger IKKE og merke døren.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Vaktmestertjeneste - Via styret

Styret ønsker å høre med forsamlingen over hva de tenker om at styret overtar Vaktmestertjenesten. i 2023 brukte vi 87.000,- på vaktmester som kom 1 gang i uken og er der i ca. en time. Styret foreslår at de øker frekvensen på vaktmestertjenesten ved å ta dette arbeidet selv, mye hyppigere enn den vaktmestertjenesten som er nå. Styret har sett på flere forslag, dog er alle disse dyrere enn det vi betaler i dag. Styret foreslår derfor at de kan ta vaktmestertjenesten uten å overstige beløpet som ble brukt i fjor, men være en hyppigere tjeneste. Det må tas forbehold om at dersom dette ikke fungerer av ymse årsaker, vil styret selvsagt ansette/leie inn vaktmestertjenester. Det samme gjelder ved akutt sykdom for en kort periode.

Vedtak:

Styret overtar som vaktmester etter utløp av bindingstid i nåværende avtale. Dette for en prøveperiode på 1 år i første omgang.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Frode Salomonsen er på valg og stiller til gjenvalg for to år. Tine Fagerlund stilte som Benkeforslag til styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Frode Salomonsen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Johannes Ragnar Bimal Bjørkén er på valg, det skal velges en erstatter for inntil to år.

Vedtak:

Valgt ble: Jarle Amundsen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inntil to varamedlemmer. Tine Fagerlund og Desireé Fermann-Aronsen stilte som benkeforslag for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Tine Fagerlund og Desireé Fermann-Aronsen for 1 år.

Protokoll for Nordre Sving Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)

Jarle Amundsen (sign.)

31.05.2024

29.05.2024

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600006116/kravrisgwi>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no