



Alexander Kiellands gate 12B

— Velkommen til

Alexander Kiellands gate 12B



LILLESTRØM

Romslig 3-roms topp-/hjørneleil. m/balkong! Opprinnelig 4-roms - P-plass - Bad 2025 - Gangavstand til Lillestrøm sentrum

Prisantydning	4 450 000,-
Fellesgjeld	299 830,-
Omkostninger	9 593,-
Totalpris	4 759 423,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 322,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	91 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1957
Ansvarlig megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no

Megler	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Alexander Kiellands gate 12B, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!

Dette er en lys og pen 3-roms topp- og hjørneleilighet med god planløsning, flott balkong og attraktiv beliggenhet! Leiligheten ligger i et urbant og moderne boligområde, rett ved Lillestrøm sentrum, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 4. etg
- Opprinnelig 4-roms, kan tilbakeføres!
- Utgang til herlig vestvendt balkong på 8 m²
- Nytt badrom oppusset i 2025 i regi av borettslaget
- Disponerer parkeringsplass m/opplegg for elbillader
- Kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole
- Umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder
- Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	81 kvm		Andelsleilighet
BRA-e:	10 kvm		4. etasje:
Totalt BRA:	91 kvm		BRA-i: 81 kvm. Entré, kott, bad, soverom, kontor/soverom, kjøkken, stue
TBA:	8 kvm		Total BRA: 81 kvm.
			TBA: 8 kvm. Balkong
			Underetasje:
			BRA-e: 4 kvm. Bod
			Total BRA: 4 kvm.
			5. etasje:
			BRA-e: 6 kvm. Bod
			Total BRA: 6 kvm.



4. Etasje
Alexander Kiellands gate 12 B

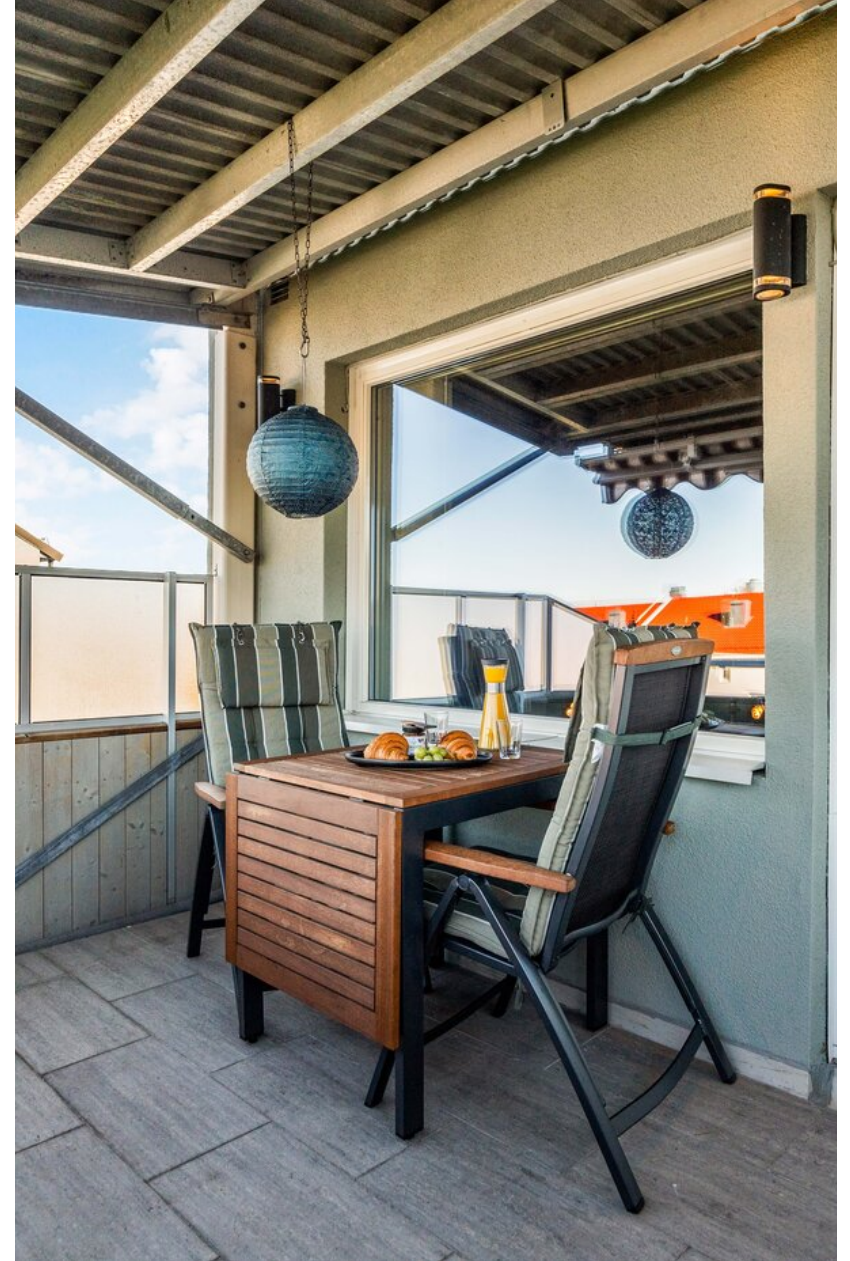


Remi Bjørnstad
Takstingenør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



































Informasjon

Alexander Kiellands gate 12B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

65-0249/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Alexander Kiellands gate 12B, 2000 LILLESTRØM

Gnr 81, bnr 1550 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Andelsnr 43 i Alexander Kiellandsgate Borettslag 1, org.nr. 959125775

Selgere

Vegard Lyngvær

Evy Aasen Hansen

Kjøpesum og omkostninger

4 450 000,- (Prisantydning)

299 830,- (Andel av fellesgjeld)

4 749 830,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmeloverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 593,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 893,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 759 423,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 768 723,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1957

Etasje

4

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 81 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 91 kvm

TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet

4. etasje:

BRA-i: 81 kvm. Entré, kott, bad, soverom, kontor/soverom, kjøkken, stue

Total BRA: 81 kvm.

TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 4 kvm. Bod

Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 6 kvm. Bod

Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen ligger i 4. etasje og inneholder:

4. etasje BRA-i 81 m²: Entré, kott, bad, soverom, kontor/soverom, kjøkken, stue

I tillegg disponeres:

- Loftsbod på 6 m²
- Kjellerbod på 4 m²
- Parkeringsplass

Standard

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré, med god plass til yttertøy og sko i kott og i skyvedørgarderobe. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:

Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg er det utgang til en herlig vestvendt balkong på 8 m². Her ute er det plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:

Boligen har et separat kjøkken, med IKEA-innredning fra 2007, i henhold til tidligere prospekt. Innredningen har skap med profilerte, fabrikkklakkerte fronter samt benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Videre er det satt opp fliser over benkeplaten og belysning under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin og vaskemaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap. Det er tilkoblet ventilator med kullfilter over stekesonen.

Bad:

Boligen har et nytt, flislagt baderom oppusset i regi av borettslaget i 2025. Rommet har servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant, samt speilskap med lysarmatur på veggen over servanten. Videre er det opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri, samt montert et veggmontert toalett. Badet har naturlig avtrekk i himling.

To soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:

Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers 3-stavs parkett.

Vegger: Flisatte vegger på bad. Ellers kombinasjon av tapet og glatte, malte flater.

Himling: Glatte, malte, himlingsflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i borettslagets fellesareal. Det er etablert infrastruktur for montering av elbillader på plassen, men ladeboks er ikke montert. Kjøper må selv påkoste elbillader etter ønske. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Borettslaget har nummererte parkeringsplasser ved alle bygningene – nr. 12, 14 og 16. Det er opparbeidet infrastruktur for el-lading ved hver parkeringsplass. Det er også merket 4 gjesteparkeringer foran nr 14 og nr 16, og hver andelseier har fått 2

“Gjesteparkeringskort”.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen.
2025 - Bad og røropplegg i blokken pusset opp i regi av borettslag. Arbeid utført av VBM Byggfornyelse.

2025 - Fasade pusset opp i regi av borettslaget. Arbeid utført av Front Entreprenør

2024 - Malt overflater på soverom og kontor. Arbeid utført selv

2021 - Markise byttet av Seasons Markiser

Det fremkommer av tidligere salgsoppgave at kjøkkenet har en IKEA-innredning fra 2007.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrehabilitering av bad og rørføringer i hele borettslaget, 2025

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrehabilitering av bad og rørføringer i hele borettslaget, 2025

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrehabilitering av bad og rørføringer i hele borettslaget, 2025

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og

beskrivelse av arbeidet:

- VBM Byggfornyng, fjernet rør i kjellerbod i sammenheng med oppgradering av rør/varme, 2025

- Front Entreprenør, Fasadeoppgradering, 2025

- Takluker byttet i 2021, i regi borettslaget

- Opparbeidet p-plasser og klargjort infrastruktur for elbillading i 2022, i regi av borettslaget

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ble sannsynligvis opparbeidet på nytt i front av bygningen ved opparbeiding av P-plasser, i regi av borettslaget i 2022.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Smart Elektro, bytte av dimmer, reparasjon av en løs kontakt og oppføring av kursoversikt, 2025.

- SMS Elektro, koblet opp strømkontakt på balkong, kontroll av relevante kurser samt stikkontakt i stue og bod på loft, 2014 (Førrige eier)

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 28.11.2014

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Infrastruktur er på plass, men ikke installert ladeboks

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyng,

totalrehabilitering av bad og rørføringer i hele borettslaget, 2025

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Antatt utført i regi av borettslag, men ikke oss bekjent

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 3. etasje, og derfor ikke pålagt radon-måling. Ikke kjent med at det er utført i vår eller tidligere eiers eiertid.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Bad totalrehabilitert i 2025 av VBM Byggfornyng. Har via takstmann oppdaget at det er noe svakt fall i dusjsonen, da nedsenket dusjsone er lavere enn 1cm. Har meldt videre til Styre og prosjektet. Fra takstmann Remi Bjørnstad, Taksator AS. Fallforhold – Det ble målt 8 mm på 500 mm i dusjen = 1:62,5 i forhold. (altså ikke 1:50) og nedsenken ble målt til 5 mm, hvor definisjonen for nedsenk er på min 10 mm (ved tilstrekkelig nedsenk kan forholdet være på 1:100 som hadde gjort kravet innafor). TEK17: 13-15. «Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.»

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Det er registrert planavvik i leiligheten av takstmann, og notert i takstrapport. Ble informert av takstmann at dette var normalt i eldre bygg, men at det er ett avvik som skal registreres.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Ja, men før totalrehabilitering av

røropplegg i 2025. Ikke kjent noe etterpå.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapp utført av Remi Bjørnstad, Taksator AS, 09.10.2025. Rapporten er ikke ferdigstilt ennå, men foreligger i utkast.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapp utført av Remi Bjørnstad, Taksator AS, 09.10.2025. Rapporten er ikke ferdigstilt ennå, men foreligger i utkast.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/fellesutgiftene/ fellesgjelden? Ja. Beskriv: Det skal mot slutten av 2025 gradvis økes fellesutgifter for å dekke opp lån tatt opp av borettslaget for rehabilitering av bad og røropplegg i borettslaget.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 16.10.2025

Bygning:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong/mur, med fasade pusset og malt.

Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Tak er ikke inspisert ved befarig da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:

Vinduer med trerammer, utvendig aluminuomsprofiler og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/35dB).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Profilerte innvendige dører.

Balkong/terrasse:

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på 7,9 m². Balkonggulv tekket med fliser oppe på støpt betongdekke. Rekkverk i stålrammer kledd med panel og belysning. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,99 m. Det er montert markise og utvendig stikkontakt på plassen.

VVS-installasjoner:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Stoppekraner og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme i leiligheten, og vannbåren gulvvarme på bad.

Luftbehandling:

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.

Elkraft:

Sikringskap lokalisert i felles gang.

EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere utvidet/endret.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningsssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG3 med store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 21 mm planavvik på 2 meter (TG3).

Kjøkken: Det ble målt 18 mm planavvik på 2 meter (TG2).

Soverom: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet. Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i det aktuelle rommet med TG3.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i

forhold til dagens krav, men var godkjent høyde ved oppføringstiden. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning. Herunder bom (hullrom) på fliser og stevid sprukket flisfug. Det må gjøres lokale utbedringer på rekkverket for å kunne lukke avviket. Balkongen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens strenge krav til sikkerhet mot fall og personskader.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for endringen av sikringskapet, inkludert dokumentasjon på når arbeidet ble utført og av hvilket firma.

Komfyrvakt - er ikke installert og var ikke et krav på monteringsstidspunktet til kjøkkenet. Men det anbefales å ettermontere dette. Konsekvens: Økt brann- og skadefare ved tørrkoking/overoppheting, fordi strømmen ikke kobles ut automatisk.

Det er fremlagt gjennomført tilsynsrapport datert: 28.11.2014 hvor det ikke ble fremhevet feil eller mangler på den tiden. I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke

kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen. Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Fallforholdet i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til TEK17. Våtrommet fungerer fortsatt som tiltenkt. Konsekvensen av dagens fallforhold kan være at lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig til sluk, og at mindre vannansamlinger kan oppstå som følge av dette. Tiltak som å svabre vann til sluket bidrar til å opprettholde normal og forventet levetid på fliser og fuger.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon: Ventilasjonsløsningen gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet. Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke innneklimaet negativt. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av

mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. "manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu. Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri. Bygningsdelen fungerer fortsatt som tiltenkt. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:

- Innebygget oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kombiskap kjølfrys, platetopp og ovn.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:

- Vaskemaskin, frittstående fryser på loftsbod

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Søknadsskjema ved bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon om både eier og beboer.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har opplyst om et strømforbruk på 3 450,22 kWh de siste tolv måneder. Selger opplyser at dette vil endres da varmtvann nå kommer fra fjernvarme og ikke fra varmtvannsbereder i leiligheten. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 322,- pr. mnd.

Inkluderer: Reparasjoner og vedlikehold, forsikringer, Kabel-TV og telefoni, kommunale avgifter og eiendomsskatt mm. Listen er ikke uttømmende.

- Felleskostnader: kr. 4 818,-
- Stipulert avdrag: kr. 543,-
- Stipulerte renter: kr. 3 263,-
- Vedlikeholdsavsetning: kr. 435,-

Per oktober 2025 er felleskostnadene på kr. 8 322,-. De vil øke til kr. 9 059,- fra desember 2025. Se punktet Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger for informasjon om økning i andel fellesgjeld og felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 097 414,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 389 654,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett grunnpakke via Telenor er inkl. i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:

- Alexander Kiellands gate Borettslag 1 ble stiftet 07.05.1958 og har organisasjonsnummer 959 125 775.
- Borettslaget består av 56 andelsboliger fordelt på 3 bygninger med adressene Alexander Kiellands gate 12, 14 og 16. Eiendommen har gnr 81, bnr 1550 i Lillestrøm kommune.
- Forretningsførsel utføres av BORI.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Styrets arbeid 2024-2025:

- Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 11 møter, enkelte «styredugnader», utveksling av e-poster og behandlet rutine- og større saker (i tillegg til vedlikeholdshistorikken over), som;
- Godkjenning av nye eiere
 - Kunngjøring av boliger på forkjøpsrett
 - Bruksoverlating
 - Budsjettering
 - Forberedt og avholdt dugnader på fellesarealer
 - Engasjert BORI til å styre rehabilitering/utskifting av nye bad og rør i borettslaget herunder innhente tilbud fra 3 anbydere.
 - Gjennomført vernerunder i fellesområder.

- Delt ut batterier til røykvarsler til hver andelseier
- Strødd ved behov.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføres økonomisk ansvar for borettslaget.

Vaktmestertjeneste:

Borettslaget har ingen vaktmester. Firmaet Renhold Senter AS er engasjert for å vaske fellesarealene. Bergheim Snøservice står for snørydding og gressklipping.

Nøkler:

Nøkler/rekvisisjon fås ved henvendelse til styreleder og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating (utleie m.m):

Søknadsskjema ved bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon om både eier og beboer.

Vaskeri:

Det er fellesvaskeri i kjelleren i Alexander Kiellands gate 14 (alle kan bruke inngangen ned trappen på midten av bygget). Automaten tar kun 20-kroninger.

Brannsikringsutstyr:

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom utstyret er defekt (jf. egenkontroll) meldes dette skriftlig til styret.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni:

Tjenesten leveres av Telenor. Dekoder med kort og router tilhører borettslaget og

skal medfølge ved salg.

Følgende ble vedtatt under møtet:

- Styret skal etablere rutiner for å bekrefte mottak av henvendelser til generalforsamlingen. Forslaget støttes, styret vil i fremtiden opprette rutiner for å bekrefte mottak av forslag.
- Fordeling av kostnader ved oppussing av bad. Styret foreslår at kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene. Dette innebærer at andelseiere med like store bad vil bli belastet med samme kostnad. Bakgrunnen for forslaget er å sikre en mest mulig rettferdig fordeling, der hver andelseier betaler i forhold til det faktiske arealet som oppgraderes. Vedtak: Kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene.

Vedlikeholdshistorikk de siste 10 år:

2024:

- Byttet dørpumpe og beslag i 14A
- Byttet dør til kjellernedgang i 14B
- Ny avtale med Bergheim inkluderer feiing om våren og strøing om vinteren
- Skiftet noen soilrør og sluk i kjeller i 12
- Fjernet gamle GET-kabler mellom blokkene og tettet gjennomføringer i tak for å unngå lekkasje

2023:

- Byttet deler av soilrør i fyrrom 16A
- Byttet sluk i kjeller 14B
- Installert ny type røykvarslere i fellesområder, levetid 5 år

2022:

- Opparbeidet P-plasser til alle andeler og erstattet masse ved alle blokker
- Opparbeidet infrastruktur for EL-lading til hver P-plass
- Montert utelys endevegg nr 12 ved avfallsbrønner

2021:

- Byttet alle takluker
- Montert oppslagstavler for informasjon i alle oppganger
- Byttet gjerde langs gangvei mot COOP
- Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12
- Erstattet søppelkonteiner med avfallsbrønner ved 12
- Utarbeidet tilstandsrapport bad og alle rørsystemer 12,14 og 16

2020:

- Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom
- Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller
- Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker

2019:

- Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12
- Installert vannmålere til alle blokker
- Byttet soilrør fyrrom 16
- Byttet lamper på endevegg 14 og 16
- Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter
- Byttet hovedledning i 14

2018:

- Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker
- Byttet alle takluker
- Montert korktavler for info i alle oppganger

2017:

- Byttet hovedledning i 14
- Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom
- Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller

2016:

- Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter

2015:

- Installert vannmålere til alle blokker
- Byttet soilrør fyrrom 16
- Byttet lamper på endevegg 14 og 16

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget er frittstående og praktiserer kun intern forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med salget. Meldefrist er satt til 21.10.2025 kl. 14:00. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 299 830,-pr. 30.09.2025

Borettslaget har ett felles lån:

Långiver: BOLIGBANKEN ASA

Type lån: Annuitetslån

Restgjeld per 30.09.25: kr. 12 878 747,-

Rente per 30.09.25: 5,20%

Terminer: 12

Løpetid: 31.05.25 - 31.05.60

Borettslaget har vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som iverksettes når lånebeløp og -fordeling er endelig.

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsopgaven.

Fellesformue

Kr 43 716,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 29 689,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 23 872 322,-. Dette store underskuddet skyldes en stor økning i posten Drift og vedlikehold, da borettslaget skal i gang med rehabilitering av bad, samt at det pågår vedlikeholdsarbeider på fasaden. Kjøper må påregne økte felleskostnader og økt andel fellesgjeld som følge av prosjektene.

I henhold til opplysninger gitt av forretningsfører er det blitt gjort et låneopptak for vedlikehold bad/rør/fasade kr 23,9 millioner. Inkludert refinansiering av eksisterende lån, forventes nytt samlet lån å bli kr 30,85 millioner. Pr juni 2025 er 12,9 millioner utbetalt, inkludert refinansieringen. Nye utbetalinger i august, oktober og desember. Merk at prosjektet ikke er avsluttet og at justeringen av både endelig lånebeløp og lånefordelingen kan forekomme.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt med godkjenning fra styret og dersom ingen i oppgangen er allergisk mot pels.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS

Polisenr. 20565203

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 029 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et urbant og moderne boligområde, rett ved Lillestrøm sentrum, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og

Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Prix, Bunnpris, Meny, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, i komfortabel gåavstand fra boligen. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Kollektivtransport:

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er St. Magnus. Her kan man bl. a. ta bussen til Lillestrøm togstasjon. Herfra tar det ca. 10 min til Oslo S, og 12 min til Gardermoen.

Skoler og barnehager:

Lillestrøm sentrum og omegn har en rekke skoler og barnehager. Nærmeste skoler er Volla skole (1-7 kl.), og Vignernes skole (1-7 kl.), samt Kjeller skole (1-10 kl.), Kjellervolla skole (8-10 kl.), Lillestrøm videregående skole og Skedsmo videregående skole. Storbyuniversitetet OsloMet har avdeling på Kjeller, en trivelig sykkelkultur unna, evt. via buss.

Av barnehager kan bl.a. følgende nevnes; Måsan barnehage (1-6 år), Sølpepytten barnehage (1-6 år) og Volla barnehage (0-5 år).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningsattest for Alexander Kiellands gate 12 datert 19.08.1957.

Dagens planløsning samsvarer i stor grad med de siste godkjente byggetegninger, med unntak av ett avvik. Leiligheten var opprinnelig en 4-roms, med et soverom der det i dag er stue. Veggen som skilte soverommet fra stuen er fjernet, og dette tredje soverommet er blitt innlemmet i stuerommet. Planløsningen kan tilbakeføres ved å sette opp igjen en lettvegg i stuen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et område som ikke er regulert. Nærliggende områder er regulert til boligbebyggelse, blokkbebyggelse, kjørevei, offentlig eller privat tjenesteyting, forretning/kontor.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til naturområde - nåværende, friområde - nåværende, veg - nåværende, kollektivtrase og gang- sykkelvei.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt <https://lillestroem.kommunegis.no/>. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.06.1973 - Dokumentnr: 103218 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshave011r: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1812

Kommentar: Vedrørende minsteavstand til nabogrense. Eier av gnr. 81, bnr. 1550 gir eier av gnr. 81, bnr. 1812 tillatelse til å oppføre tilbygg i en avstand av 2,5 m fra deres felles eiendomsgrense.

13.08.1976 - Dokumentnr: 104605 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning . Vegvesenets betingelser vedtatt

Kommentar: Borettslaget søker om tillatelse til å legge kloakkanlegg under fylkesveg nr. C163.2 ved gnr. 1, bnr. 1550. Søknad godkjent.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet

offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmebling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Kopi av budjournal 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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 40 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 2 stk visninger, evt flere gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Foto fra (Faktureres direkte) kr. 4 300,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 134 860,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 15.10.2025
- Tilstandsrapport, datert 16.10.2025
- Energiattest, datert 15.10.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 08.10.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 05.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 15.10.2025
- Kommuneplankart, datert 15.10.2025
- Innflytningsattest, datert 19.08.1957

- Byggemeldte tegninger, datert 23.10.1955

- Servitutter

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 92487029

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy,

bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Alexander Kiellands gate 12B



Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utbytt dato
15. okt. 2025
Oppdragsnummer
65-0249/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Alexander Kiellands gate 12B, 2000 LILLESTRØM	Meglerfirma Nordvik Lørenskog
Selgere Vegard Lyngvær, Evy Aasen Hansen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 11. februar 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: Ukjent, håndtert av borettslaget Forsikret i: Fremtind Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrehabilitering av bad og rørforinger i hele borettslaget, 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrehabilitering av bad og rørforinger i hele borettslaget, 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrehabilitering av bad og rørforinger i hele borettslaget, 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - VBM Byggfornyning, fjernet rør i kjellerbod i sammenheng med oppgradering av rør /varme, 2025 - Front Entreprenør, Fasadeoppgradering, 2025 - Takluker byttet i 2021, i regi borettslaget - Opparbeidet p-plasser og klargjort infrastruktur for elbillading i 2022, i regi av borettslaget

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ble sannsynligvis opparbeidet på nytt i front av bygningen ved opparbeiding av P-plasser, i regi av borettslaget i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Smart Elektro, bytte av dimmer, reparasjon av en løs kontakt og oppføring av kursoversikt, 2025 - SMS Elektro, koblet opp strømkontakt på balkong, kontroll av relevante kurser samt stikkontakt i stue og bod på loft, 2014 (Forrige eier)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 28.11.2014

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Infrastruktur er på plass, men ikke installert ladeboks

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrehabilitering av bad og rørforinger i hele borettslaget, 2025

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Antatt utført i regi av borettslag, men ikke oss bekjent

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 3. etasje, og derfor ikke pålagt radon-måling. Ikke kjent med at det er utført i vår eller tidligere eiers eiertid.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Bad totalrehabilitert i 2025 av VBM Byggfornyelse. Har via takstmann oppdaget at det er noe svakt fall i dusjsjonen, da nedsenket dusjsone er lavere enn 1cm. Har meldt videre til Styre og prosjektet. Fra takstmann Remi Bjørnstad, Taksator AS. Fallforhold - Det ble målt 8 mm på 500 mm i dusjen = 1:62,5 i forhold. (altså ikke 1:50) og nedsenken ble målt til 5 mm, hvor definisjonen for nedsenk er på min 10 mm (ved tilstrekkelig nedsenk kan forholdet være på 1:100 som hadde gjort kravet innafør). TEK17: 13-15. «Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.»

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er registrert planavvik i leiligheten av takstmann, og notert i takstrappreport. Ble informert av takstmann at dette var normalt i eldre bygg, men at det er ett avvik som skal registreres.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, men før totalrehabilitering av rørplegg i 2025. Ikke kjent noe etterpå.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybet?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrappreport utført av Remi Bjørnstad, Taksator AS, 09.10.2025. Rapporten er ikke ferdigstilt ennå, men foreligger i utkast.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappreport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappreport utført av Remi Bjørnstad, Taksator AS, 09.10.2025. Rapporten er ikke ferdigstilt ennå, men foreligger i utkast.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det skal mot slutten av 2025 gradvis økes fellesutgifter for å dekke opp lån tatt opp av borettslaget for rehabilitering av bad og røropplegg i borettslaget.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 65-0249/25



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

-  3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG
-  Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 81, bnr. 1550
-  # Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 Rapportdato: 16.10.2025 Oppdragsnr.: 22179-25173 Referansenummer: MQ1608

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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



Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Alexander Kjellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslagleilighet i 4.Etasje med balkong.
Beliggende i bydel Lillestrøm.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Balkong:

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på ca. 7,9 m².

Balkonggulv dekket med fliser oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stålramme kledd med panel og belysning.

Rekkverkhøyde ble målt til ca. 0,99 m.

Det er montert markise og utvendig stikkontakt på plassen.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme og gulvvarme på bad.

Bad:

Flislagt baderom fra 2025, i regi av borettslaget.

Plastsluk i dusjsone.

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og

termostatstyrt blandeatteri.

Veggmontert toalett.

Naturlig avtrekk i himling.

Kjøkken:

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2007, i henhold til tidligere prospekt.

Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin og

vaskemaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og

integrert kjøl/fryseskap.

Kullfilter over stekeovne.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller og på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

- Det foreligger ikke tegninger

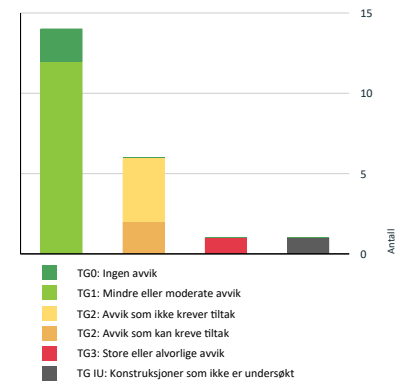
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Alexander Kjellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

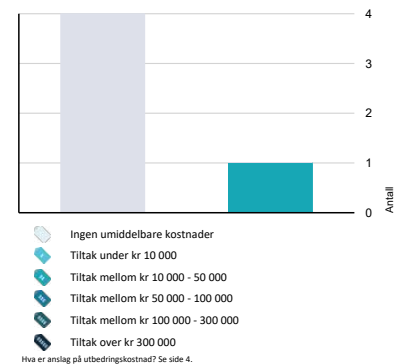
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdelene er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

Låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 TO 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

1 TO 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1957

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Vinduer med treammer, utvendig aluminiumsprofiler og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringsstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjøning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TO 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/35dB).

Balkongdør med treammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på ca. 7,9 m². Balkonggulv tekket med fliser oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stålrammer kledd med panel og belysning. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,99 m.

Det er montert markise og utvendig stikkontakt på plassen.

Vurdering av avvik:

Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, men var godkjent høyde ved oppføringstiden.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning. Herunder bom (hullrom) på fliser og stevid sprukket flisfug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres lokale utbedringer på rekkverket for å kunne lukke avviket.
- Balkongen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens strenge krav til sikkerhet mot fall og personskader.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillede vegger i betong/mur. Yttervegger i betong/mur, med fasade pusset og malt. Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, teknet med takstein. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Drenerings levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:

Trapper og reposer i betong med beleg. Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder. Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmesolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt. Dette gjelder samtlige konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

10.1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på badet.

—

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Ellers kombinasjon av tapet og glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte, himlingsflater.

Downlights i entré, bad, kjøkken, stue og kontor.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon. Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Bemerkning:

Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, og kan ha behov for behandling eller utskifting.

Modernisering etter behov for hva som er viktig for kjøper.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armet betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Det vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregikk med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Målinger er utført på fem tilfeldig utvalgte steder i hvert rom. Det kan ikke utelukkes at avvikende måleresultater kan forekomme ved andre målepunkter eller tidspunkter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Stue: Det ble målt 21 mm planavvik på 2 meter (TG3).

Kjøkken: Det ble målt 18 mm planavvik på 2 meter (TG2).

Soverom: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i det aktuelle rommet med TG3.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytespærke, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag regnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré/gang:
Skyvedører med speil og plassbygget skap.
(i skapet er det tidligere opplegg for vaskemaskin, røropplegg er fortsatt i skapet, dette til informasjon).

Soverommene:
Garderobeskap med speil.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom fra 2025, i regi av borettslaget.

Det foreligger produktbeskrivelser fra ansvarlig utførende, som underlag for vurderingen og som del av FDV-dokumentasjonen.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtzone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromslikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flisatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.
 Dette tilfredsstiller dagens krav.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fallforholdet i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer fortsatt som tiltenkt.

Konsekvensen av dagens fallforhold kan være at lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig til sluk, og at mindre vannansamlinger kan oppstå som følge av dette. Tiltak som å svabre vann til sluket bidrar til å opprettholde normal og forventet levetid på fliser og fuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og membran.
Sluk i dusjzone.

Klemringen er tilsurt og fremstår uoversiktlig.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



4. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

4. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonsløsningen gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktoppbygning, kondens og dårlig luftkvalitet. Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke inneklimate negativt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til mur og yttervegger.
 Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2007, i henhold til tidligere prospekt.
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin og vaskemaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøøl/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Komfyrvakt er ikke installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Bemerkning:

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, herunder noe flass på fronter ved vask og oppvaskmaskin, samt merker og ripper som er typiske for alderen og bruken. Overflatene og innredning fremstår funksjonell.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Bygningsdelen fungerer fortsatt som tiltenkt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Fordeleskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Stoppekraner og rørstokk er plassert i fordeleskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.



TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføring.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføring kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TO 1 Ventilasjon

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via ventiler i vinduer og en veggventil.
Avtrekk skjer via bad.

For å fremme et sunt inn klima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskifning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Varmesentral

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme i leiligheten, og vannbåren gulvvarme på bad.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell befaring.

10.2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere utvidet/endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Tilstandsrapport

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1957 Byggeårene.

Ukjent hvilket år anlegget med ble endret da det ikke foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet, utført av tidligere eier(e).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Ikke opplyst om annet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid. Samt en fra tidligere eier.

Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

Utførende firma: Smart Elektro AS

Type arbeid: "Vedlikehold"

Arbeidsbeskrivelse: "Boligmappen. DCF3433

Lys ute på terrasse fungerer ikke, feilsøk. Byttet defekt dimmer

Løs kontakt på kjøkken, festet

Skrive og henge opp kursoversikt i sikringskap

Oppmøte servicebil Sluttkontroll og dokumentasjon"

Datert.: 03.10.2025

Utførende firma: SMS Elektro A/S

Type arbeid: Utvidelse

Arbeidsbeskrivelse:

"KOBLET OPP STIKKONTAKT PÅ BALKONG. STRØM TATT FRA BOKS I STUE, SJEKKET KURS 4 5 OG 6 ETTER ØNSKE FRA KUNDE. INGEN JORDFEIL

ELLER OVERLAST! GÅTT OVER STIKKONTAKT TIL TV/HØYTALER I STUE, SJEKKET OGSÅ STIKKONTAKT I BOD PÅ LOFT. ALT OK!

Materiell er levert av kunde.

Ingen garanti v/materiell!"

Datert.: 30.04.2015

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilføy eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

- Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

- Det foreligger ikke samsvarserklæring for endringen av sikringskapet, inkludert dokumentasjon på når arbeidet ble utført og av hvilket firma.

- Komfyrvakt - er ikke installert og var ikke et krav på monteringsstidspunktet til kjøkkenet. Men det anbefales å ettermontere dette. Konsekvens: Økt brann- og skadefare ved tørrkoking/overoppheting, fordi strømmen ikke kobles ut automatisk.

Det er fremlagt gjennomført tilsynsrapport datert: 28.11.2014 hvor det ikke ble fremhevet feil eller mangler på den tiden.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.



10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukeren lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Tilstandsrapport

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Desuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsetts vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

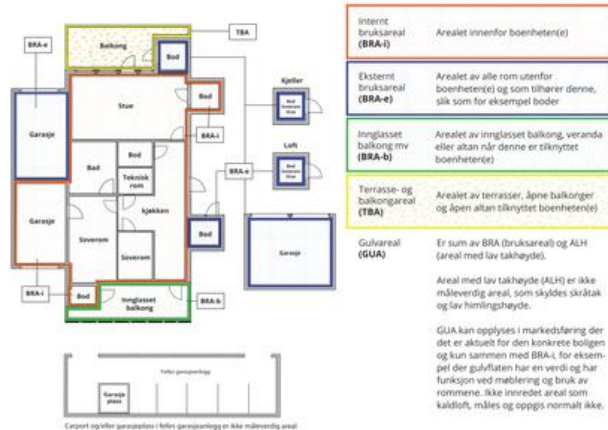
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 22179-25173

Befaringsdato: 09.10.2025

Side: 21 av 29

Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsetts vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internett bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	81			81	8
Kjeller (bod)		4		4	
Loft (bod)		6		6	
SUM	81	10			8
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internett bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, kott, bad, soverom, kontor/soverom, kjøkken, stue		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Oppdragsnr.: 22179-25173

Befaringsdato: 09.10.2025

Side: 22 av 29

Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Kommentar

Entré/gang, kott, bad, soverom, kontor/soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 7,9 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller og på loft som opplyses å tilhøre seksjonen.

Bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldene etasje.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 3,9 m².

Boden er merket med nr: 43.

Loft:

Loftsbod ble målt til ca. 6,4 m².

Boden er merket med nr: 43.

Boden har skråtak. Det totale gulvareal ble målt til ca. 11,1 m².

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for taksstmansens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømming.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingenøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingenøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

—

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknikk forskrift? Ja Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggetekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025 - Fasade pusset opp i regi av borettslaget. Arbeid utført av Front Entreprenør

2025 - Bad og røropplegg i blokken pusset opp i regi av borettslag. Arbeid utført av VBM Byggfornyelse.

2024 - Malt overflater på soverom og kontor. Arbeid utført av eier.

2021 - Markise byttet av Seasons Markiser

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG	80	1

Kommentar

3-ROMS LEILIGHET MED

BALKONG

S-rom = kott inne i leiligheten.

Kottet ble målt til ca. 1,4 m².

Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helssets vei 6
0694 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Remi Bjørnstad Vegard Lyngvær	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1550		0	6029.7 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Alexander Kiellands gate 12 B

Hjemmelshaver

Alexander Kiellandsgate Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Vegard Lyngvær & Evy Aasen Hansen

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0402

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig til, med private interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG	959125775			Hansen Evy Aasen, Lyngvær Vegard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Alexander Kiellands gate 12 B ligger i et veletablert boligområde i Lillestrøm, med en god kombinasjon av sentral beliggenhet og brede servicetilbud. Området har kort avstand til daglige fasiliteter, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både penlere og fastboende.

I nærområdet finnes dagligvare, kafeer og spisesteder, samt treningssentre, helsetjenester og andre nødvendige tilbud som dekker daglige behov.

Kollektivtilbudet er godt, med gangavstand til stasjon og bussforbindelser til nærliggende områder. For bilister gir nærliggende hovedveier enkel adkomst til regionen og effektive forbindelser til Oslo og omegn.

Alexander Kiellands gate 12 B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1550
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helssets vei 6
0694 OSLO



Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer med kjeller og loft.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 1957 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/mur, med fasade pusset og malt.
Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetilattelse09/04-1954
lgangset.til28/10-1954
Tatt i bruk (GAB)23/08-1957
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Oppgraderinger gjort på bygget i regi av borettslaget:

- 2024: Byttet dørpumpe og beslag i 14A
- 2024: Byttet dør til kjellerredgang i 14B
- 2024: Ny avtale med BORI – inkluderer feiling om våren og strøing om vinteren
- 2024: Skiftet noen solrør og sluk i kjeller i 12
- 2024: Fjernet gamle GET-kabler mellom blokkene og tettet gjennomføringer i tak for å unngå lekkasje
- 2023: Byttet deler av solrør i fyrrom 16A
- 2023: Byttet sluk i kjeller 14B
- 2023: Installert ny type røykvarslere i fellesområder (levetid 5 år)
- 2022: Opparbeidet P-plasser til alle andeler og erstattet masse ved alle blokker
- 2022: Opparbeidet infrastruktur for EL-lading til hver P-plass
- 2022: Montert utelys endevegg nr. 12 ved avfallsbrønner
- 2022: Byttet alle takluker
- 2021: Montert oppslagstavler for informasjon i alle oppganger
- 2021: Byttet gjerde langs gangvei mot COOP
- 2021: Montert bom mot Alexander Kiellands gate ved nr. 12
- 2021: Erstattet søppelcontainere med avfallsbrønner ved nr. 12
- 2021: Utarbeidet tilstandsrapport bad og alle rørsystemer 12, 14 og 16
- 2021: Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom
- 2020: Installert ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller
- 2020: Installert magnetfiltere inntaksrør varmtvann alle blokker
- 2019: Installert vannmålere til alle blokker
- 2019: Byttet solrør fyrrom 16
- 2019: Byttet lamper på endevegg 14 og 16
- 2019: Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter
- 2019: Byttet hovedledning i 14
- 2019: Installert magnetfiltere inntaksrør varmtvann alle blokker
- 2018: Byttet alle takluker
- 2018: Montert korttavler for info i alle oppganger
- 2017: Byttet hovedledning i 14
- 2017: Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom
- 2017: Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller
- 2016: Flyttet brannslukningsapparater i alle leiligheter
- 2015: Installert vannmålere til alle blokker
- 2015: Byttet sirkulær fyrrom 16
- 2015: Byttet lamper på endevegg 14 og 16

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.10.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.10.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtes	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i Forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ1608>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

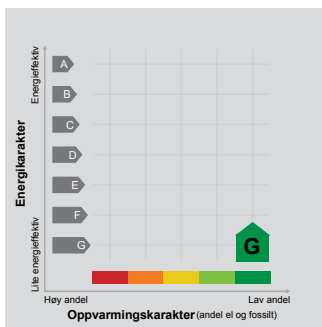


Energiattest

ENERGIATTEST



Adresse	Alexander Kiellands gate 12B
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1550
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	150930197
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-180608
Dato	15.10.2025



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 høy 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.enova.no/energimerking.

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)

- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snømelteanlegg

- Redusér innnetemperaturen
- Individuell varmемåling i flerbolighus

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1957
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 81
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plattens tittel "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmelegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 komfyrten. Tin frossemat i kjøleskapet. Kjøll- 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 varmelementer 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 bevegelses sensor 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med ettersoleingstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Informasjon fra forretningsfører



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 08.10.25
Vår ref.: 895 / 43
Meglerns ref.: 65-0249/25

Boligopplysninger

Andel 43
Boligselskap 895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1
Adresse ALEXANDER KIELLANDS GATE 12 B,
2000 LILLESTRØM
Eier(e) Evy Aasen Hansen, Vegard Lyngvær

Bolignr H0402
Etasje 4.etg
Oppr.ant.rom 4
Bygningstype Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 08.10.25: kr 8 322,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	4 818	4 818	4 818	4 818	4 818	4 818
Stipulert avdrag	438	438	543	543	543	543
Stipulerte renter	2 631	2 631	3 263	3 263	3 263	3 263
Vedlikeholdsavsetning	435	435	435	435	435	435
Total	8 322	8 322	9 059	9 059	9 059	9 059

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,20% Annuitetslån, Info pr 30.09.25	12	12 878 747	299 830	31.05.25 - 31.05.60

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,20% Annuitetslån, Info pr 30.09.25	12	12 878 747	31.05.25 - 31.05.60

Selskap og eiendom

Selskap 895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 (orgnr. 959125775)

Antall enheter 56
Styrets e-post akbr1@borimail.no
Styreleder Leif Tolleshaug (92611599)
Forsikring Fremtind Forsikring AS (Polise 20565203)

Festet tomt Ja
Gnr/Bnr 81/1550
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning

Skattemelding 2024

Gjeld kr 162 716,00
Formue kr 43 716,00
Andre inntekter kr 986,00
Utgifter kr 9 892,00

Merknader

Det pågår vedlikeholdsprosjekt for bad og rør, samt fasade.

Borettslaget er frittstående og praktiserer kun intern forkjøpsrett.

Borettslaget består av 56 boenheter. Andelseierene har fast parkeringsplass til hver leilighet. Det er tillatt å holde hund/katt med godkjenning fra styret og dersom ingen i oppgangen er allergisk mot pels.

Låneopptak vedlikehold bad/rør/fasade kr 23,9 millioner. Inkludert refinansiering av eksisterende lån, forventes nytt samlet lån å bli kr 30,85 millioner. Pr juni er 12,9 millioner utbetalt, inkludert refinansieringen. Nye utbetalinger i august, oktober og desember. Merk at prosjektet ikke er avsluttet og at justeringen av både endelig lånebeløp og lånefordelingen kan forekomme. Borettslaget har vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som iverksettes når lånebeløp og -fordeling er endelig.

Innkalling til ordinær generalforsamling 05.05.2025 for 895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1.

Møtested: Folkets Hus Lillestrøm
Tid: kl. 18:00

Etter generalforsamlingen gis det informasjon om rør- og baderomsprosjektet av prosjektleder BORI Mona Orderud og VBM ved Vegard Kanok.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: - Liv Fjeldheim
Sak 6: - Liv Fjeldheim
Sak 7: - Liv Fjeldheim
Sak 8: Skiltet forbud mot utkjøring at Alexander Kiellands gate
Sak 9: - Liv Fjeldheim
Sak 10: Fordeling av kostnader ved oppussing av bad
Sak 11: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Jan Petter Winther fra BORI velges som møteleder. NNA og NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter: 3 182 108 (mot budsjett 3 179 552)
Driftskostnader: 2 826 613 (mot budsjett 2 729 327)
Finanskostnader: 385 584 (mot budsjett 435 000)
Årsresultat: -29 689 (mot budsjett 15 225)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap."

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000.

Sak 5: - Liv Fjeldheim

Alternativ 1

Forslag fra Liv Fjeldheim:

For å redusere de økonomiske belastningene for beboerne ved rehabiliteringen av baderommene, foreslås det at styret undersøker og forhandler frem rabatterte priser hos hotellkjeder eller andre boligtilbydere i Lillestrøm som kan tilby midlertidig innkvartering. Tilbudene informeres til beboerne i god tid før rehabiliteringen starter.

Mot ★ Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret har ikke ansvar for å forhandle hotellpriser i forbindelse med rehabilitering av bad.

Leilighetene vil kunne brukes under arbeidet, men vi forstår at noen kan ha behov for alternative løsninger. Dersom en beboer av ulike årsaker ikke ønsker eller har mulighet til å oppholde seg i leiligheten i denne perioden, er det vedkommendes eget ansvar å finne alternative løsninger.

Sak 6: - Liv Fjeldheim

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal etablere rutiner for å bekrefte mottak av henvendelser til generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes, styret vil i fremtiden opprette rutiner for å bekrefte mottak av forslag.

Sak 7: - Liv Fjeldheim

Forslag fra Liv Fjeldheim:

Borettslaget justerer hekkhøyden mot Alexander Kiellands gate for å oppfylle kommunale krav om siktlinjer ved utkjørsler.

Begrunnelse:

Kommunens forskrifter fastsetter at hekkhøyden i soner som krever fri sikt langs vei og fortau ikke skal overstige 50 cm. Tiltaket sikrer trygg ferdsel for bilister, syklister og fotgjengere, og overholder gjeldende lover og regler. Om borettslaget ønsker en hekkhøyde som strider mot kommunale regler, vil kommunale regler stå over borettslagets ønsker. Et vedtak som bryter med kommunens regelverk vil være både ugyldig og ulovlig.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises med henvisning til vedtak på GF 2023.

Alternativ 1

Forslag fra Liv Fjeldheim:

Borettslaget justerer hekkhøyden mot Alexander Kiellands gate for å oppfylle kommunale krav om siktlinjer ved utkjørsler.

Mot ★ Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Forslaget avvises med henvisning til vedtak på GF 2023.

Sak 8: Skiltet forbud mot utkjøring at Alexander Kiellands gate

Forslag 4 fra styret

Vi setter opp skilt som sier utkjøring forbudt til Alexander Kiellands gate. Det blir da kun innkjøring fra AK gate.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Det settes opp skilt med forbud mot utkjøring til Alexander Kiellands gate.

Sak 9: - Liv Fjeldheim

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal følge borettslagsloven og vedtektene, samt gi korrekte og dokumenterbare opplysninger til generalforsamlingen i saker som skal behandles. Dette er noe det sittende styret beviselig ikke alltid har gjort.

Begrunnelse:

Vedtaket skal sikre at generalforsamlingens beslutninger baseres på riktige opplysninger, noe som vil styrke tilliten mellom styret og andelseierne.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises, da styret ikke anser dette som en sak å ta stilling til. Dersom forslagsstiller mener styret ikke er kompetent, kan det fremmes et mistillitsforslag. Hvis man mener styret handler i strid med loven, er riktig instans for videre oppfølging en eventuell politianmeldelse.

Alternativ 1

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal følge borettslagsloven og vedtektene, samt gi korrekte og dokumenterbare opplysninger til generalforsamlingen i saker som skal behandles. Dette er noe det sittende styret beviselig ikke alltid har gjort.

Mot ★ Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Forslaget avvises, da styret ikke anser dette som en sak å ta stilling til.

Sak 10: Fordeling av kostnader ved oppussing av bad

Styret foreslår at kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene. Dette innebærer at andelseiere med like store bad vil bli belastet med samme kostnad.

Bakgrunnen for forslaget er å sikre en mest mulig rettferdig fordeling, der hver andelseier betaler i forhold til det faktiske arealet som oppgraderes.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene.

Sak 11: Personvalg

Innstilling fra valgkomiteén:

Det har ikke kommet inn noen nye interesser for de to posisjonene i styret til Aleksander Kiellands Gate Borettslag 1 innen fristen.

De to personene som er på valg, Leif Tolleshaug (Styreleder) og Trond Arne Løken (Styremedlem) har begge meldt interesse for gjenvalg.

Derfor er innstillingen fra Valgkomiteén at disse blir gjenvalgt til sine posisjoner.

Morten Bjerke (varamedlem) har også meldt interesse for gjenvalg, valgkomiteéns innstilling er at Bjerke blir gjenvalgt.

Styrets sammensetning for 2025/26 blir da slik:

Leif Tolleshaug styreleder (velges for 2 år)
 Trond Arne Løken styremedlem (velges for 2 år)
 Lars Amund Kjernli styremedlem (valgt for 2 år i 2024)
 Solveig Bærland styremedlem (valgt for 2 år i 2024)

Morten Bjerke varamedlem (velges for 1 år)

Det skal i tillegg velges 1 varamedlem og valgkomité.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Leif Tolleshaug

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Trond Arne Løken

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Morten Bjerke

Kandidater til **Valgkomitémedlem (1 år)**:

Alexander Kiellands gate Borettslag 1

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Leif Tolleshaug	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Trond A. Løken	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Amund Kjernli	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Solveig Bærland	valgt for 2 år i 2024

Varamedlemmer til styret:

Maria Mæhlumshagen	valgt for 1 år i 2024
Morten Bjerke	valgt for 1 år i 2024

Valgkomité: Styret fungerte som valgkomité i 2024

2. Forretningsførelse og revisjon

Forretningsfører er BORI BBL

Revisor er statsautorisert revisor SML Revisjon AS, Lillestrøm

3. Generelle opplysninger

- a) Alexander Kiellands gate Borettslag 1 ble stiftet 07.05.1958 og har organisasjonsnummer 959 125 775.
 Borettslaget består av 56 andelsboliger fordelt på 3 bygninger med adressene Alexander Kiellands gate 12, 14 og 16.
 Eiendommen har gnr 81, bnr 1550 i Lillestrøm kommune.
- b) Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av *Lov om borettslag* og har til formål å drive eiendommen i samråd med- og til beste for andelseierne.
- c) HMS/Ansatte/arbeidsmiljø
 Borettslaget har ingen ansatte.

 Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Styret benytter et elektronisk HMS-system i regi av BORI (BORI HMS).

 Det er delt ut røykvarslerbatteri til hver beboer.
- d) Diverse
 Husordensregler
 Det er utarbeidet egne husordensregler for borettslag. Disse er hengt opp på oppslagstavle i hver oppgang.
- e) Eiendom og boliger er forsikret i Fremtind Forsikring.

Oppussing

Andelseiere som skal pusse opp leiligheten, særlig de arbeider som krever sertifiserte utførere (rørleggere, elektrikere), skal informere styret om dette, og sikre at arbeidene utføres i henhold til de retningslinjer som er utarbeidet av borettslaget samt gjeldende lover og forskrifter.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har ingen vaktmester. Firmaet Renhold Senter AS er engasjert for å vaske fellesarealene.

Bergheim Snøservice står for snørydding og gressklipping.

Parkering

Borettslaget har nummererte parkeringsplasser ved alle bygningene – nr. 12, 14 og 16. Det er opparbeidet infrastruktur for el-lading ved hver parkeringsplass.

Det er også merket 4 gjesteparkeringer foran nr 14 og nr 16, og hver andelseier har fått 2 "Gjesteparkeringskort".

Nøkler

Nøklen/rekvisisjon fås ved henvendelse til styreleder og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating (utleie m.m)

Søknadsskjema ved bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon om både eier og beboer.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i kjelleren i Alexander Kiellands gate 14 (alle kan bruke inngangen ned trappen på midten av bygget). Automaten tar kun 20-kroninger.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom utstyret er defekt (jf. egenkontroll) meldes dette skriftlig til styret.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Tjenesten leveres av Telenor.
Service/tlf. 915 09 000. Nettside: www.telenor.no

Deoder med kort og router tilhører borettslaget og skal medfølge ved salg. For å endre navn på andelseier, kontakt Telenor på tlf. 915 09 000.

f) Vedlikeholdshistorikk siste 10 år (2015-2024)

Byttet dørpumpe og beslag i 14A	2024
Byttet dør til kjellernedgang i 14B	2024
Ny avtale med Bergheim inkluderer feiling om våren og strøing om vinteren	2024
Skiftet noen soillrør og sluk i kjeller i 12	2024
Fjernet gamle GET-kabler mellom blokkene og tettet gjennomføringer i tak for å unngå lekkasje	2024

Byttet deler av soillrør i fyrrom 16A	2023
Byttet sluk i kjeller 14B	2023
Installert ny type røykvarsler i fellesområder, levetid 5 år	2023
Opparbeidet P-plasser til alle andeler og erstattet masse ved alle blokker	2022
Opparbeidet infrastruktur for EL-lading til hver P-plass	2022
Montert utelys endevegg nr 12 ved avfallsbrønner	2022
Byttet alle takluker	2021
Montert oppslagstavler for informasjon i alle oppganger	2021
Byttet gjerdje langs gangvei mot COOP	2021
Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12	2021
Erstattet søppellkonteiner med avfallsbrønner ved 12	2021
Utarbeidet tilstandsrapport bad og alle rørsystemer 12,14 og 16	2021
Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom	2020
Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller	2020
Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker	2020
Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12	2019
Installert vannmålere til alle blokker	2019
Byttet soillrør fyrrom 16	2019
Byttet lamper på endevegg 14 og 16	2019
Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter	2019
Byttet hovedledning i 14	2019
Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker	2018
Byttet alle takluker	2018
Montert korttavler for info i alle oppganger	2018
Byttet hovedledning i 14	2017
Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom	2017
Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller	2017

Byttet brønnslukningsapparater alle leiligheter	2016
Installert vannmålere til alle blokker	2015
Byttet soillør fyrrom 16	2015
Byttet lamper på endevegg 14 og 16	2015

4. Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 11 møter, enkelte «styredugnader», utveksling av e-poster og behandlet rutine- og større saker (i tillegg til vedlikeholdshistorikken over), som;

- Godkjenning av nye eiere
- Kunngjøring av boliger på forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Forberedt og avholdt dugnader på fellesarealer
- Engasjert BORI til å styre rehabilitering/utskifting av nye bad og rør i borettslagetm herunder innhente tilbud fra 3 anbydere.

Gjennomført vernerunder i fellesområder.

- Delt ut batterier til røykvarsler til hver andelseier
- Strødd ved behov.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføres økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret 12.03.2025

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Alexander Kjelandsgate Borettslag 1
Alle beløp i NOK

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<i>Note</i>				
Inntekter				
Felleskostnader	1	3 179 808	3 168 936	3 179 552
Armen driftsinntekt	2	2 300	0	0
Sum driftsinntekter		3 182 108	3 168 936	3 179 552
Kostnader				
Læringskostnad	3	182 560	148 330	182 560
Konsulenttjenester	4	390 187	139 140	351 000
Rep og vedlikehold	5	583 574	463 717	250 000
Forsikringer		106 924	85 616	106 000
Kommunale avgifter og eiendomskatt	6	628 772	882 857	779 999
Energi og fyring	7	480 209	511 838	605 999
Kabel-TV og telefoni	8	285 005	312 358	300 000
Driftskostnader	9	146 284	139 090	150 999
Andre driftskostnader	10	37 827	15 519	37 000
Sum driftskostnader		2 826 613	2 418 464	2 729 327
Driftsresultat før finansposter		355 495	750 472	450 225
Finansielle poster				
Finansinntekt		42 330	19 683	0
Finanskostnad		427 514	355 612	435 000
Sum finansposter		-385 184	-335 929	-725 000
Årsresultat		-29 689	414 543	15 225
Overført ubetalt tap	13	-29 689	414 543	0
Sum disponering		-29 689	414 543	0

Resultatrapport 2024 for Alexander Kjelandsgate Borettslag 1

Balanse 31.12.2024

Alexander Kjelandsgate Borettslag 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	4 458 621	4 482 621
Tøtt	11, 17	28 570	28 570
Sum varige driftsmidler		4 487 191	4 481 191
Finansielle anleggsmidler			
Stemtekniske bankinnskudd	11	1 075 612	810 766
Sum finansielle anleggsmidler		1 075 612	810 766
Sum anleggsmidler		5 562 803	5 291 957
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskningsbetalte kostnader		422 678	396 505
Kundefordringer		8 182	20 728
Andre fordringer		0	1 140
Sum fordringer		427 860	418 373
Bankinnskudd, kasse o.l.		642 118	792 353
Sum omløpsmidler		1 069 978	1 210 726
SUM EIENDELER		6 632 781	6 502 683

Balanserapport 2024 for Alexander Kjelandsgate Borettslag 1

Balanse 31.12.2024

Alexander Klellandsgate Borettslag 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innsatt egenkapital	12	5 600	5 600
Udekket tap	13	-2 248 389	-2 218 069
Sum egenkapital		-2 242 789	-2 213 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		1 258 899	1 034 835
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16, 17	6 989 287	7 135 601
Borettsinnskudd	16, 17	343 160	343 160
Sum langsiktig gjeld		8 591 346	8 513 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 342	196 583
Annent kortsiktig gjeld	18	11 842	8 673
Sum kortsiktig gjeld		308 184	205 256
Sum gjeld		8 899 530	8 718 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 626 781	6 502 683

Alexander Klellandsgate Borettslag 1

Lof Tolleshaug
Styrets lederLars Arund Kjørli
StyremedlemSolveig Bærland
StyremedlemTrond Arne Løken
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Alexander Klellandsgate Borettslag 1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	2 410 686	2 410 686	2 350 552	2 123 834
Signierte renter	376 128	382 081	435 000	775 000
Signierte avdrag	168 060	178 135	170 000	175 000
Kommunale avgifter	0	0	0	200 000
Vedlikeholdsfond	224 064	224 064	224 000	224 004
Fjernvarme	0	0	0	100 000
Sum felleskostnader	3 179 898	3 168 936	3 179 552	3 597 838

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Vaskeri	2 300	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	2 300	0	0	0

Note 3 Lønn- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	160 000	130 000	130 000	160 000
Sum lønnskostnader	162 560	148 330	148 330	182 560

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 188	5 125	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	137 769	136 150	138 000	145 000
Andre forvaltningstjenester	16 800	0	0	0
Teknisk bistand	58 081	0	200 000	0
HMS	9 969	7 865	7 000	8 000
Prosjektledelse	122 550	0	0	100 000
Sum konsulenttjenester	350 157	139 140	351 000	259 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	39 563	0	0	0
Vedlikehold bygg	6 125	1 797	80 000	2 500 000
Vedlikehold VVS	276 401	207 221	160 000	21 400 000
Vedlikehold elektro	3 403	5 762	0	10 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	0	20 000
Vedlikehold brannsluking	23 800	3 467	0	5 000
Dognadskostnader	0	1 744	0	2 000
Vedlikehold avfallslag anlegg	519	0	0	0
Avsetning vedlikeholdsfond	224 064	243 726	0	224 000
Egesandel forsikringskader	10 000	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	583 274	463 717	250 000	24 171 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	605 296	512 621	699 999	715 000
Eiendomsskatt	20 476	74 256	80 000	45 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	625 772	592 897	779 999	760 000

Lillestrøm Kommune har ikke sendt krav for eiendomsskatt siste halvdel av 2024

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	42 042	54 799	99 999	60 000
Fjernvarme	426 403	451 111	500 000	600 000
Strøm til elbil ladeanlegg	5 764	5 928	6 000	6 000
Sum energi og fyring	480 209	511 838	605 999	666 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Kabel TV/bredbånd	295 005	312 358	300 000	310 000
Sum kabel-TV og telefoni	295 005	312 358	300 000	310 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Renholdstjenester	103 068	101 381	99 999	110 000
Skræbryting/streng/veiling	32 176	20 000	27 000	47 000
Grosskopping	31 042	17 708	24 000	30 000
Sum driftskostnader	165 284	139 090	150 999	187 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Driftskostnader leieslegg	0	0	3 000	0
Soppeltømming/containere	13 190	8 869	9 000	9 000
Lyspærer, sikringer etc	0	288	0	0
Renholdsartikler	370	0	0	0
Verktøy og redskaper	3 644	199	0	10 000
Nakler, låser og skilt	6 967	0	10 000	12 000
Annet driftsmateriale	3 220	0	6 000	0
Kontorrekvisitt	830	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	7 610	6 188	6 000	8 000
Stredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 006	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	37 827	15 519	37 000	43 000

Note 11 Anleggsmidler

	Termt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	28 670	4 452 621
Anskaffelseskost pr.31.12	28 670	4 452 621
Bokført verdi pr.31.12	28 670	4 452 621
Anskaffelsesår	1966	1966

Det avsettes årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 600 fordelt på 56 å kr.10 0.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 218 669	-2 633 212
Tilført til/ fra EK fra årets resultat	-29 689	414 543
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 248 359	-2 218 669
Udekket tap 31.12	-2 248 359	-2 218 669

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsatte avdrag	-37 371	0
Pantelån 3	7 026 668	7 136 901
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	6 989 297	7 136 901

Note 15 Pantelån**Nordca Bank ASB**

Renter 31.12.24: 6,00%, løpetid 24 år	
Opprinnelig 2023	7 428 000
Nedbetal tidligere	289 499
Nedbetal i år	146 204
Lånssaldo 31.12	6 989 297
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2046	

Sum langsiktig gjeld	6 989 297
-----------------------------	------------------

Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 339 487	7 478 061
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	4 481 191	4 481 191
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til pantestesten	7 843 160	7 843 160

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	8 374	0
Påløpt rente	1 280	0
Andre påløpte kostnader	8 178	5 673
Sum annen kortsiktig gjeld	11 842	5 673

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 008 470	523 324
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-39 689	414 543
Tilbakeføring av vedlikeholdsværetning	0	243 736
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-146 204	-163 466
Endringer i andre langsiktige poster	-264 847	-19 657
B. Årets endring i disponible midler	-440 740	488 146
C. Disponible midler 31.12	567 730	1 008 470
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 069 878	1 210 728
- Kortsiktig gjeld	278 184	203 256
= Disponible midler 31.12	791 794	1 008 470

Til generalforsamlingen i Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 som viser et underskudd på NOK 29 689. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 9. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 05.05.2025

Sted: Folkets Hus Lillestrøm
43 av 56 mulige stemmegivere var representert.
38 deltok fysisk, 5 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 39 stemmer

"Jan Petter Winther fra BORI velges som møteleder. Lee Kvåle og Cathrine Henriksen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 39
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 39 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 39
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter: 3 182 108 (mot budsjett 3 179 552)
Driftskostnader: 2 826 613 (mot budsjett 2 729 327)
Finanskostnader: 385 584 (mot budsjett 435 000)
Årsresultat: -29 689 (mot budsjett 15 225)

Styrets forslag - Vedtatt med 40 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap."

Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 40 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000.

Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: - Liv Fjeldheim - Forslag ikke vedtatt

Fiertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Mot - 30 stemmer

Styrets innstilling:

Styret har ikke ansvar for å forhandle hotellpriser i forbindelse med rehabilitering av bad. Leilighetene vil kunne brukes under arbeidet, men vi forstår at noen kan ha behov for alternative løsninger. Dersom en beboer av ulike årsaker ikke ønsker eller har mulighet til å oppholde seg i leiligheten i denne perioden, er det vedkommendes eget ansvar å finne alternative løsninger.

Alternativ 1 - 8 stemmer

Forslag fra Liv Fjeldheim:

For å redusere de økonomiske belastningene for beboerne ved rehabiliteringen av baderommene, foreslås det at styret undersøker og forhandler frem rabatterte priser hos hotellkjeder eller andre boligtilbydere i Lillestrøm som kan tilby midlertidig innkvartering. Tilbudene informeres til beboerne i god tid før rehabiliteringen starter.

Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 6: - Liv Fjeldheim

Alternativ 1 - Vedtatt med 37 stemmer

Forslag fra Liv Fjeldheim
Styret skal etablere rutiner for å bekrefte mottak av henvendelser til generalforsamlingen.

Styrets innstilling:
Forslaget støttes, styret vil i fremtiden opprette rutiner for å bekrefte mottak av forslag.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 7: - Liv Fjeldheim - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag fra Liv Fjeldheim:
Borettslaget justerer hekkhøyden mot Alexander Kiellands gate for å oppfylle kommunale krav om siktlinjor ved utkjørsler.

Begrunnelse:
Kommunens forskrifter fastsetter at hekkhøyden i soner som krever fri sikt langs vei og fortau ikke skal overstige 50 cm. Tiltaket sikrer trygg ferdsel for bilister, syklister og fotgjengere, og overholder gjeldende lover og regler. Om borettslaget ønsker en hekkhøyde som strider mot kommunale regler, vil kommunale regler stå over borettslagets ønsker. Et vedtak som bryter med kommunens regelverk vil være både ugyldig og ulovlig.

Styrets innstilling:
Forslaget avvises med henvisning til vedtak på GF 2023.

Mot - 30 stemmer

Styrets innstilling:
Forslaget avvises med henvisning til vedtak på GF 2023.

Alternativ 1 - 8 stemmer

Forslag fra Liv Fjeldheim:

Borettslaget justerer hekkhøyden mot Alexander Kiellands gate for å oppfylle kommunale krav om siktlinjor ved utkjørsler.

Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 8: Skiltet forbud mot utkjøring at Alexander Kiellands gate - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag 4 fra styret
Vi setter opp skilt som sier utkjøring forbudt til Alexander Kiellands gate. Det blir da kun innkjøring fra AK gate.

Mot - 25 stemmer

Alternativ 1 - 13 stemmer

Det settes opp skilt med forbud mot utkjøring til Alexander Kiellands gate.

Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 9: - Liv Fjeldheim - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag fra Liv Fjeldheim
Styret skal følge borettslagsloven og vedtektene, samt gi korrekte og dokumenterbare opplysninger til generalforsamlingen i saker som skal behandles. Dette er noe det sittende styret beviselig ikke alltid har gjort.
Begrunnelse:
Vedtaket skal sikre at generalforsamlingens beslutninger baseres på riktige opplysninger, noe som vil styrke tilliten mellom styret og andelseierne.

Styrets innstilling:
Forslaget avvises, da styret ikke anser dette som en sak å ta stilling til. Dersom forslagsstiller mener styret ikke er kompetent, kan det fremmes et mistillitsforslag. Hvis man mener styret handler i strid med loven, er riktig instans for videre oppfølging en eventuell politianmeldelse.

Mot - 35 stemmer

Styrets innstilling:

Forslaget avvises, da styret ikke anser dette som en sak å ta stilling til.

Alternativ 1 - 4 stemmer

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal følge borettslagsloven og vedtektene, samt gi korrekte og dokumenterbare opplysninger til generalforsamlingen i saker som skal behandles. Dette er noe det sittende styret beviselig ikke alltid har gjort.

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 10: Fordeling av kostnader ved oppussing av bad

Styret foreslår at kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene. Dette innebærer at andelseiere med like store bad vil bli belastet med samme kostnad.

Bakgrunnen for forslaget er å sikre en mest mulig rettferdig fordeling, der hver andelseier betaler i forhold til det faktiske arealet som oppgraderes.

Alternativ 1 - Vedtatt med 40 stemmer

Kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene.

Mot: 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 43

Sak 11: Personvalg

Innstilling fra valgkomiteén:

Det har ikke kommet inn noen nye interesser for de to posisjonene i styret til Aleksander Kjellands Gate Borettslag 1 innen fristen.

De to personene som er på valg, Leif Tolleshaug (Styreleder) og Trond Arne Løken (Styremedlem) har begge meldt interesse for gjenvalg.

Derfor er innstillingen fra Valgkomiteén at disse blir gjenvalgt til sine posisjoner.

Morten Bjerke (varamedlem) har også meldt interesse for gjenvalg, valgkomiteéns innstilling

er at Bjerke blir gjenvalgt.

Styrets sammensetning for 2025/26 blir da slik:

Leif Tolleshaug styreleder (velges for 2 år)
Trond Arne Løken styremedlem (velges for 2 år)
Lars Amund Kjernli styremedlem (valgt for 2 år i 2024)
Solveig Bærland styremedlem (valgt for 2 år i 2024)

Morten Bjerke varamedlem (velges for 1 år)

Det skal i tillegg velges 1 varamedlem og valgkomité.

Styreleder (2 år)

Leif Tolleshaug Valgt

Totalt antall stemmer: 38

Styremedlem (2 år)

Trond Arne Løken Valgt

Totalt antall stemmer: 37

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Morten Bjerke 1. valg

Thomas Ager Ryen 2. valg

Totalt antall stemmer: 38

Valgkomitémedlem (1 år) (2 posisjoner)

Vegard Lyngvær 1. valg

Michelle Rodin 2. valg

Totalt antall stemmer: 37

Alex. Kiellandsgt. Brl. 1
Bestående av Alex. Kiellandsgt. nr. 12-14-16

Alminnelige husordensregler og tips til den enkelte leieboer som er ansvarlig for at disse blir lest og fulgt.

Husordensreglene skal bidra til å sikre leieboerne orden, ro og trivsel i hjemmene.

Alminnelige husordensregler.

- Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller lignende i trapperom og ganger.
- Hensetting av ting utenfor kjeller eller loftsbod er forbudt i h.h.t. brannvernforeskriftene.
- Det er ikke tillatt å henge opp dryppvåt tøy på loftet.
- Bilparkering skjer på dertil anviste plasser, og vis hensyn, bilen skal parkeres med front mot blokken.
- Det er forbudt å sparke fotball på gårdsplassene og plenene.
- Det er ikke tillatt å riste tøy på balkongen, ut av vinduene eller i trappegangene. Vær vennlig, hvis De må henge ut småvask til tork på balkongen å henge dette så langt tilbake mot veggen eller så lavt at det så vidt mulig ikke er iøynefallende fra gaten eller naboer.
- Det er ikke tillatt å gjøre noe med balkongen eller vinduene som bryter med blokkens fasade. Markiser må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Balkongen er vedlikeholdsfri.
- Det er enhver borettsshavers plikt å påse at ytterdørene er låst hele døgnet.
- Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Dørene til kjellerrommene og loft skal alltid være låst.

Bruken av leiligheten og eiendommen.

- Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0600.
- Boring, banking, snekring og annet som støyer er tillatt alle hverdager fra kl. 0800 til kl. 2000. Lørdager fra kl. 0800 til kl. 1600. Søn- og helligdager er dette ikke tillatt.
- Foreldrene bør påse at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgangene, eller i kjeller. Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 0800. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2000 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og samtykke med leieboerne over, under og ved siden av.
- Det er tillatt å holde hund/katt med godkjenning fra styret og dersom ingen i oppgangen er allergiske mot pels.
- Andelseieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand.
- Andelseieren skal bruke leiligheten og fellesarealene på en anstendig måte slik at den ikke er til ulempe for andre andelseiere.
- Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret bruke leiligheten til annet enn boforhold.

Søppel og renhold

- All søppel må pakkes inn og legges i søppelkontainere med grønt lokk. Pappesker, melkekartonger og lignende skal klemmes sammen slik at de tar minst mulig plass og legges i kontainere med grønne lokk. Avfall som som ikke pusses i kontainere blir ikke tatt med.
- Renhold av trapper, trappevinduer, kjellere og loft utføres av renholdsbyrå.

Vaskerier og tørkeplasser.

- For bruk av vaskeriet vises til godkjente regler. Vaskeriet og varmrullen brukes fra kl. 0800 til 2000. Enhver som bruker vaskemaskinen og rullen plikter å sette seg inn i bruksanvisningen for disse.
- Alle maskinene samt gulvene skal gjøres rene etter bruk.
- Ødeleggelser på grunn av skjodesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar.
- Det er absolutt forbudt å tillate utenforstående å benytte vaskeriet, eller foreta vask for slike.
- Barn må ikke oppholde seg i vaskeriet alene.
- Tørkestativene skal bare brukes til tork av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær, hverdager fra kl. 0800 til kl. 2000 og lørdager fra kl. 0800 til kl.1600. Banking av matter og tepper henvises til bankestativ i enden av blokk 14.
- Tørkestativene skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.
- Retten til bruken av tørkestativene følger i tur etter retten til bruken av vaskeriet.

Lufting.

- La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid ad gangen når det skal luftes i den tida det fyres. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, eks. 3 – 5 minutter. For øvrig må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Det gjøres ved å la radiatorenes regulering stå i stilling på stjerne (*), ikke på 0. Hvis radiatorene står i stilling 0 kan vannet fryse og radiatorene sprekke.

WC og rørledninger.

- Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet, kun klosettpapir må brukes.
- Påse at mindre barn ikke er alene på WC.
- Kraner som ikke lar seg stenge helt, eller som lager ulyder, må utbedres.

Vanlige meldinger.

- Rundskriv eller oppslag fra borettslagets styre skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Fyring.

- Det blir vinterfyrt fra Fyrstasjon 01 etter nærmere varsel fra fyrsjefen.
- Årsregnskap for Fyrstasjon 01 legges fram på Generalforsamlingen hvert år. Dette er bare som en informasjon da Fyrstasjon 01 har eget styre.

Gjestenparkering

- De som får gjester skal være behjelpelig med å rettlede disse slik at de ikke parkerer på borettsshavernes plasser, men benytter de skiltede gjesteplassene.

Oppgangenes tillitsvalgte

- Den tillitsvalgte skal påse at husordensreglene blir fulgt og melde fra om forsømmelse og misbruk til styret, jmfør tillitsmannsinstrukts.
- Den tillitsvalgte skal sørge for å holde gårdsplassen og plenen ren for søppel, med nødvendig assistanse fra andre borettshavere.
- Lysstoffrør i oppgangen ettersees og byttes hvis nødvendig.
- Ved store snømengder måkes det foran ytterdørene, med nødvendig hjelp fra andre borettshavere.
- Dugnad arrangeres av den tillitsvalgte i hver blokk.

Vedtatt på styremøte den 2 mai 2006.

VEDTEKTER FOR ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 1

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 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. Borettslaget består av 56 andelsleiligheter fordelt på 3 bygg, som ligger på eiendommen med gnr. B1, bnr. 1550 i Lillestrøm kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent 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 § 4-2.

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 §2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 punkt 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 femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret 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) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for borettslaget, samt for bruken av fellesarealene.

(6) Hver andel i borettslaget disponerer egen p-plass med mulighet for el-lading. Denne plassen kan leies ut dersom man ikke benytter den selv, men den kan ikke selges. Borettslaget har 8 merkede p-plasser for gjester.

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
 - 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) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av hele boligen i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger 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.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at

andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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.

(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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

(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 unødige ulemper 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. 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 vesentlig 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to

ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som minst skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, i tillegg minimum 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

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. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

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 eller tenkt 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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 punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- 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 punkt 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.

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

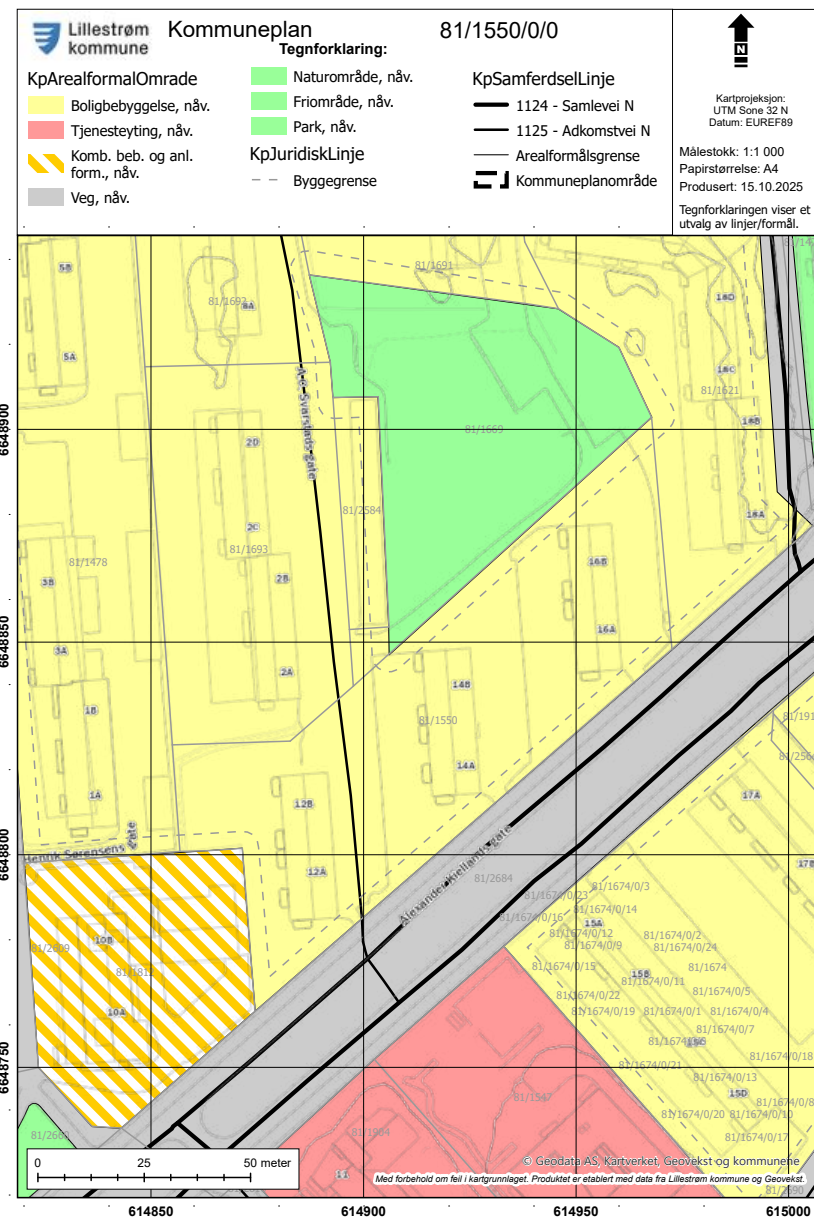
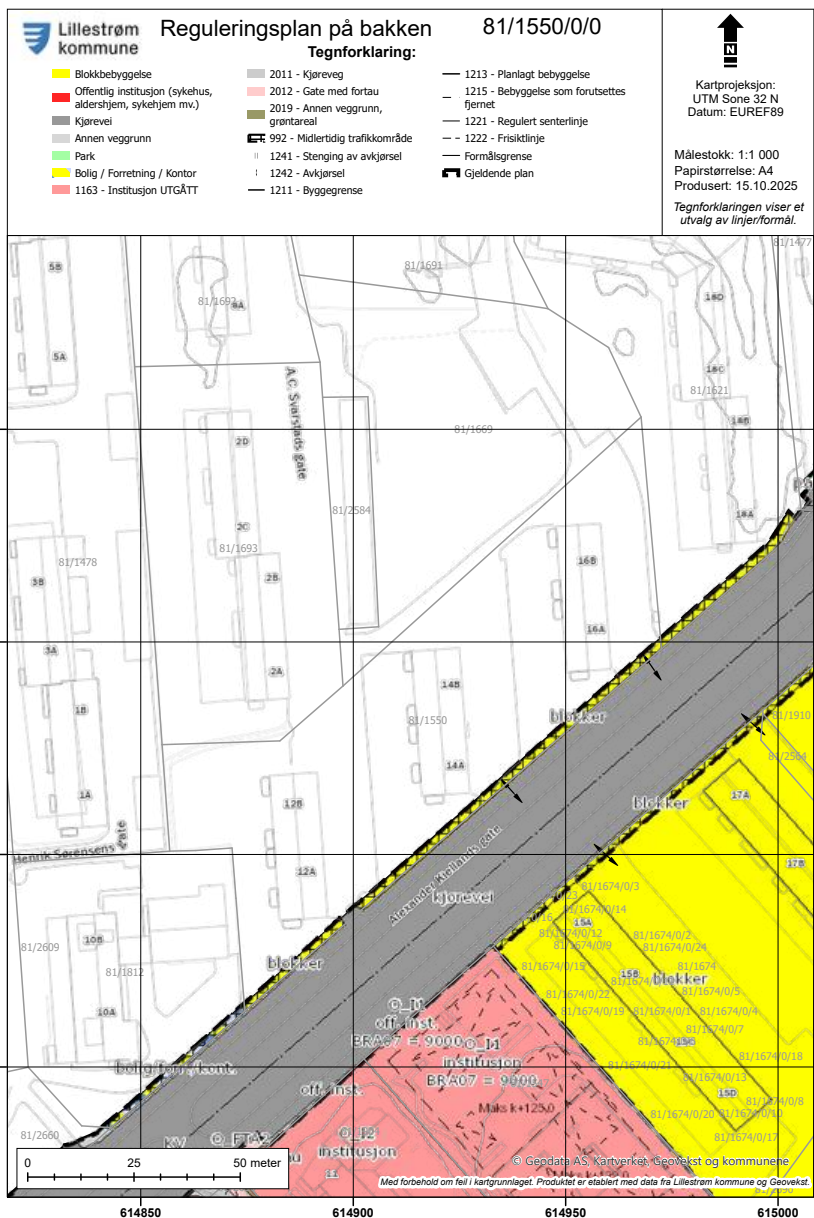
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Informasjon fra kommunen



19. august 1957.

Til Lillestrøm Boligbyggelag,
Vollgaten 1,
Lillestrøm.

Innflytningsattest Alex.Kiellandsgate 12.

Etter kontroll 18/2.57 og 25/4.57 og etter at situasjonsplan som viser målsatt plassering av dreoskom og septiktank er levert inn meddeles herved innflytningsattest for alle 12 leiligheter i oppgang A og for alle 8 leiligheter i oppgang B.

De avsluttende arbeider, vesentlig vedr. bruk av "Kåbete" i tak, malingsarbeider og tapetsering holdt ikke mål. Skjøter i vegger var tildels lite pene, og så ikke ut til å være sliptoveralt etter sparkling, og det var tildels "spreng" i plateskjøtene.

Kvaliteten av konstruksjoner og underarbeide må søkes høynet slik at leilighetenes utseende ikke skiller seg ufordelaktig ut fra det vanlige.

Husnummerkilt må settes opp.

Splintsikkert tilfluktsrom må fullføres i den utstrekning det forlanges etter forskriftene.

Bygningsjefen

Lillestrøm

R. Michelet.

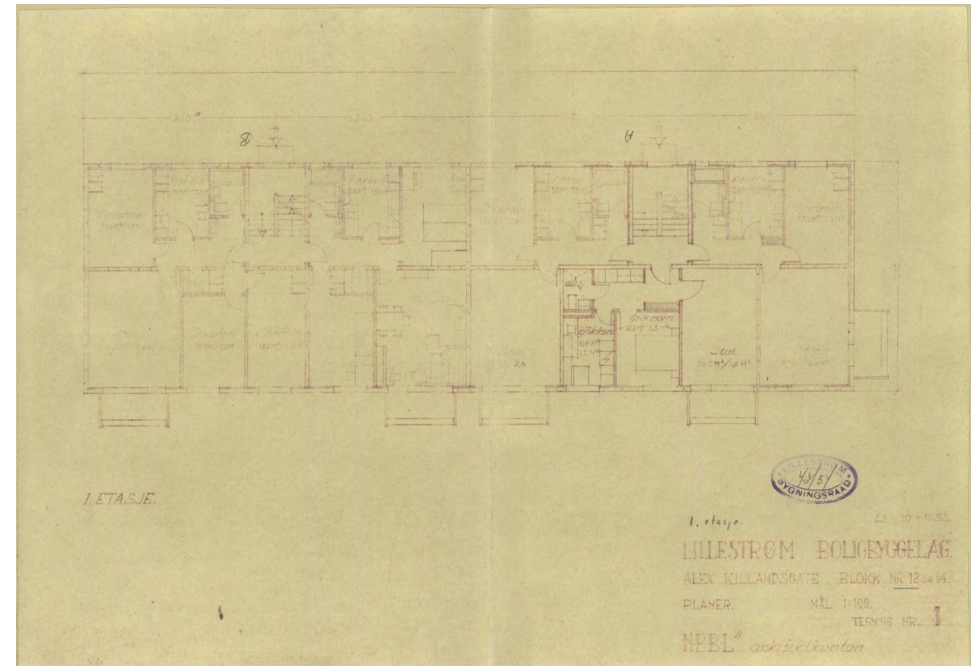
Dørene i søppelerommene innpusses.
Innflytningsattesten godkjennes.

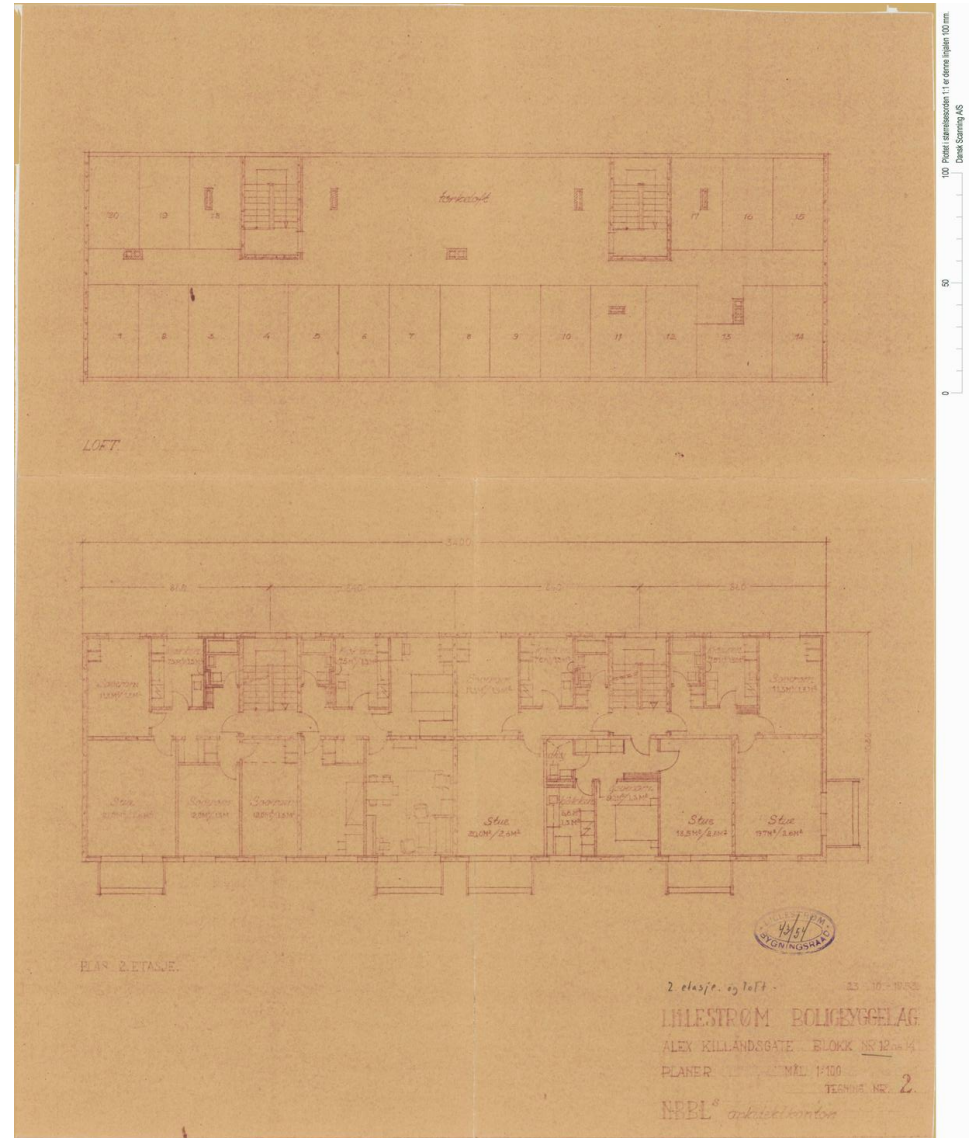
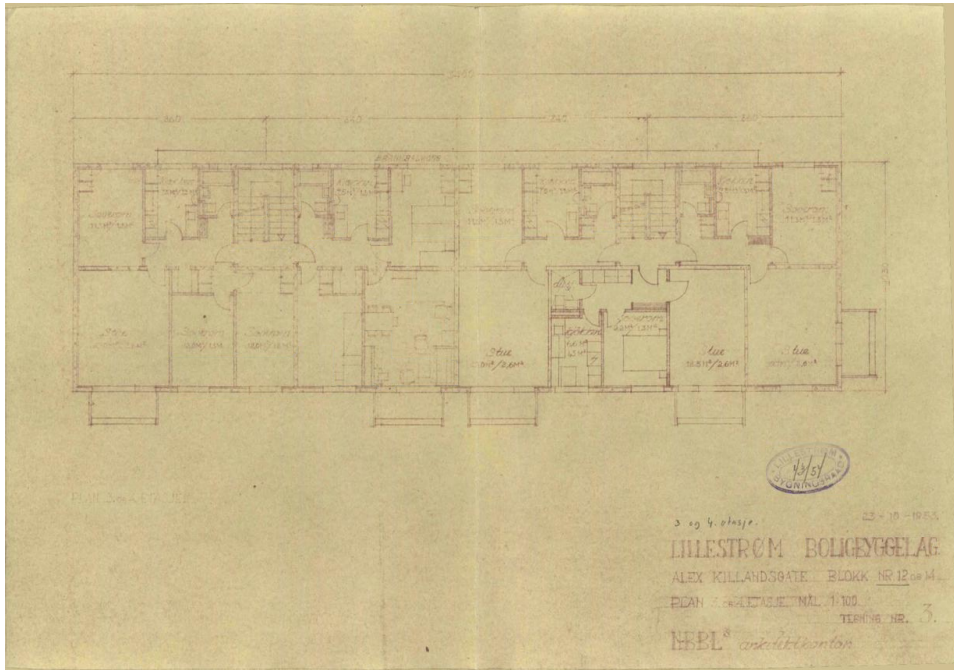
Lillestrøm, den 23. august 1957.

FOR HELSERÅDSFORFØRER:

H. Andersen
Helserådsass.

Gjenpart til herr E.J. Nordtvedt, sosialkontoret, feiermesteren,
renovasjonen og helserådet.







LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
VILSE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0445/23
Vår referanse: 3265669/22148778
Bestilling: C3 2023-08-21 (5) 47

Dato
21.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
103218	8	12.6.1973	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	81	1550	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1973/103218/8
Uthentet 2023-08-22 07:33

Side 1 av 1

Dnr. 3218/73, Dagbokført 12.6.1973

ERKLÆRING

VEDRØRENDE MINSTEAVSTAND TIL NABOGRENSE

Undertegnede eier av gnr.: 81 bnr.: 1550
bruksnavn: ALEX KIELLANDSGATE BORETTSLAG i Skedsmo

gir herved eier av gnr.: 81 bnr.: 1812
bruksnavn: LEBL FORRETNINGSBYGG A/S i Skedsmo
tillatelse til å oppføre tilbygg i en
avstand av 2,5 meter fra vår felles eiendomsgrense.

Vi oss
forplikter meg og senere eiere til ikke å bygge nærmere
dette bygg enn for samme avstand mellom bygninger som følger
av bygningslovens bestemmelser og vedtekter, jfr. bygnings-
lovens § 70 og byggeforskriftene.

Den erklæring blir å tinglyse som hefte på gnr.: 81
bnr: 1550 bruksnavn: ALEX, KIELLANDSGATE BORETTSLAG
i Skedsmo og kan ikke avleses uten Skedsmo Bygningsråds samtykke.

Lillestrøm
..... den 22.5.73
ALEX, KIELLANDSGATE BORETTSLAG

Rikard E. Jølle
.....
Bjørn Madsen
.....



LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0445/23
Vår referanse: 3265668/22148773
Bestilling: C3 2023-08-21 (5) 50

Dato
21.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
104605	8	13.8.1976	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	81	1550	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1976/104605/8
Uthentet 2023-08-22 07:34

Side 1 av 2

Dnr. 4605/76 Dagbokført 13/8 1976.

STATENS VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg**
(Jfr. veglovens § 32 og § 57)

Dagbok nr. 19
Nedre Remarke sprengningsarbeid

Søknad/Erklæring

Undertegnede Alex. Kiellandsgt. Borettslag søker herved om
tillatelse til å legge ~~vann- og kloakkledning/slikledning~~ under/langs ~~til~~
fylkes- veg nr. C 163.2 ved (min) eiendom (man!)
Alex. Kiellands gt. g.nr. 1 b.nr. 1550 i Skedsmo kommune,
~~se skisse på baksiden.~~

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperreres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekt krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperrert og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelsene.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,20 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjentylling av ledningsgrøtt nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmateriale holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurennes. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjentyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull fstandsotting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m. for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m. i alt kr. til vegkontoret for tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tillegg boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig utempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeid er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne del – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.) For reparasjon av asfaltdekke er kr. 1.000,- betalt til Skedsmo kommune. Arbeidet utføres etter anvisning av kommuneingeniøren i Skedsmo. Lillestrøm den 10. august 1976
Alex. Kiellandsgt. Borettslag R. Gard Hennovold
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.)

Lillestrøm den 10. august 1976

Alex. Kiellandsgt. Borettslag
R. Hopland Gerd Hennovold
(Skjøtteinnehaverens underskrift.)

) Stryk det som ikke passer.

) Pass for ytterligere vilkår.

) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66.

483 84401 00101, 00000000



Ledningen bes inntegnet på skisken. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m.
Manglør kilometreringsen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-
merke.

Til _____ R.v. nr. _____ Til _____

Dekketype: Asfalt ~~og grus~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks 8166 Dep., Oslo 1.

Ark.nr. 774 Sm.
AaW/ID

Tillatelse

Av: Alex. Kiellandsgt. Borertslag, v/ formann G. Wennevold,
Alex. Kiellands gate 14 B, 2000 Lillestrøm.

/ muntlig
Etter ~~Deres~~ akt av 6. august 1976 gir en herved tillatelse til å legge
loakkledning
under/angsli fylkes-veg nr. C 163,2

ved eiendommen _____ g.nr. _____ b.nr. _____ i Skedsmo kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt.
To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og under-
tegnert stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besere
erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 30,- samt betaling for reparasjon av
vegdekke forhold til pkt 3, til sammen kr. _____ må vedlegges i sjekk eller sendes
over post eller bankgiro, bes innbetalt til vegkontoret kontant eller
over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus,

Oslo, den 9. august 1976.
Etter fullmakt:

Aa. Winge
overingeniør

Sendes sorenskriveren i Nedre Romerike til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 30,- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Akershus

Oslo den 10. august 1976

Etter fullmakt

Eva L. Einersen

Gjenpart for vegmester/opsynemann _____
De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
stedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.



Nabolagsprofil

Alexander Kiellands gate 12B

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	17 min 🚶 1.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 🚶 1.3 km

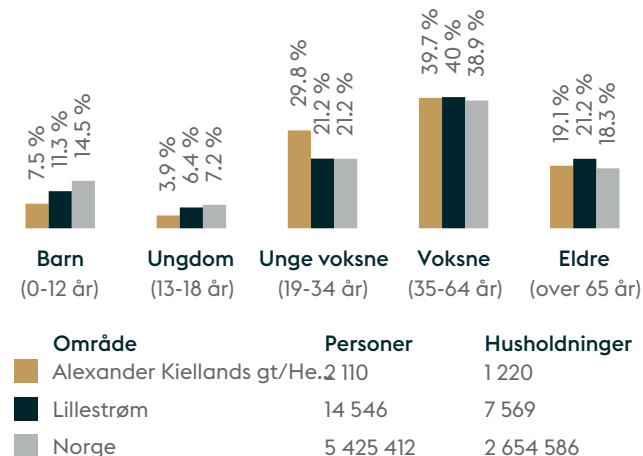
Offentlig transport

St. Magnus plass Linje 335, 360	2 min 🚶 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 🚶 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 🚆 22.2 km
Oslo Gardermoen	26 min 🚆

Barnehager

Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 🚶 0.6 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	9 min 🚶 0.8 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	10 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

⚽ A.C.Svartstadgt. ballplass	2 min	↗
⚽ Lillestrøm videregående	9 min	↗
🏊 Sterkere Trening	7 min	↗
🏊 Lillestrøm Arena	9 min	↗

«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

90252930



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

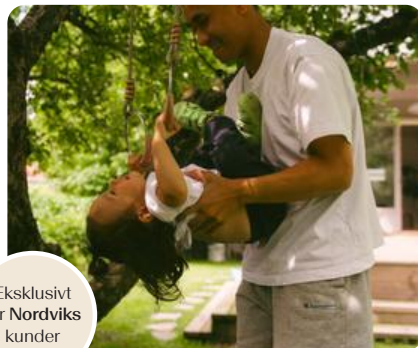
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPER 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Alexander Kiellands gate 12B 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 1550 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

