

Alexander Kiellands gate 18E



Velkommen til

Alexander Kiellands gate 18E



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Lillestrøm:

Meget pen & attraktiv 3-roms med flott balkong! Fjernvarme inkl. - Parkeringsplass - Gangavstand til Lillestrøm sentrum!

Prisantydning	4 350 000,-
Fellesgjeld	125 642,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	4 485 205,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 013,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1958

Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no


Pfeffillien





Kort fortalt

- Velkommen til Alexander Kiellands gate 18E!
- En pen 3-roms med god standard, 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:
- 3-roms leilighet i Lillestrøm sentrum
- Ingen dokumentavgift
- Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene
- Gjennomgående høy standard
- God planløsning!
- Stort hovedsoverom med egen walk in closet
- Lekkert bad
- P-plass medfølger
- Balkong på 6 kvm
- To eksterne boder
- Umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder
- Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, garderobe og to boder.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 6 kvm.













































Informasjon

Alexander Kiellands gate 18E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0030/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Alexander Kiellands gate 18E, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1621 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 43 i Alexander Kiellandsgate Borettslag, org.nr. 975495671

Selger
Kasper Nordengen

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)
125 642,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 475 642,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 485 205,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 494 505,- (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
1958

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, garderobe og to boder.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 6 kvm.

Innhold

4. etasje:
Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og garderobe.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass, samt to eksterne boder.

Standard

Entre.
Velkommen inn! Boligen har en innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue/kjøkken:
Det er lagt parkett i det romslige, åpne kjøkken- og stueområdet, som skaper en lun og innbydende atmosfære. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en lys og luftig følelse – perfekt for hyggelige sammenkomster med venner og familie.
Det moderne kjøkkenet har en stilren utforming med glatte fronter og smarte løsninger. Den praktiske kjøkkenøyen gir god arbeidsplass, slik at flere kan lage mat sammen. Kjøkkenet er blant annet utstyrt med et elegant, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. I tillegg er det meste av hvitevarene integrert, noe som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Bad:
Fra entréen kommer du til et moderne og delikat bad med fliser på gulv og vegg. Innredningen består blant annet av et vegghengt toalett, servantskap og en regnfallsdusj som gir en avslappende og behagelig.dusjopplevelse.

Soverom:
Leiligheten har to romslige soverom med god plass til seng, garderobe, nattbord og eventuelt et skrivebord. Hovedsoverommet har i tillegg et eget walk-in closet – en praktisk og stilfull løsning for optimal oppbevaring og organisering av klær og tilbehør.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 1. november 2017.

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Full renovering av bad. Utskifting av rør, sluk. Nye varmekabler og kabler. Nytt alt av sanitærutstyr. Alt gjort i 2018. Selger er rørlegger, resten utført av annet fagpersonell. Dokumentasjon er tilstede.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Sluk er byttet uten å bryte branncelle. År 2018.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Materiell regninger fra Rørteft As.

- 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?
Svar: Ja, faglært. Palmgren As bytte av dører og vinduer 2019.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Det foreligger samsvarserklæring. Gjort av tidligere eier som har eget elektriker firma.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Kontroll utført i 2024.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Sæther Elektriske 2023.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. 2018 Har materiell regninger fra Rørteft As

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja, takstrapport 2025.

- . Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja, 2025 av takstmann.

Bygningssakkyndig

Tommy Strøm

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Lavblokk oppført i armert betong og stålkonstruksjon, utfyllende del i bindingsverk, isolert etter gjeldende forskrifter på oppføringstidsunktet, plateslått på innvendig side, forblendet med teglstein på utvendig side. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.
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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Oppvarming

Fjernvarme med radiatorfyring. Det er elektriske varmekabler på bad. Boligen har naturlig ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 013,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel.TV, forsikringer, rep og vedlikehold, driftskostnader mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: 4 998,-
- Stipulerte avdrag: 197,-
- Stipulerte renter: 818,-

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 975 936,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 903 742,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 ble stiftet 20.09.1960 og har organisasjonsnummer 975 495 671. Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Borettslaget består av 96 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene Alexander Kiellandsgate 18 A -F og Vestbygata 6 A-D. Eiendommen har gnr 81, bnr 1621 og 1691 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, 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 styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 125 642,- pr. 28.02.2025

BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.02.2025: 5,95%
Saldo per 31.10.2024: 10 743 243
Andel av saldo: 125 642
Løpetid: 08.11.22 - 30.09.47

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Borettslagets lån utgjør totalt kr 10 743 243,- pr. 28.02.25, og er tatt opp i BOLIGBANKEN ASA. Renten på lånet utgjør 5,95 % pr 28.02.25. Løpetid er 08.11.22 - 30.09.47.

Det er forespeilet en baderomsrehabilitering i borettslaget i 2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sum driftsinntekter 2023: 5 002 074,-
Sum driftskostnader 2023: 4 802 034,-
Sum finansposter 2023: 536 047,-
Årsresultat 2023: - 336 007,- overført udekket tap

Det er planlagt at alt av rør i blokken skal byttes, samt at badene i blokken skal pusses opp. Kostnad for dette er estimert av styret til ca. kr. 200 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget. Det er også pliktig medlemskap i Bori.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold og søker styret om dette før man går til anskaffelse.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1818024.4.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 439 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

Beliggenhet
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 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 Åråsen, kun ett. min å gå fra boligen. 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 Vigernes skole (1-7 kl.), samt Kjeller skole (1-10 kl.), Sophie Radich skole (8-10 kl.), Lillestrøm videregående skole og Skedsmo videregående skole. Storbyuniversitetet OsloMet har avdeling på Kjeller, en trivelig sykkeltur unna, evt. via buss.

Av barnehager kan bl.a. følgende nevnes; Måsan barnehage (1-5 år),Paviljongene barnehage (1-2 år) og Volla barnehage (1-5 år).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger kun midlertidig innflytningstillatelse for eiendommen datert 23.04.1958. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger også ferdigattest for balkonger datert 21.06.1996.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

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 blokkbebyggelse, kjørevei og 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, ulike typer mil. formål - 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.

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 borett 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

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 bygningssakkyndiges 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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde 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.

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 dekningssalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 570,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 260,- 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

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 7. mars 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Alexander Kiellands gate 18E

Alexander Kiellands gate 18E

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 579 elever, 23 klasser	15 min 1 km
Volla skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 745 elever, 33 klasser	26 min 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 503 elever, 27 klasser	20 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 0.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min 1.3 km

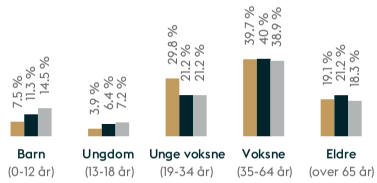
Offentlig transport

Åråsen Linje 335, 360	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 25.1 km
Oslo Gardermoen	26 min

Barnehager

Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	11 min 0.8 km
Paviljongene barnehage (1-2 år... 24 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands gt/He...	2 110	1 220
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

A.C.Svartstadgt. ballplass	2 min
Åråsen stadion - gressbane (ho...	4 min
Lillestrøm Arena	10 min
Sterkere Trening	11 min

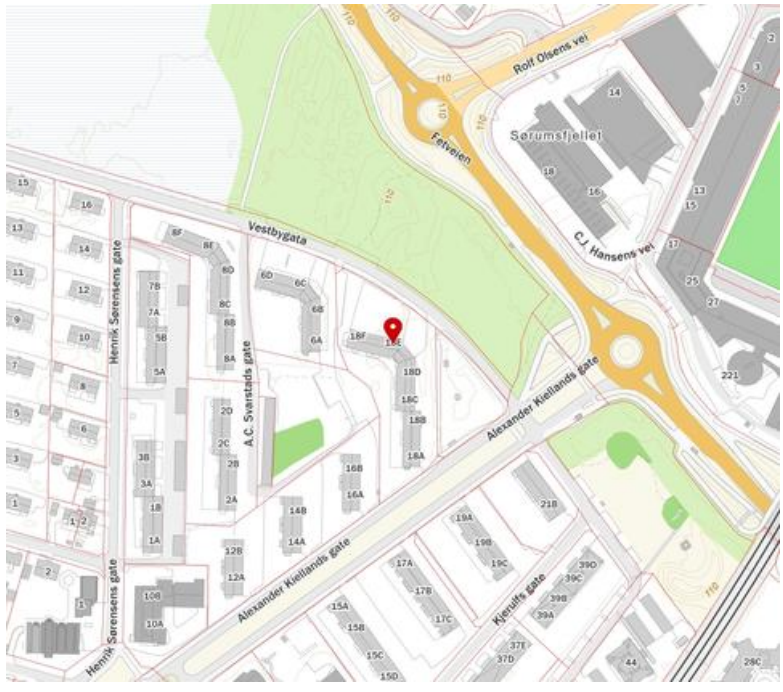
«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

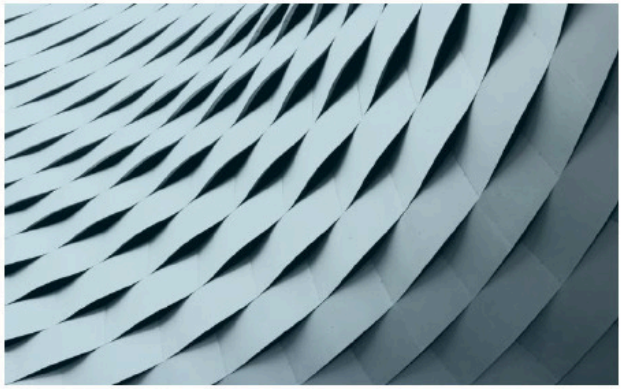
Alexander Kiellands gate 18 E, 2000
LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 1621

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 21.02.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20053-1443 **Referansenummer:** AU2120

Autorisert foretak: Oslo og Akershus Takst Strøm **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig



Tommy Strøm
Uavhengig Takstingeniør
iotakst@yahoo.com
405 35 802

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Alexander Kiellands gate 18 E, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1621
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Lavblokk oppført i armert betong og stålkonstruksjon, utfyllende del i bindingsverk, isolert etter gjeldende forskrifter på oppføringstidsunktet, plateslått på innv side, forblendet med teglstein på utv side. saltak tekket med takstein.
Leiligheten er oppgardert i senere tid med bl.a: Ny benkeplate på kjøkken med ny oppvaskkum, blandebatteri og wateguard. Kjøkkeninnredning fra 2016. Bad fra 2018. Vinduer og dører fra 2019. Noe oppgradering av el og rør. Alle opplysninger er gitt av eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har finert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong utenfor stue i stålkonstuksjon og rekkverk på 6 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater. Leiligheten har en normal slitasje i forhold til alder. Noe overflatebehandling må påregnes.
Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen større skjevheter er observert på befaringen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget opp med flislagte gulv og vegger med varmekabler i gulv, på badet er det dusj med glassvegg, toalett og innredning med servant. I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone. Badet er bygget i regi av egeninnsats.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 1:100
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Bruksmerker må påregnes.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad og frem til bereder. Noe kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme med radiatorer.
230 V anlegg med automatsikringer. Iflg eier er det utført arbeider på elektrisk anlegg av forrige eier som er elektriker, det forleigger ingen dokumentasjon.
Det er montert røykvarsler og pulverapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

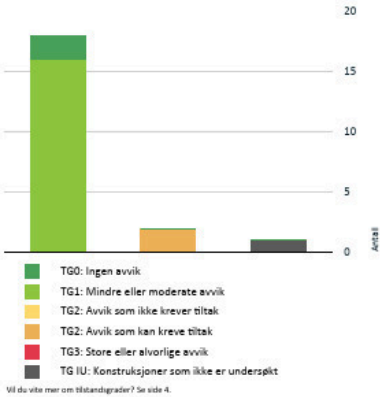
- Det foreligger ikke tegninger

Alexander Kiellands gate 18 E, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1621
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
EDR

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har finert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue i stålkonstuksjon og rekkverk på 6 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Leiligheten har en normal slitasje i forhold til alder. Noe overflatebehandling må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen større skjevheter er observert på befaringen.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget opp med flislagte gulv og vegger med varmekabler i gulv, på badet er det dusj med glassvegg, toalett og innredning med servant. I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone. Badet er bygget i regi av egeninnsats.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 1:100

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak

Alexander Kiellands gate 18 E, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1621
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegg.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Bruksmerker må påregnes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad og frem til bereder. Noe kobberrør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme med radiatorer.

TG 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 bygningssakkyndig 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.

230 V anlegg med automatsikringer. Ifig eier er det utført arbeider på elektrisk anlegg av forrige eier som er elektriker, det forleigger ingen dokumentasjon.

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.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det utvidet el-kontroll da undertegnede ikke innehar elkompetanse.

TG 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 bygningssakkyndig 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.

Det er montert røykvarsler og pulverapparat i leiligheten.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 18 E, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1621
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke inntedet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	69	10		79	6
SUM	**69**	**10**			**6**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Bad, Garderobe	Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealene er målt opp på stedet, med leiligheten følger en kjellerbod og en loftsbod.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet skjeve vegger er det ikke mulig og få ett nøyaktig mål ved bruk av laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Alexander Kiellands gate 18 E, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1621
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Tommy Strøm	Takstingeniør
	Kasper Nordengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1621		0	5439 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Alexander Kiellands gate 18 E

Hjemmelshaver
Alexander Kiellandsgate Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG	975495671			Nordengen Kasper

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området fremstår som et hyggelig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. For barna og den aktivitetslystne er det kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, hesteridning, alpinanlegg, tennisanlegg og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Leiligheten ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. I gangavstand fra leiligheten ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grønt-områder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Lillestrøm Torv, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum som innehar et godt og variert utvalg av butikker, post, bank, minibank, apotek, vinmonopol, kafeer, barer, restauranter, kino, lege, tannlege etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, asfalterte stikkveier og lekeplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1960

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

Alexander Kiellands gate 18 E, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1621
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 bygningssakkyndiges 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 godkjennelse 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, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AU2120

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordengen, Kasper	9578-5999-4-3525307	2025-02-24 21:57:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Utfylt dato
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0030/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Alexander Kiellands gate 18E, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Kasper Nordengen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1808024.1.6 (513)
Forsikret i: If 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: Full renovering av bad. Utskifting av rør, sluk. Nye varmekabler og kabler. Nytt alt av sanitærutstyr Alt gjort i 2018. Er rørlegger, resten utført av annet fagpersonell. Dokumentasjon er tilstede.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk er byttet uten å bryte branncelle. År 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Materiell regninger fra Rørteft As

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: Palmgren As bytte av dører og vinduer 2019

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av tidligere eier som har eget elektriker firma

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sæther Elektriske 2023

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: Er rørlegger 2018 Har materiell regninger fra Rørteft As

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

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

Feil og mangler

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

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?
Nei

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

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 hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2025 Takstrapport

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2025 av takstmann.

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?

Nei

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0030/25

PROTOKOLL

Fra ordinært GF i Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 avholdt 11.4.2024 på Skedsmohallen kafe kl.1830.
Den oppsatte sakslisten ble referert.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder: Valgt ble: Vidar Kolstad

B) Opptak av navnefortegnelse
Tilstede fra andelseierne: 21 stemmeberettigede, 2 fullmakter.
Totalt: 23 stemmeberettigede andelseiere.

C) Valg av sekretær og 1 møtedeltaker til å underskrive protokollen
Fatima Yusup sekretær, Eileen Victoria Løvbakken som vitne
valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmålet om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte GF var innkalt på og erklære
denne for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

SAK 2 og 3 **ÅRSBERETNING FOR 2023 OG INFORMASJON OM LAGET**
Styrets årsberetning for 2023 ble foreslått tatt til etterretning og godkjent.
Vedtak: Enst godkjent

SAK 4 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Regnskapet for 2023
Resultatregnskap og balanseregnskap ble referert og foreslått godkjent.
Vedtak: Enst godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital
Vedtak: Enst godkjent

C) Budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

SAK 5 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
Styrets forslag: kr 250 000i henhold til budsjett
Vedtak: Enst godkjent

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG.**
Sak Kjøp av fellesareal:
Vedtak Saken ble trukket før møtet startet.

SAK 6 **VALG**

A)	Valg av styreleder 2 år:	Knut Kibsgård tiltrer etter sykmeldingsperiode
B)	Valg av 2 styremedlem 2 år:	Milad Kaok, Jan Erik Grøvdal, Ingvild Pran
		Kathrine Helseth (ikke på valg ett år igjen av periode)
C)	Valg av varamedlem:	Erik Johansen, Omer Sherzad Abobajer, Fatima Yusuf
D)	Valg av valgkomite for 1 år:	Ingrid Lundereng og Gunhild Wang

Protokollen undertegnet av:

Vidar Kolstad/s
møteleder

Eileen Victoria Løvbakken/s
protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 11.04.2024 for 513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2.

Møtested: Kafeteria på Skedsmohallen
Tid: kl. 18:30

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport 2023
Sak 3: Regnskap 2023
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommet sak, forespørsel om kjøp av fellesareal
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Fatima Yusuf velges til møteleder. Sigve Økland signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport 2023

Se vedlegg.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 5 002 074 (mot budsjett 4 968 851)
Utgifter: 4 802 034 (mot budsjett 4 209 431)

Resultat: - 336 007 (mot budsjett 321 420)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honoraret. Forslag i budsjett 2024 er 288.000

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 288 000

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Innkommet sak, forespørsel om kjøp av fellesareal

Jeg vil gjerne ha min sak opp i generalforsamlingen angående kjøp av fellesareal på loftet. Dette er en samtale som tidligere har blitt tatt med styret hvor jeg da har blitt anbefalt å ta dette opp på en generalforsamling - hvilket jeg nå ønsker og gjøre.

--- Saken kort forklart ---

Jeg bor i 4.etasje (0401) 18c og vil gjerne kjøpe opp en del av loftet som er over leiligheten min.

Ovenfor min leilighet er det nå boder, men disse er fult mulig å flytte til midten av loftet hvor det er et fellesareal som ikke er i bruk.

Jeg har hatt over en byggmester som har sett litt på loftet og fått bekreftelse på at det er mulig å slå sammen leiligheten og loftet over (lage trapp opp).
Loftet - det ønskede området er på ca.20m² bruksareal.

Dette er i mitt syn en unik mulighet for begge parter å gjort noe ut av ubrukte fellesområder. Borettslaget får bygget opp en større buffer og jeg får muligheten til å fremdeles bo samme sted ettersom at jeg ser etter større plass.

Mvh
Martin Tomren

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Forslaget legges frem for årsmøtet med følgende påtegning fra styret:
Styret anbefaler ikke forslaget. Styret mener dette ikke er fornuftig. Det gir et feil signal å begynne å avhende fellesareal til andelseiere.

Mot
Martin Tomrens forespørsel godkjennes.

Sak 6: Personvalg

Følgende er på valg i 2024:
Styreleder
2 styremedlemmer
2 varamedlemmer
Innstilling fra valgkomiteen blir presentert i møtet.

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

Kandidater til **Varamedlemmer 1 år**:
Kandidater til **Valgkomite**:

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2
STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Konst. styreleder	:	Fatima Yusuf	(valgt for 2 år i 2023)
Styreleder (sykmeldt)	:	Knut Kibsgård	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Gunnhild Wangen	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	:	Katrine Helseth	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Sigve Økland	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

	:	Erik Johansen	(valgt for 2 år i 2022)
	:	Celine Holm Gulliksen	(valgt for 2 år i 2022)

Valgkomite:

	:	Ingrid Lundereng	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Torill Julie Schrøder	(valgt for 1 år i 2023)

SELSKAPSINFORMASJON

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 ble stiftet 20.09.1960 og har organisasjonsnummer 975 495 671

Borettslaget består av 96 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene Alexander Kiellandsgate 18 A -F og Vestbygata 6 A-D.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1621 og 1691 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- *Budsjettering*
- *Bruksoverlatinger*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Bistand og veiledning til andelseier*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Vedlikehold av felles røranlegg for 2024 (Andersen VVS)*
- *Gjennomføring av dugnad*
- *Igangsatt forprosjekt med nabo-borettslag AK1 for eventuelt utskiftning av rør/nytt baderom i regi av Bori*
- *Kontroll av brannslukkere*
- *Dialog med flere leverandører for sommer/vinterstell, samt renholdstjenester for lavere driftskostnader*
- *Økning av felleskostnader for å sikre god økonomisk drift*
- *Oppgradering av fellesvaskeri - to nye vaskemaskiner*

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

Godkjent av styret, den 12.03.2024.

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 org.nr. 975495671

Resultatregnskap 2023

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 002 074	4 617 424	4 968 851	5 347 280
Annen driftsinntekt	2	0	22 520	0	0
Sum driftsinntekter		**5 002 074**	**4 639 944**	**4 968 851**	**5 347 280**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	285 250	288 000
Avskrivninger	11	4 685	3 059	0	0
Konsulenttjenester	4	296 761	236 569	218 100	234 000
Rep og vedlikehold	5	874 392	1 412 669	307 000	240 000
Forsikringer		392 390	305 255	365 000	387 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 153 536	1 096 727	1 182 860	1 254 000
Energi og fyring	7	1 065 702	1 158 308	1 185 000	1 176 000
Kabel-TV og telefoni	8	395 372	331 937	372 721	375 000
Driftskostnader	9	260 973	242 325	242 500	259 000
Andre driftskostnader	10	72 972	41 351	51 000	58 000
Sum driftskostnader		**4 802 034**	**5 113 452**	**4 209 431**	**4 271 000**
Driftsresultat før finansposter		**200 040**	**-473 508**	**759 420**	**1 076 280**
Finansielle poster					
Finansinntekt		859	2 558	2 000	0
Finanskostnad		536 906	328 604	440 000	600 000
Sum finansposter		**-536 047**	**-326 045**	**-438 000**	**-600 000**
Årsresultat		**-336 007**	**-799 553**	**321 420**	**476 280**
Overført udekket tap	13	-336 007	-799 553	0	0
Sum disponering		**-336 007**	**-799 553**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11,16	497 761	497 761
Tomt	11,16	83 663	83 663
Andre driftsmidler	11	99 275	6 373
Sum varige driftsmidler		680 699	587 797
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**680 699**	**587 797**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		350 977	440 170
Kundefordringer		44 110	33 084
Sum fordringer		395 087	473 254
Bankinnskudd, kasse o.l.		537 763	1 120 285
Sum omløpsmidler		**932 851**	**1 593 538**
SUM EIENDELER		**1 613 549**	**2 181 335**

Balanse 31.12.2023

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	9 600	9 600
Udekket tap	13	-10 124 044	-9 788 037
Sum egenkapital		**-10 114 444**	**-9 778 437**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 ,16	10 868 549	11 110 882
Borettsinnskudd	15 ,16	571 824	571 824
Sum langsiktig gjeld		11 440 373	11 682 706
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		266 518	250 313
Annen kortsiktig gjeld		21 102	26 752
Sum kortsiktig gjeld		287 620	277 066
Sum gjeld		**11 727 993**	**11 959 772**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 613 549**	**2 181 335**
Pant og sikkerhetsstillelse	16		

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Knut Anton Kibsgård
Styrets leder
forhindret fra å signere

Sigve Økland
Styremedlem

Fatima Yusuf
Styremedlem

Katrine Mital Helseth
Styremedlem

Gunhild Wang
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk 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 15 000,- 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 opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	4 245 432	3 946 948	4 213 571	4 512 000
Stipulerte renter	440 112	266 972	440 000	600 000
Stipulerte avdrag	309 840	394 584	310 000	230 000
Motorvarmer/parkeringspl.	4 020	3 840	3 840	3 840
Strøm/elbil	750	3 000	0	0
Fryser/kjøleskap	1 920	2 080	1 440	1 440
Sum felleskostnader	**5 002 074**	**4 617 424**	**4 968 851**	**5 347 280**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaskeri	0	22 520	0	0
Sum andre driftsinntekter	**0**	**22 520**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	38 000
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**285 250**	**288 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 875	5 863	6 100	7 000
Forretningsførerhonorar	194 661	194 304	200 000	212 000
Andre forvaltningstjenester	0	13 580	1 000	2 000
Juridisk bistand	0	0	10 000	11 000
Teknisk bistand	96 225	6 984	1 000	2 000
Annen fremmed tjeneste	0	15 838	0	0
Sum konsulenttjenester	**296 761**	**236 569**	**218 100**	**234 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	13 304	5 806	50 000	53 000
Vedlikehold VVS	730 873	305 288	150 000	70 000
Vedlikehold elektro	7 445	64 153	40 000	43 000
Vedlikehold utvendig anlegg	119	30 000	5 000	6 000
Vedlikehold vaskeri	5 980	0	20 000	22 000
Vedlikehold brannsikring	106 671	49 041	0	0
Dugnadskostnader	0	650	2 000	3 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	50 000	40 000	43 000
Større	0	907 731	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**874 392**	**1 412 669**	**307 000**	**240 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 035 012	1 013 861	1 100 000	1 166 000
Eiendomsskatt	118 524	82 866	82 860	88 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 153 536**	**1 096 727**	**1 182 860**	**1 254 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	250 306	280 292	260 000	276 000
Fjernvarme	815 396	878 016	925 000	900 000
Sum energi og fyring	**1 065 702**	**1 158 308**	**1 185 000**	**1 176 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	395 372	331 937	372 721	375 000
Sum kabel-TV og telefoni	**395 372**	**331 937**	**372 721**	**375 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	0	2 500	3 000
Renholdstjenester	145 606	137 031	140 000	149 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	75 244	67 469	65 000	69 000
Gressklipping	40 123	37 825	35 000	38 000
Sum driftskostnader	**260 973**	**242 325**	**242 500**	**259 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	3 500	0	0	0
Søppeltømming/container	30 334	15 693	15 000	16 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	1 500	2 000
Nøkler, låser og skilt	13 313	434	5 000	6 000
Annet driftsmateriale	75	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	1 500	2 000
Lisenser/software	11 381	11 832	10 000	11 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	6 000	7 000
Kostnader tillitsvalgte	0	2 188	0	0
Generalforsamling/årsmøte	8 370	5 204	10 000	11 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	2 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**72 972**	**41 351**	**51 000**	**58 000**

Note 11 Anleggsmidler

	Vaskemaskin	Vaskemaskin WH6-7
Anskaffelseskost pr.01.01	15 294	0
Årets tilgang	0	97 587
Anskaffelseskost pr.31.12	15 294	97 587
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 058	1 626
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 980	1 626
Bokført verdi pr.31.12	3 313	95 961
Anskaffelsesår	2020	2023

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	83 663	497 761
Anskaffelseskost pr.31.12	83 663	497 761
Bokført verdi pr.31.12	83 663	497 761

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold 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.9 600 fordelt på 96 à kr.100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Udekket tap		
Udekket tap 01.01	-9 788 037	-8 988 484
Tilført til udekket tap fra årets resultat	-336 007	-799 553
Sum udekket tap 31.12	-10 124 044	-9 788 037

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 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.23: 5,80%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	11 165 000	
Nedbetalt tidligere	54 117	
Nedbetalt i år	242 333	
Lånesaldo 31.12		**10 868 549**
Beregnet innfrielsesdato: 27.09.2047		
Sum langsiktig gjeld		**10 868 549**

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	11 440 373	11 682 706
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	581 424	581 424
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	11 736 824	11 736 824

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**1 316 473**	**2 425 192**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-336 007	-799 553
Tilbakeføring av avskrivning	4 685	3 059
Årets investeringer	-97 588	0
Opptak langsiktige lån	0	11 165 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-242 333	-11 477 226
B. Årets endring i disponible midler	-671 242	-1 108 720
C. Disponible midler 31.12	**645 230**	**1 316 473**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	932 851	1 593 538
- Kortsiktig gjeld	287 620	277 066
= Disponible midler 31.12	**645 230**	**1 316 473**

513 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Wang, Gunhild	2024-02-12	Yusuf, Fatima	2024-02-12
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Wang, Gunhild		bankID Yusuf, Fatima	
Navn	Dato	Navn	Dato
Helseth, Katrine Mital	2024-02-13	Økland, Sigve	2024-02-12
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Helseth, Katrine Mital		bankID Økland, Sigve	

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 som viser et underskudd på NOK 336 007. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.02.2024

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, 19. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
Wirum, Anne Grethe *Norwegian BankID*	02/19/2024 22:01:17

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ORDENSREGLER
FOR
ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 2

SIST ENDRET VED 05.01.2015

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring, vaskeri eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1300-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp levegger, parabolantenne, vedlikehold eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Andelseier kan leie ut boligen til andre i inntil 3 år. Søknadsskjema finnes på hjemmesidene til Bori.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i felles rom i kjeller som er ment for dette.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Beboerne som disponerer egen parkeringsplass, skal fortrinnsvis bruke denne.
Øvrig parkering og gjesteparkering skjer på kortsiden av plassen mellom Aleksander Kiellands gate borettslag 2 og Måsan Borettslag (A.C.Svartstads gate)
Parkering foran blokka er ikke tillat. Bortsett fra nødvendig ærender som flytting og nødstilfeller.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold og søker styret om dette før man går til anskaffelse.

7. Andre bestemmelser

- Regler for bruk av vaskerom, vaskemaskiner etc henger på veggen i vaskeriene. Disse skal til enhver overholdes.
- Borettslaget har ett firma som tar seg av trappevasken, men beboerne har ett ansvar for å vaske etter seg hvis de forårsaker søl utover normal bruk.
- Grilling er tillatt, men kun med elektrisk og gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Ved lufting av hund skal man alltid plukke opp etter hunden sin

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

NBBL-dok nr 2.03
Sist revidert 10.03.2020

Vedtekter for Alexander Kiellandsgate borettslag 2

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.april 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Alexander Kiellandsgate borettslag 2, med org nr: 975495671, er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune. BORI BBL er forretningsfører. Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 er et frittstående borettslag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

(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 punkt 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 punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, 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 kunngjøres på BORI.no .

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Kort-tidsutleie.
- Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- Andelseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, stoppekran 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, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Ved skader forårsaket av varmtvannsbereder som er mer enn 20 år, samt rør som er beboers anliggende (rør under vask på bad og kjøkken, og dusj) må egenandelen betales av beboer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Ladeplass for elbil/hybridbil og liknende

(A) Noen av parkeringsplassene kan, hvis mulig, tilrettelegges som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. Dette forutsetter at det er tilstrekkelig strømkapasitet. Andelseiere som disponerer disse plassene har fortrinnsrett. Ved ønske om å opprette en ladeplass må dette søkes om til styret.

(B) Andelseier vil bli belastet kostnaden for nødvendig ombygging av det elektriske anlegget og sikringskurs. Som en del av dette vil det bli montert en måler på ladepunktet.

(C) Andelseier som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil betaler for strømforbruket knyttet til ladning. Borettslaget kan endre summen som blir belastet med en måneds skriftlig varsel.

(D) Nærmere detaljer fastsettes i egen avtale mellom borettslaget og andelseier. Det er styret i borettslaget som utarbeider avtalen.

(E) Borettslaget forholder seg til gjeldende lover og regler.

(7) Motorvarmere

(A) Noen av parkeringsplassene har motorvarmer montert, andelseier som disponerer plassen har rett til å bruke denne.

(B) Vedlikehold av motorvarmeren er den enkelte andelseiers ansvar.

(C) Hver andelseier som disponerer en plass med motorvarmer, blir belastet for bruken av denne hver måned gjennom fellesutgiftene. Borettslaget kan endre summen som blir belastet med en måneds skriftlig varsel

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, brudd på husordensregler ,ulovlig bruk eller overlating av bruk.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre andre medlemmer med to 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.

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 frammøtte 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 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
To styremedlemmer 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
- Godkjenning av årsberetning 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 framtredende 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.

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

Generert 25.02.25
Vår ref.: 513 / 43

Boligopplysninger

Andel	43	**Bolignr**	H0401
Boligselskap	513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2	**Etasje**	4.etg
Adresse	ALEXANDER KIELLANDS GATE 18 E, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Kasper Nordengen, Karoline Nordengen	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 25.02.25: kr 6 013,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Felleskostnader	4 998	4 998	4 998	4 998	4 998	4 998
Stipulerte avdrag	197	197	197	197	197	197
Stipulerte renter	818	818	818	818	818	818
Total	6 013	6 013	6 013	6 013	6 013	6 013

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,95% Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	10 743 243	125 642	08.11.22 - 30.09.47

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,95% Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	10 743 243	08.11.22 - 30.09.47

Selskap og eiendom

Selskap	513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 (orgnr. 975495671)
Antall enheter	96
Styrets e-post	akbrl2@borimail.no
Styreleder	Knut Anton Kibsgård (95810623)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise 1818024.4.1)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	81/1621
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 125 640,00	**Andre inntekter**	kr 52,00
Formue	kr 10 070,00	**Utgifter**	kr 7 486,00

Merknader

P-plass medfølger ved salg.
Intern forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.
Felleskostnader økes med 10 % fra 01.08.2024

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 07.11.2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	1621	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Alexander Kiellands Gate 18/Vestbygata 6								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen pålegg

Kommentar

Ingen

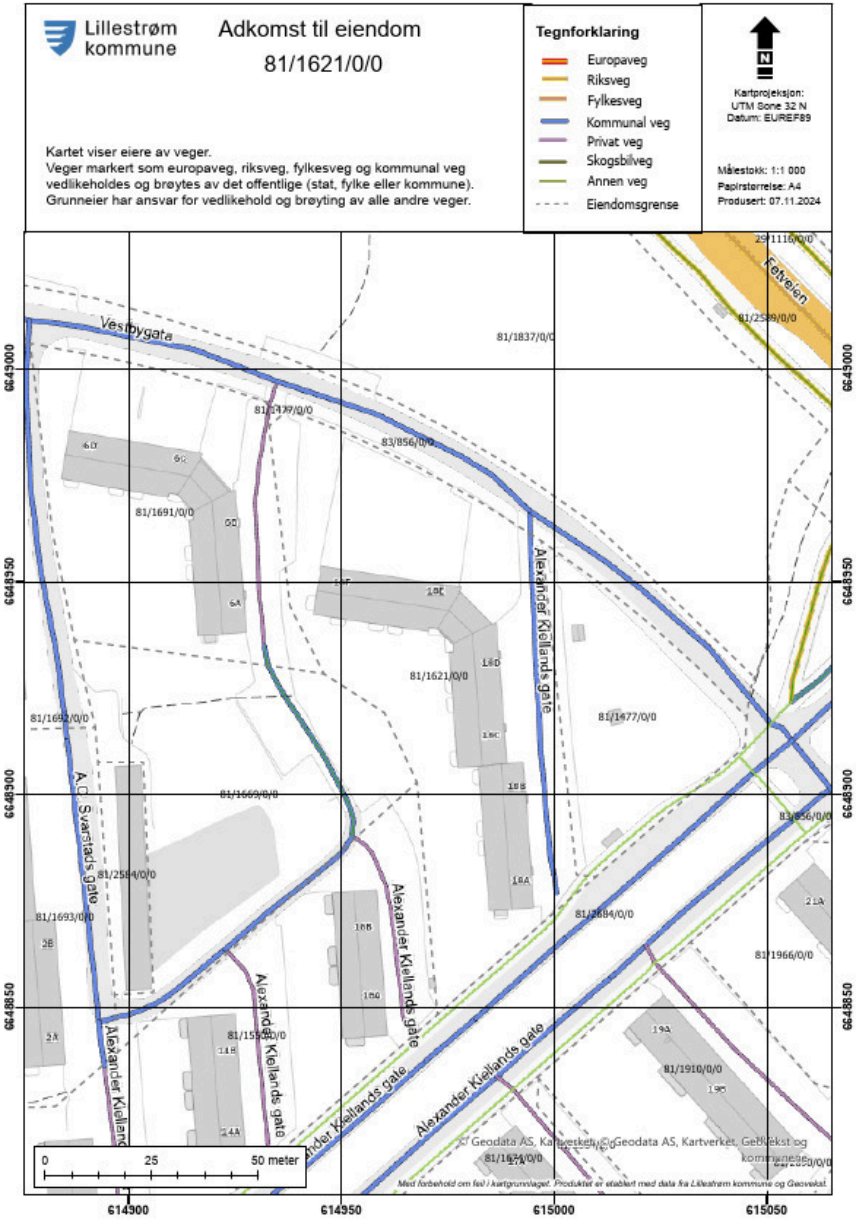
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

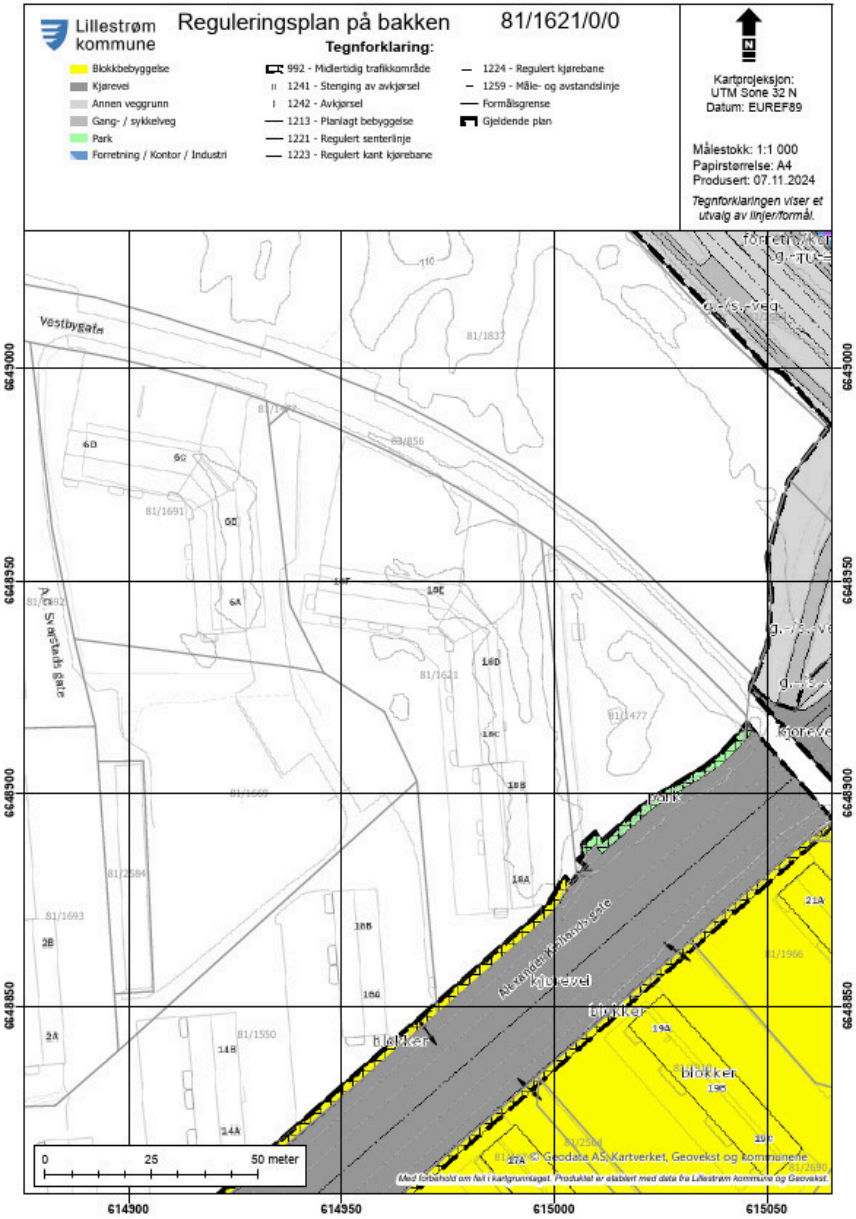
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.





447/08

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ALEXANDER KIELLANDS GATE

§ 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Offentlig trafikkområde	Gate med fortau Annen veggrunn
Kombinert formål	Midlertidig trafikkområde

§ 2 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, ledd 1, nr 2)

Trafikkområde opparbeides i henhold til reguleringsplanen, og til Skedsmo kommunes veg- og gatenormer.

Trafikkområdet skal utarbeides etter prinsipper om universell utforming.

§ 3 MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, ledd 2)

Midlertidig beslaglagt trafikkområde skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og til formål vist i gjeldende reguleringsplan, dvs. byggeområder for bolig, offentlige bygninger og særskilt allmennyttig formål, friområde/ park, samt kombinert formål bolig/ forretning/ kontor. Tilbakeføringen skal skje innen et år etter at anlegget er tatt i bruk.

Eksisterende reguleringsplan, for areal i planen vist som midlertidig trafikkområde, oppheves når området er tilbakeført til opprinnelig stand.

§ 4 STØY

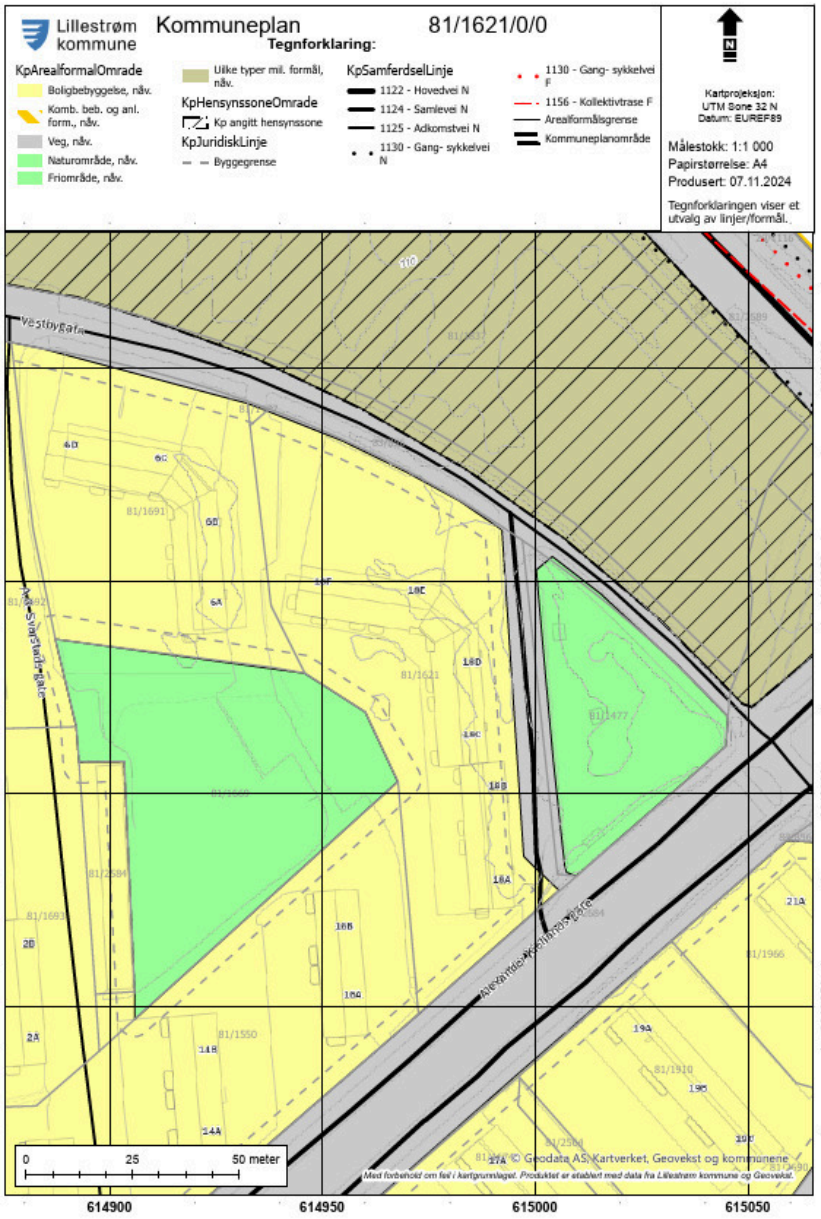
Kommunen dokumenterer at gjeldende grenseverdiene for utendørs og innendørs støynivå gitt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) blir overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak i henhold til kommunens støyutredning skal være gjennomført før tiltak etter planen er fullført.

Støykrav og rutiner for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, gitt i T1442, kapittel 4, gjøres gjeldende for planområdet.

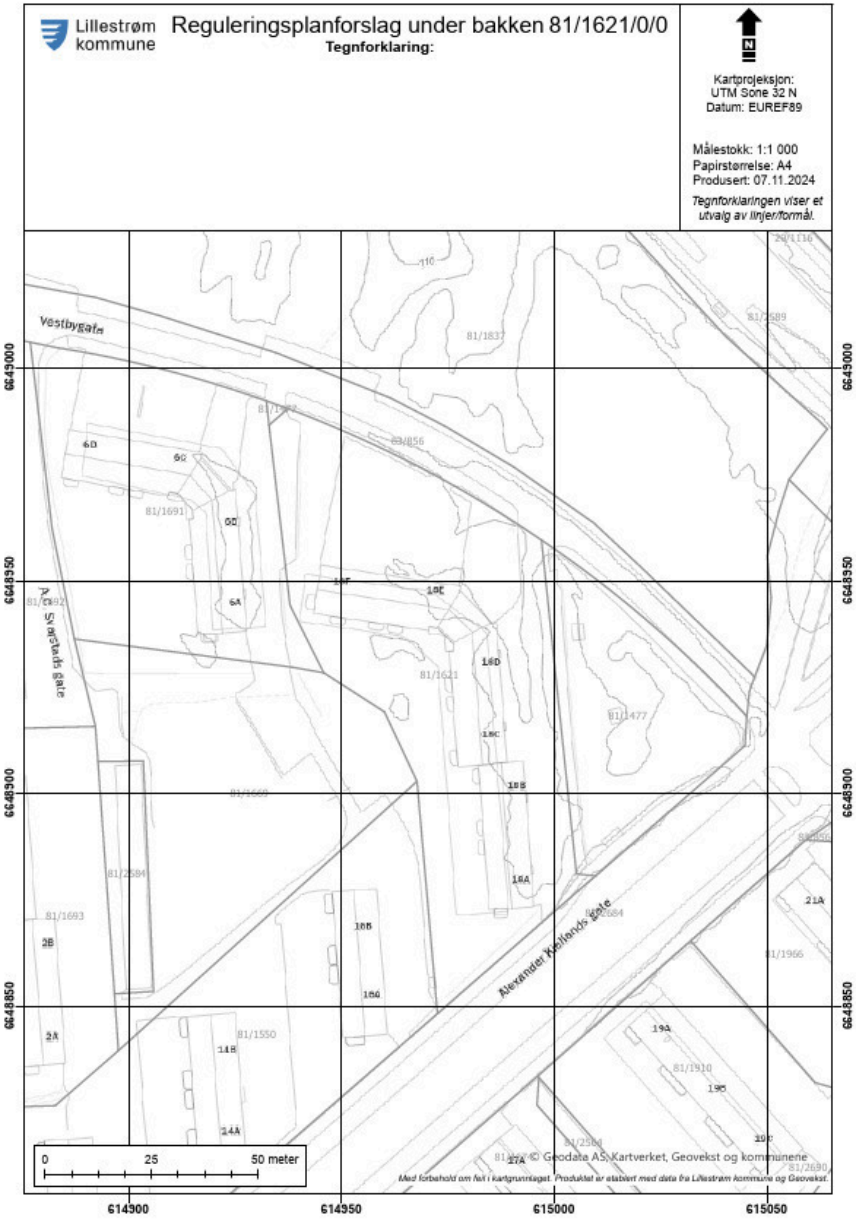
Skedsmo kommune, Teknisk sektor
den 09.05.2008, sist endret 02.09.08

Kommunestyret - 08.10.2008, sak 100

Vedtatt den 08 / 10 20 08
Skedsmo kommunestyre, sak 100
Plansjef


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/1621/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
Ulike typer mil. formål, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.11.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Vestbygata
Alexander Kiellands gate
A.C. Svarstads gate
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
6649000
6648950
6648900
6648850
614900
614950
615000
615050


Lillestrøm kommune
Ledningskart
81/1621/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Overvannsledninger andre eiere
Avløp felles kommunal
Avløp felles privat
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.11.2024
Vestbygata
Alexander Kiellands gate
A.C. Svarstads gate
SP 125 P
SP 160 P
0
25
50 meter
6649000
6648950
6648900
6648850
614900
614950
615000
615050


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag under bakken 81/1621/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.11.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Vestbygata
Alexander Kiellands gate
6D
6C
6B
6A
18F
18E
18D
18C
18B
18A
16D
16C
16B
16A
2B
2A
14B
14A
19A
19B
19C
21A
81/1837
81/1691
81/1692
81/1621
81/1477
81/1669
81/2584
81/1693
81/1966
81/1550
81/1910
81/2589
81/2690
83/856
29/1116
6643000
6648950
6648900
6648850
614900
614950
615000
615050
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Grunnkart
81/1621/0/0
Tegnforklaring
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Andre tiltak
Bygning tiltak, endring
Bygning tiltak, nybygg
Bygning tiltak, riving
Samferdsel tiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer
Eiendomsgrenser
Nøyaktig
Middels nøyaktig
Mindre nøyaktig
Mindre - lite nøyaktig
Unøyaktig
Omtvistet grense
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje vegkant
Fiktive hjelpelinjer
Hjelpelinje punktfeste
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.11.2024
Vestbygata
Alexander Kiellands gate
6D
6C
6B
6A
18F
18E
18D
18C
18B
18A
16B
16A
2B
2A
14B
14A
19A
19B
19C
21A
81/1837
81/1691
81/1692
81/1621
81/1477
81/1669
81/2584
81/1693
81/1966
81/1550
81/1910
81/2589
81/2690
83/856
29/1116
6643000
6648950
6648900
6648850
614900
614950
615000
615050
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Olena Dahle
Alexander Kiellandsgate 18 A
2000 LILLESTRØM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/6631	Katarzyna Nyborg, 66938440	27.09.2010

Saksnr.:2010/6631
Vedtaksnr.(DS):10/839

Driftstillatelse - trappeheis - gnr 81 bnr 1621 - Alexander Kiellands gate 18 A

VEDTAK

Driftstillatelse personheis/trappeheis nr: 6023149052
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon, Boligblokk på 2 etasjer, Alexander Kiellands gate 18A, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 1621	Festenr:	Seksjonsnr:

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
10/793	15.09.10	Ramme- og igangsettingstillatelse

Merknader:
- Driftstillatelse gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra ThyssenKrupp Monolift AS mottatt 22.09.10,
- Det vises til eiers ansvar, jf. TEK10 Kap. 16 Sikkerhetskontroll av heis

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Katarzyna Nyborg
konsulent

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til:
ThyssenKrupp Monolift AS Pb 6877 Rodeløkka 0504 OSLO

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Nye balkonger B.sak nr.: 435/96

Byggherre: Borettslaget nr. 2 Alex. Kiellandsgate

Byggeadresse: Alex. Kiellandsgate 18 G.nr.: 81 B.nr.: 1691&1692

Byggets grunnflate: Ant. etg.: Ant. leil.:

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 20.06.1996. Midlertidig innfl.dato:

Merknader:
Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 21.06.1996.

Bygningssjef
for Svein Bangsund

Avd.ingeniør
Alex Alexandersen

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

EG RØR AS
Nesgata 11C
2004 LILLESTRØM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2015/18992	Per Egil Johnsen, 66938404	08.06.2016

Saksnr.:2015/18992
Vedtaksnr.(DS):16/482

Ferdigattest - Ny vann og avløpsrør gjennom etasjeskiller fra kjeller til leilighet i blokk - gnr 81 bnr 1621 - Alexander Kiellands gate 18 A

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Ny vann og avløpsrør fra kjeller til leilighet i blokk, Alexander Kiellands gate 18A, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 1621	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 0 m²

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
15/666	16.07.2016	Tillatelse til tiltak

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker, datert 04.05.2016.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapitel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Med hilsen

Per Egil Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Robin Adolfsen Alexander Kiellands G. 18 A 2000 Lillestrøm

22. april 1958.

Til Lillestrøm Boligbyggelag,
Vollgt. 1,
Lillestrøm.

Midlertidig innflytningsattest Alex. Kiellandsgt. 18.

Etter kontroll av Alex. Kiellandsgt. 18 oppgang A,B, C,D,E, og F henholdsvis 13/8-57, 26/9-57, 16/10-57, 20/11-57, 20/12-57 og 14/2-58 med etterkontroll den 21/4-58 og etter at situasjonsplan som viser plasseringen av rensetanker er sendt inn, meddeles midlertidig innflytningsattest for samtlige leiligheter i blokken.

Pr. 21/4-58 er bemerket:

Nødredningsvei fra 2romsleiligheter i oppgang F henholdsvis 3. og 4. etasje ordnes ved hjelp av foreviste stigetype som monteres mellom balkong i 2. og 3.etasje, og mellom 3. og 4. etasje.

Noen gulver må rettes, eventuelt ved påsegging av gulvbelegg.

Friskluftinntakene til tilflukterom må påsettes flens, avdrypp og sluseventil.

Taket over topp av trapperom må rettes omgående slik at trappen til loftet kan brukes uten at det er fare for å få noe av takisolasjonen i hodet.

Pipeattest omfattende bruksattest for sentralfyringsanlegget må erhverves.

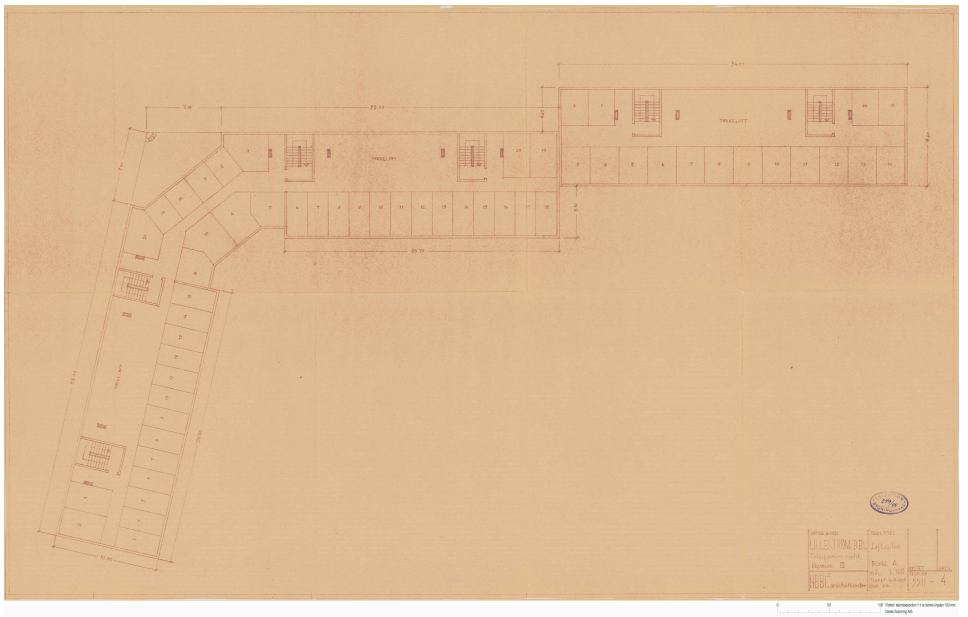
Bygningssjefen
Lillestrøm
R. Michelet.

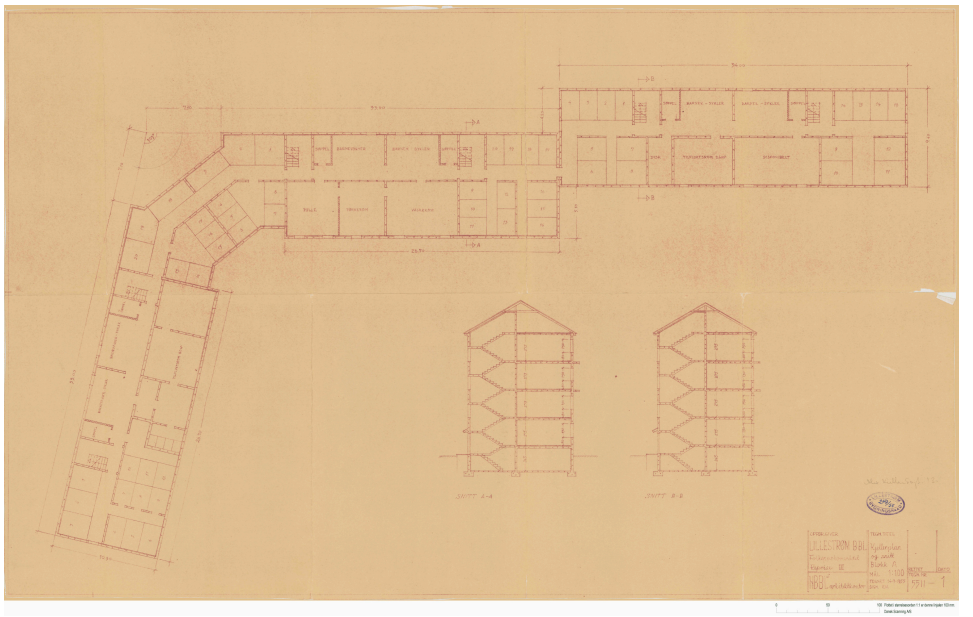
Midlertidig innflytningsattest er godkjent

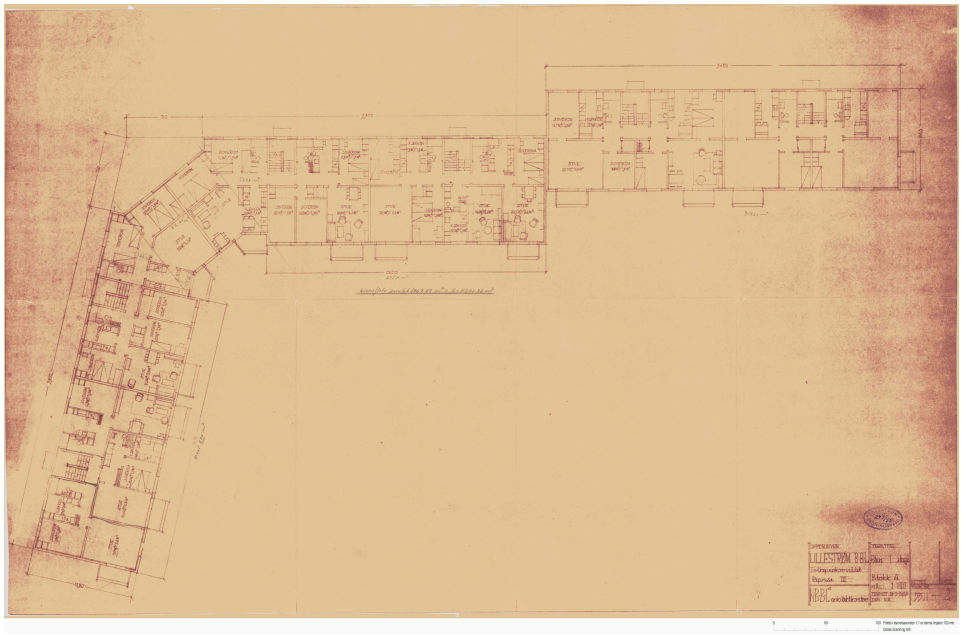
Lillestrøm, den 23. april 1958
FOR HELSERÅDSORDFØRER

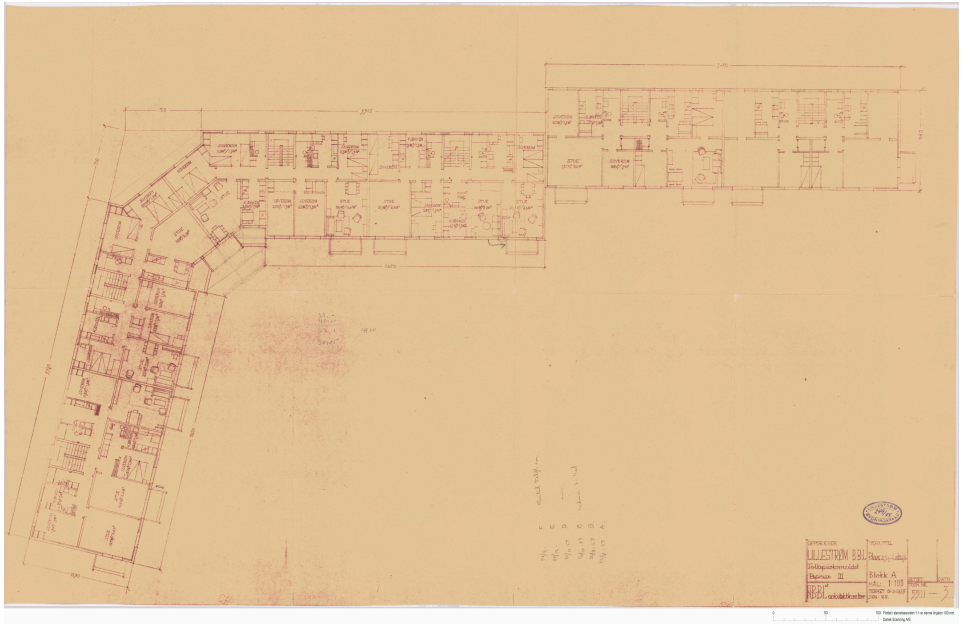
H. Gundersen (sign)
Helserådssekr.

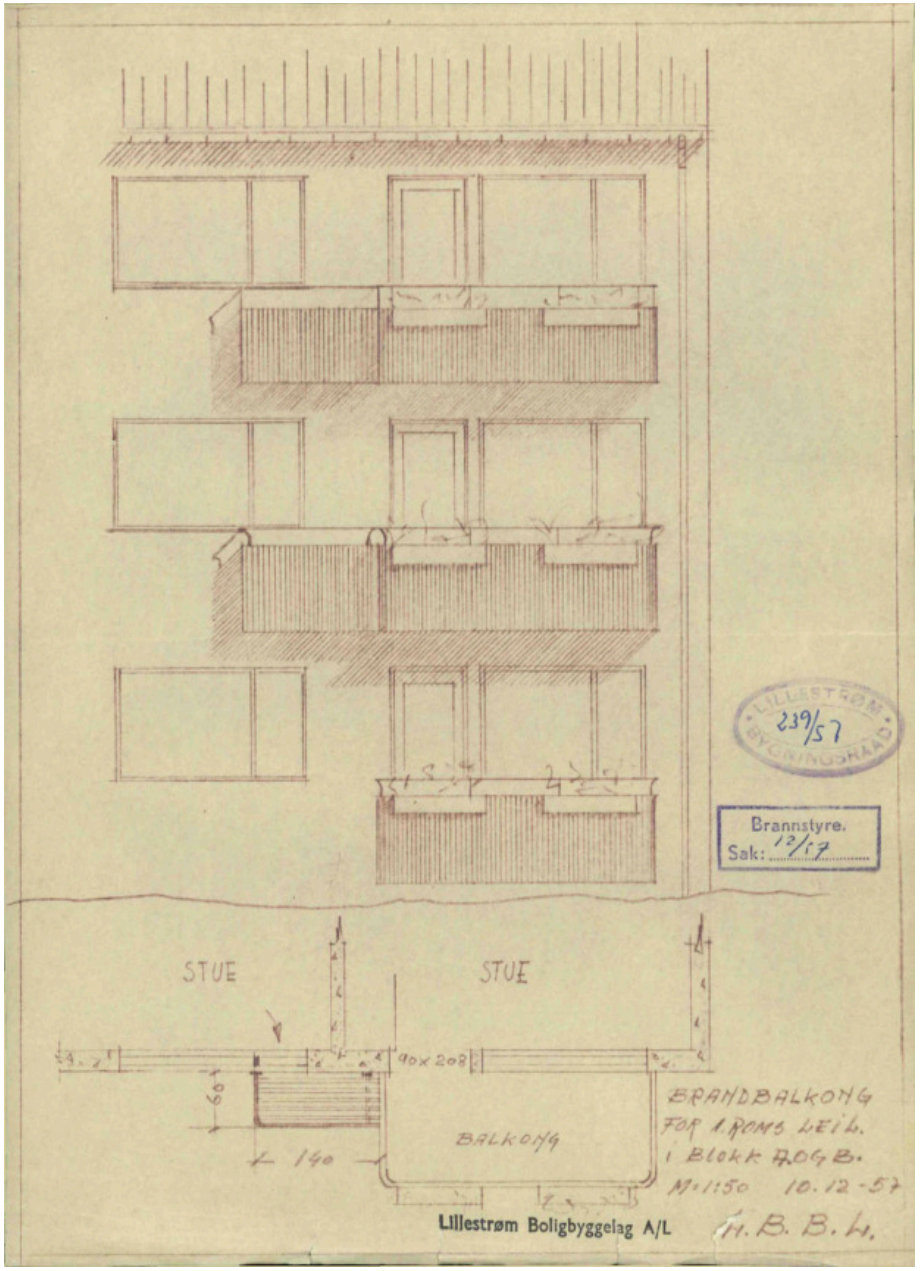
Gjenpart til ansvarshavende A/S Realbygg, helserådet, feiermester, renovasjonsvesen og forsyningssjefen.

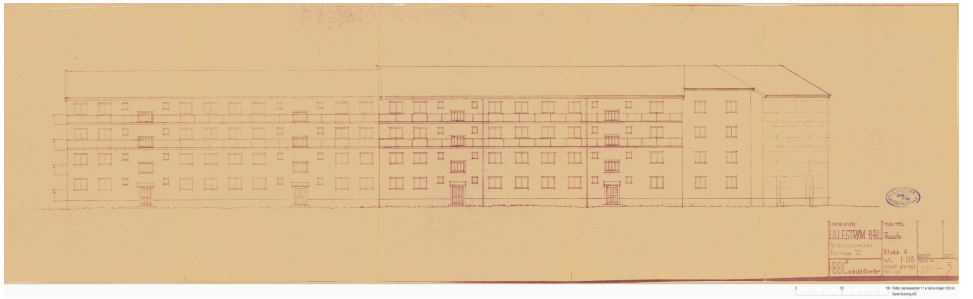


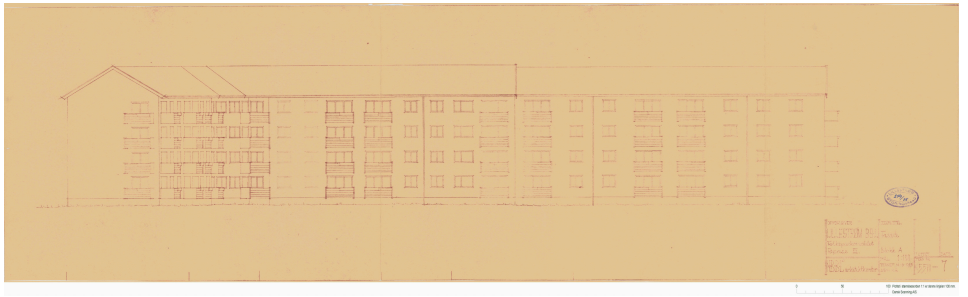


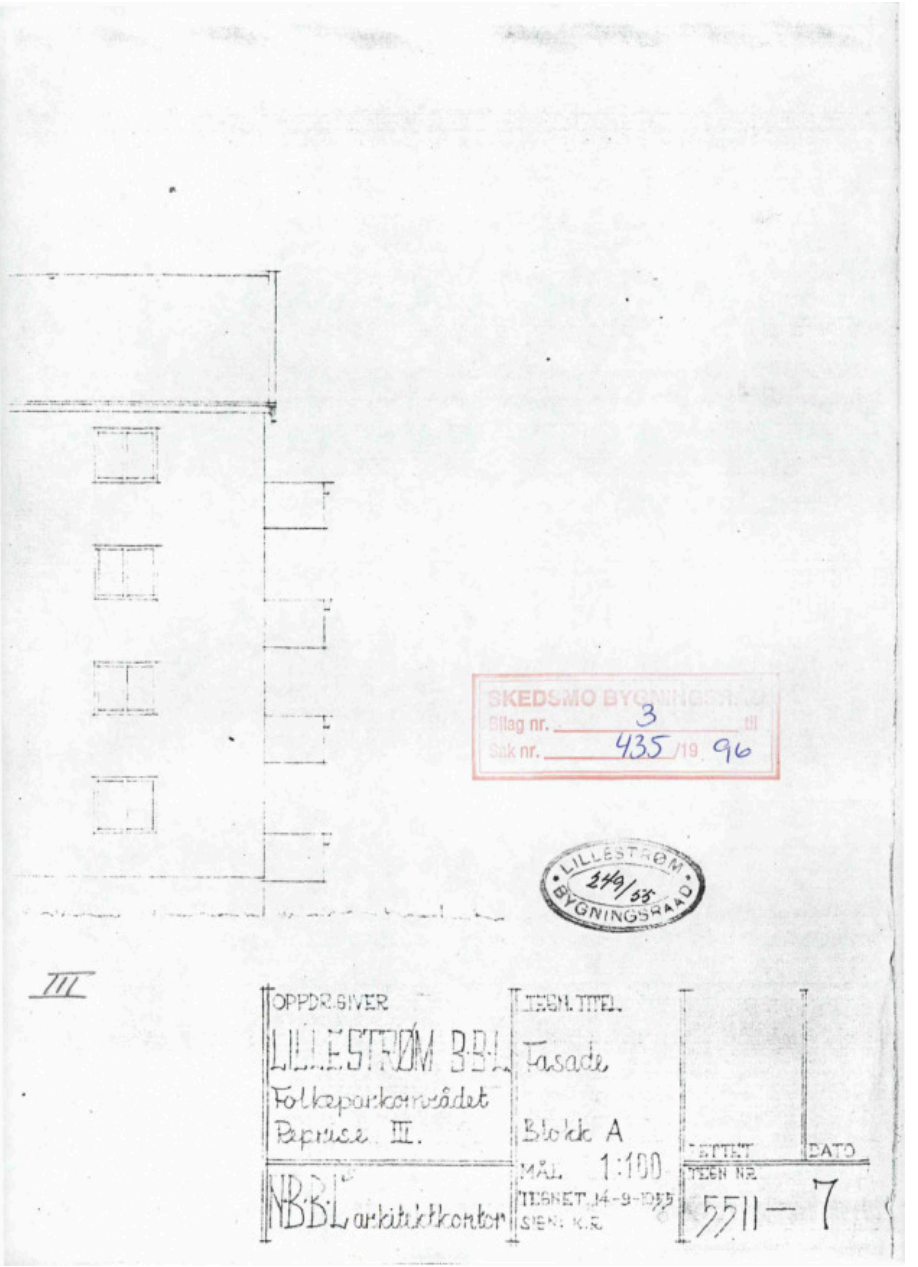

LILLESTRØM BEL
Blokk A
1:100
HBEL arkitektkontor

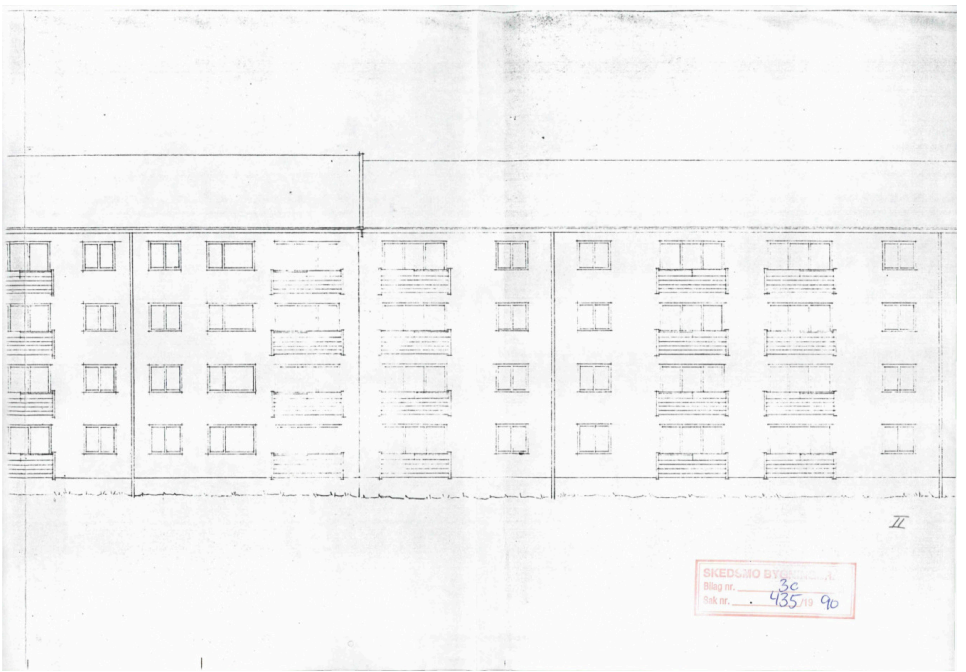

LILLESTRØM BEL
Blokk A
1:100
HBEL arkitektkontor

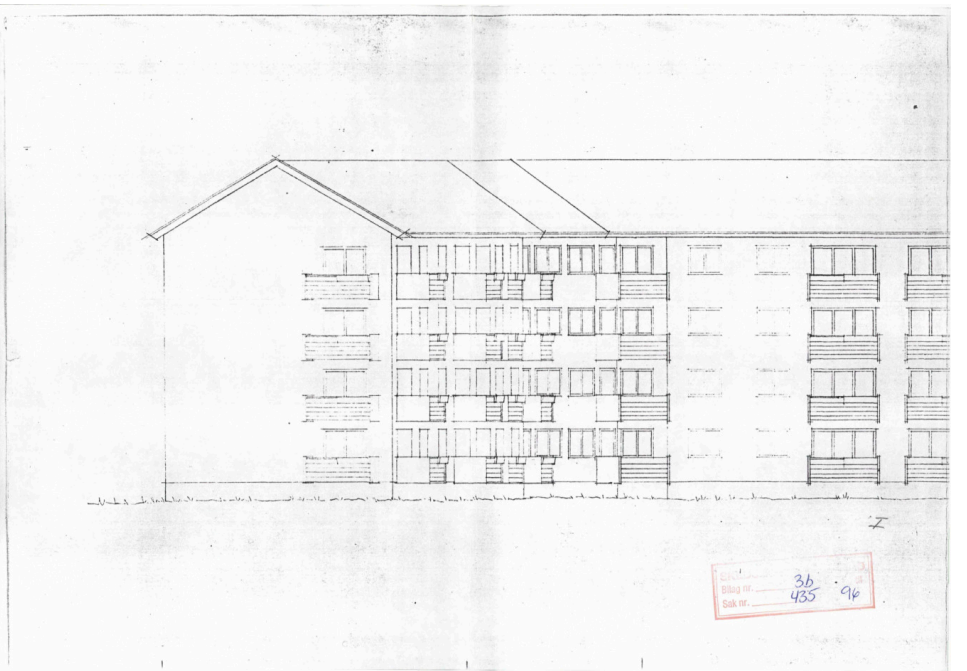

LILLESTRØM BYGNINGSRÅD
239/57
Brannstyre.
Sak: 12/57
STUE
STUE
90x208
60
140
BALKONG
BRANDBALKONG
FOR 1 ROMS LEIL.
I BLOKK A OG B.
M: 1:50 10.12-57
Lillestrøm Boligbyggelag A/L
H. B. B. L.

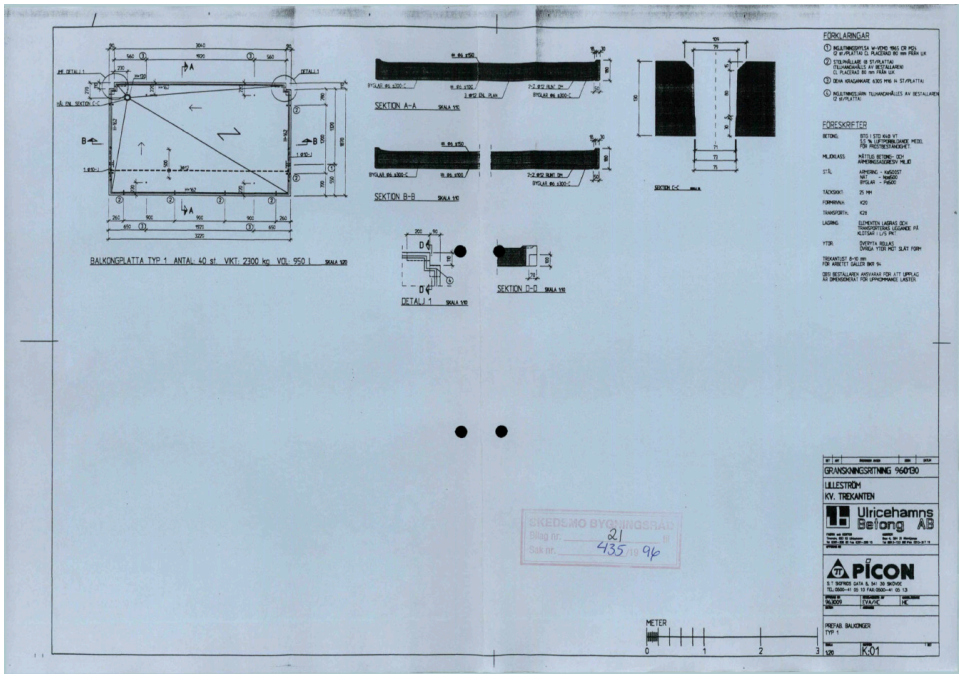


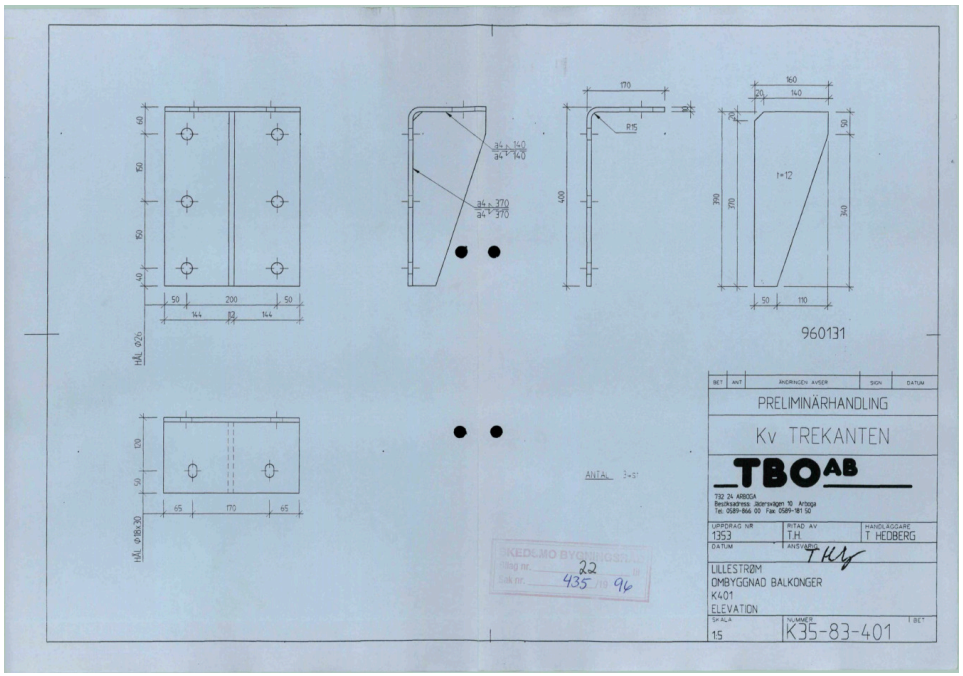


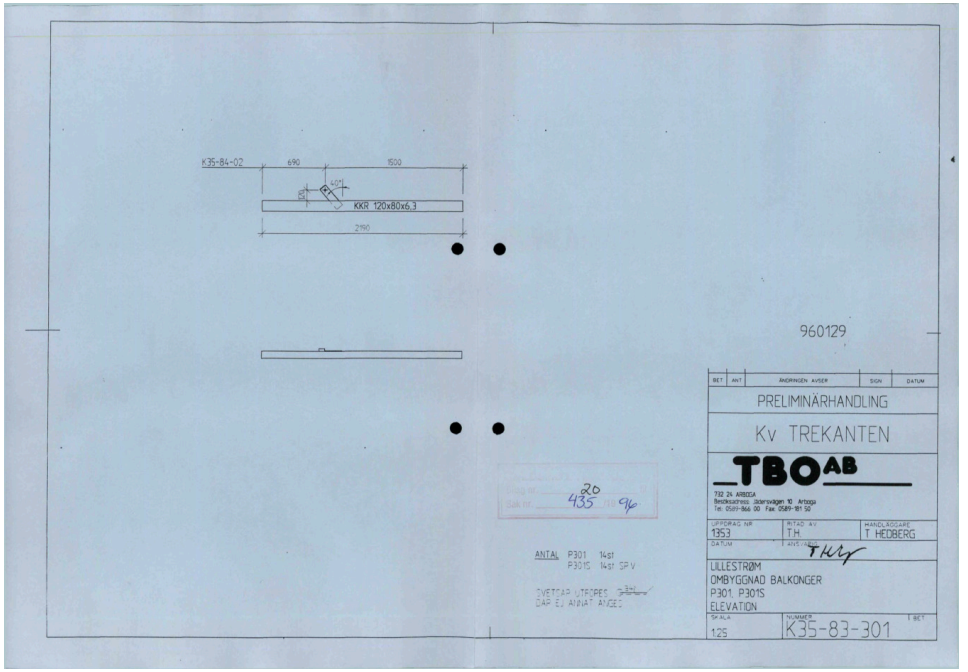

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 435 /19 96
LILLESTRØM
349/55
BYGNINGSRÅD
III
OPPDR. GIVER
LILLESTRØM B.B.L.
Folkeparkområdet
Paprisse III.
NBBL arkitektkontor
TEGN. TITEL.
Fasade
Blokk A
MÅL. 1:100
TEGNET 14-9-1955
SIGN. K.E.
RETTET
DATO
TEGN NR.
5511 — 7

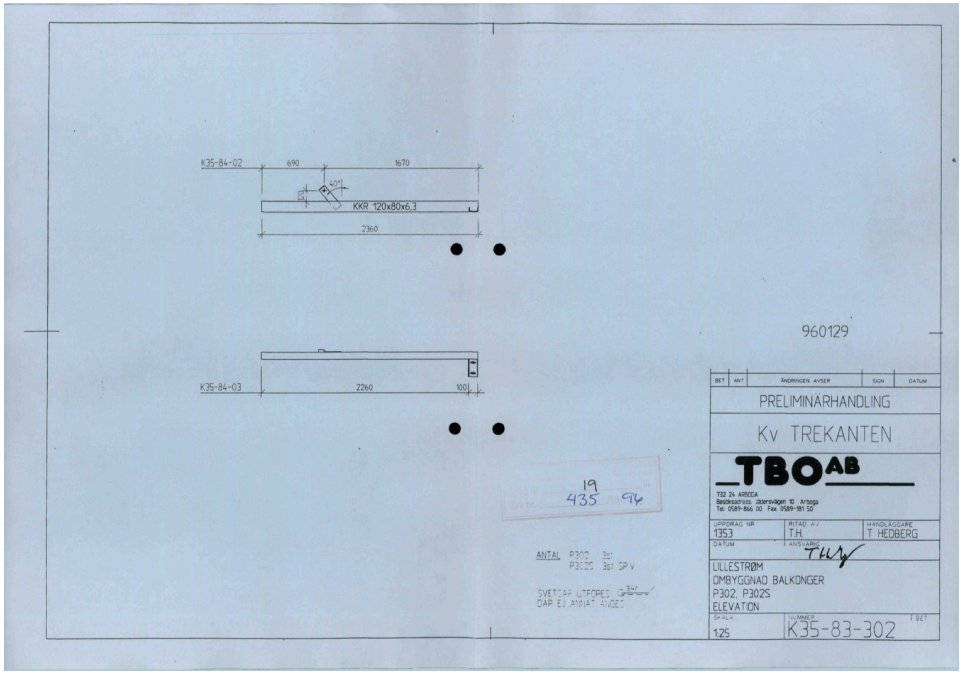

II
SKEDSMO BYGGNADSNÄMND
Bilag nr. 3c
Sak nr. 435/90

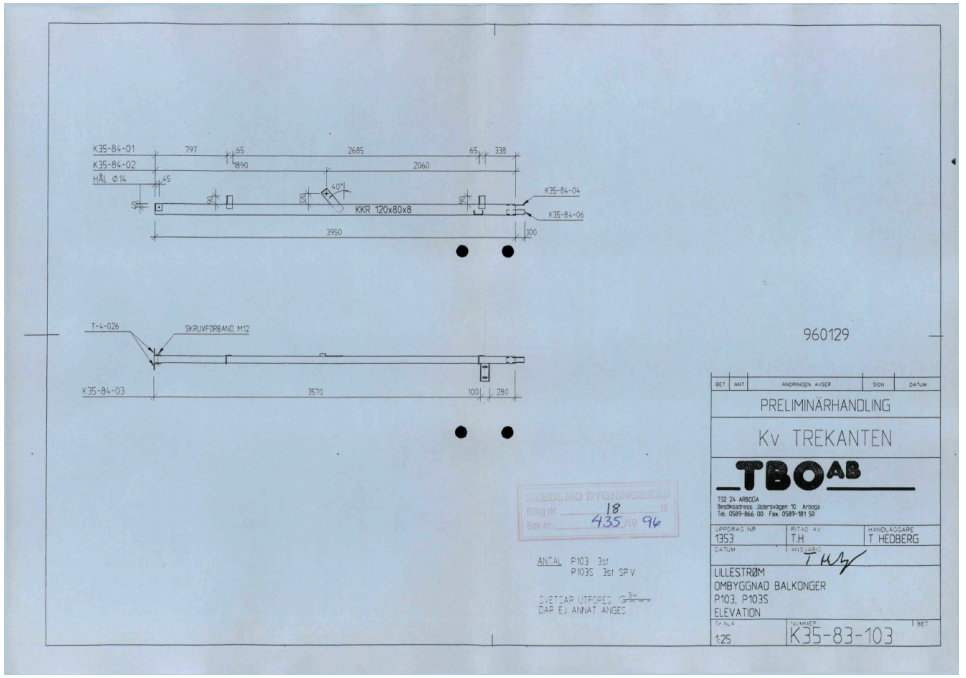

I
Bilag nr. 3b
Sak nr. 435/90

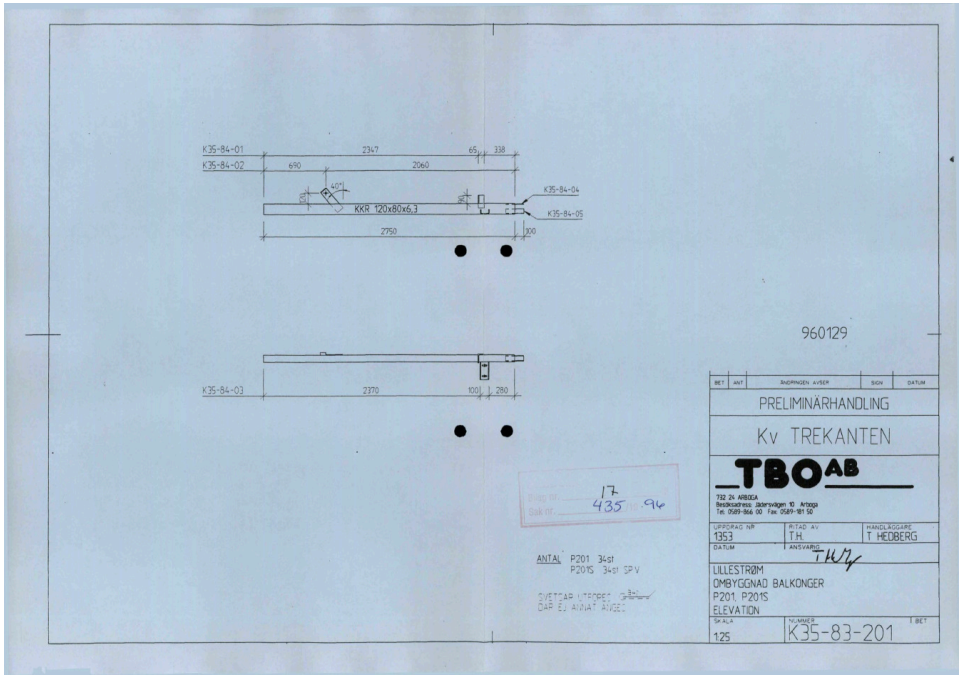

FÖRKLARINGAR
FÖRESKRIFTER
SEKTION A-A
SEKTION B-B
SEKTION C-C
DETALJ 1
SEKTION D-D
BALKONGPLATTA TYP 1 ANTAL 40 st VIKT 2300 kg VOL 950 l
GRANSKNINGSRITNING 960130
LILLESTRÖM
KV. TREKANTEN
Ulricehamns Betong AB
PICON
METER
METRAB BALKONGER TYP 1
K01
SKEDEMO BYGGNADSNÄMND
Slag nr 21 435 96
Sök nr

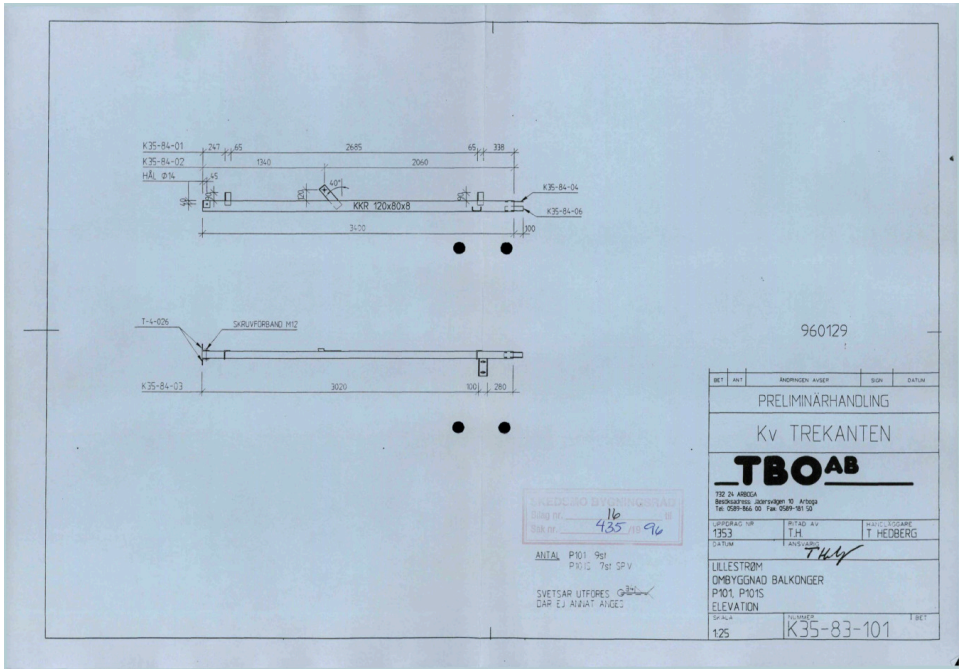

960131
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Järnvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV TH
HANDLÄGGARE T. HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRÖM
OMBYGGNAD BALKONGER
K401
ELEVATION
SKALA 15
NUMMER K35-83-401
ANTAL 3-4 ST
SKEDEMO BYGGNADSNÄMND
Slag nr 22 435 96
Sök nr

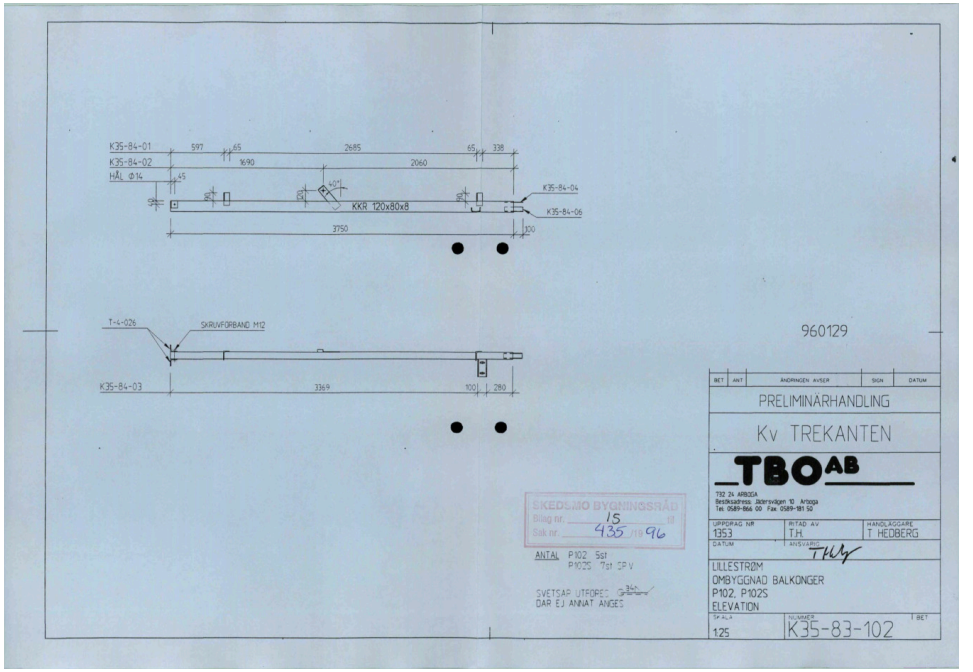

K35-84-02
690
1500
40°
KKR 120x80x6.3
2190
960129
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Idarevägen 10 Arboga
Tel: 0589-866 00 Fax: 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV T.H
HANDLÄGGARE T. HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
P301, P301S
ELEVATION
SKALA 1:25
NUMMER K35-83-301
ANTAL P301 14st
P301S 14st SPV
SVETSAR UTFÖRES
DÄR EJ ANNAT ANGES

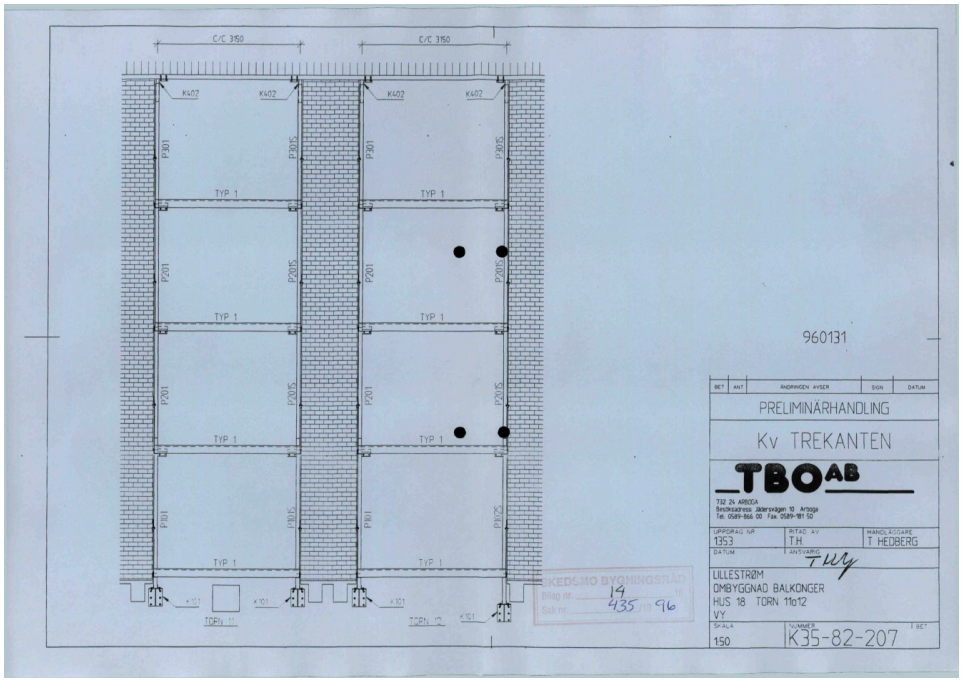

K35-84-02
690
1670
40°
KKR 120x80x6.3
2360
K35-84-03
2260
100
960129
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Idarevägen 10 Arboga
Tel: 0589-866 00 Fax: 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV T.H
HANDLÄGGARE T. HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
P302, P302S
ELEVATION
SKALA 1:25
NUMMER K35-83-302
ANTAL P302 3st
P302S 3st SPV
SVETSAR UTFÖRES
DÄR EJ ANNAT ANGES

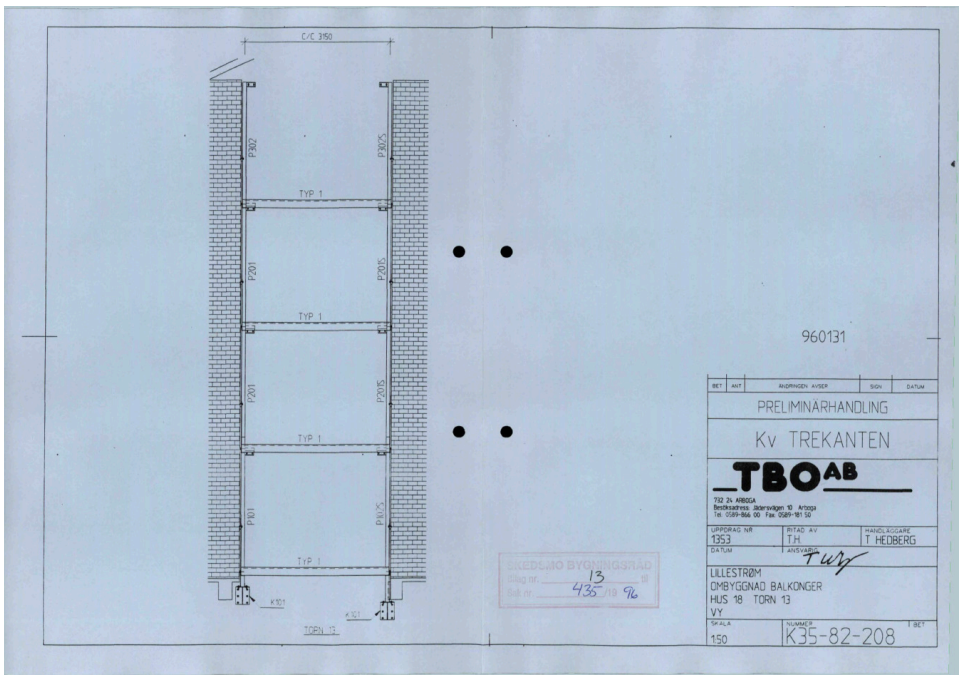

K35-84-01
K35-84-02
HÅL Ø14
797
55
2685
65
338
890
2060
45
40°
KKR 120x80x8
K35-84-04
K35-84-06
3950
200
T-4-026
SKRUVFÖRBAND M12
K35-84-03
3570
100
280
960129
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Jästervägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR
1353
RITAD AV
T.H
HANDLÄGGARE
T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
P103, P103S
ELEVATION
SKALA
1:25
NUMMER
K35-83-103
I BET
ANTAL P103 3st
P103S 3st SPV
SVETSAR UTFÖRES
DÄR EJ ANNAT ANGES

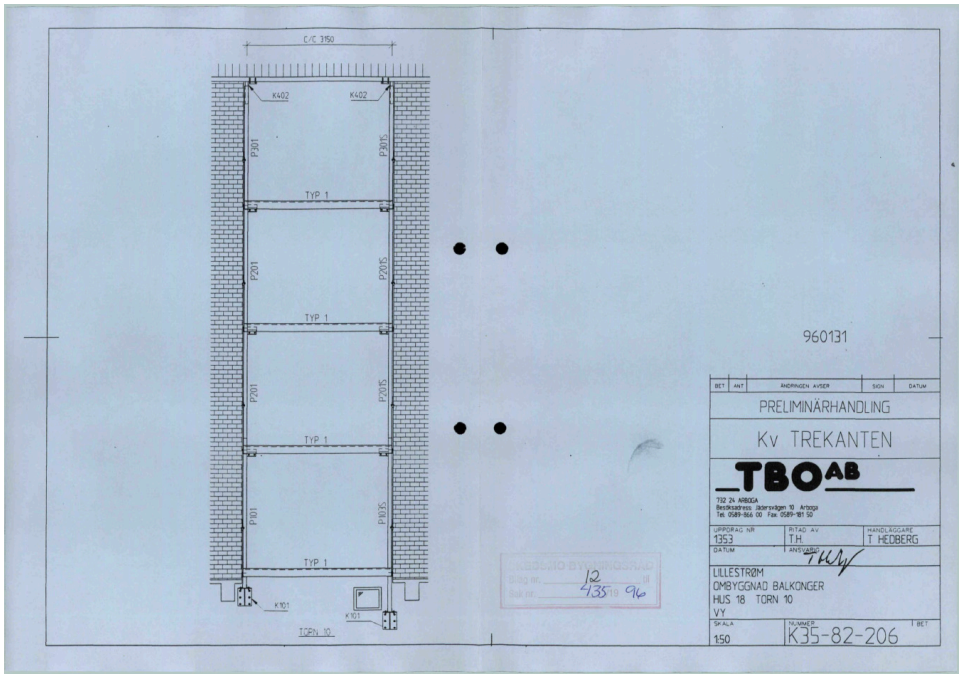

K35-84-01
K35-84-02
2347
65
338
690
2060
40°
KKR 120x80x6,3
K35-84-04
K35-84-05
2750
200
K35-84-03
2370
100
280
960129
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Jästervägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR
1353
RITAD AV
T.H
HANDLÄGGARE
T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
P201, P201S
ELEVATION
SKALA
1:25
NUMMER
K35-83-201
I BET
ANTAL P201 34st
P201S 34st SPV
SVETSAR UTFÖRES
DÄR EJ ANNAT ANGES

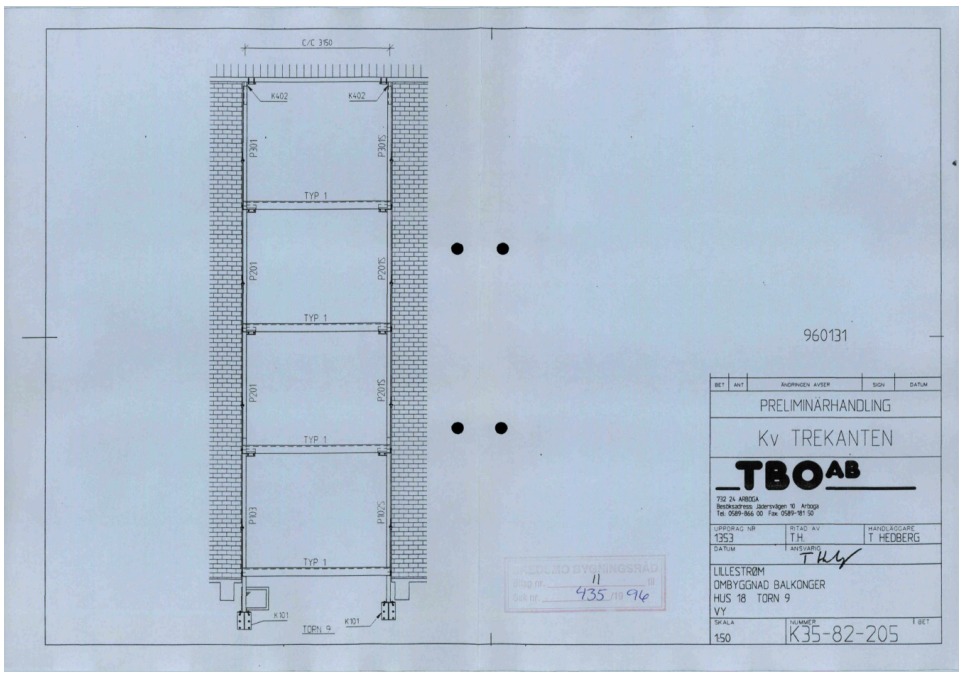

K35-84-01
K35-84-02
HÅL Ø14
247
65
1340
2685
65
338
2060
60°
KKR 120x80x8
K35-84-04
K35-84-06
3420
100
T-4-026
SKRUVFÖRBAND M12
K35-84-03
3020
100
280
960129
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress: Jädersvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR
1353
RITAD AV
T.H
HANDLÄGGARE
T. HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
P101, P101S
ELEVATION
SKALA
1:25
NUMMER
K35-83-101
SKEDEMO BYGGNINGSRÅD
Bilag nr. 16
Sak nr. 435/19 96
ANTAL P101 9st
P101S 7st SP.V
SVETSAR UTFÖRES
DÄR EJ ANNAT ANGES

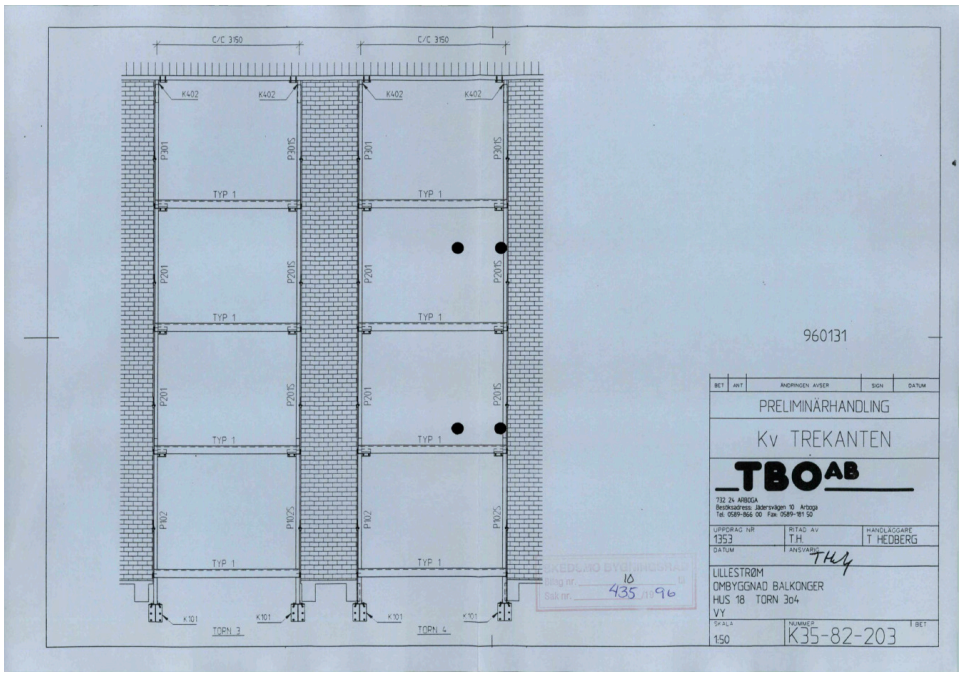

K35-84-01
K35-84-02
HÅL Ø14
597
65
1690
2685
65
338
2060
60°
KKR 120x80x8
K35-84-04
K35-84-06
3750
100
T-4-026
SKRUVFÖRBAND M12
K35-84-03
3369
100
280
960129
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress: Jädersvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR
1353
RITAD AV
T.H
HANDLÄGGARE
T. HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
P102, P102S
ELEVATION
SKALA
1:25
NUMMER
K35-83-102
SKEDEMO BYGGNINGSRÅD
Bilag nr. 15
Sak nr. 435/19 96
ANTAL P102 5st
P102S 7st SP.V
SVETSAR UTFÖRES
DÄR EJ ANNAT ANGES

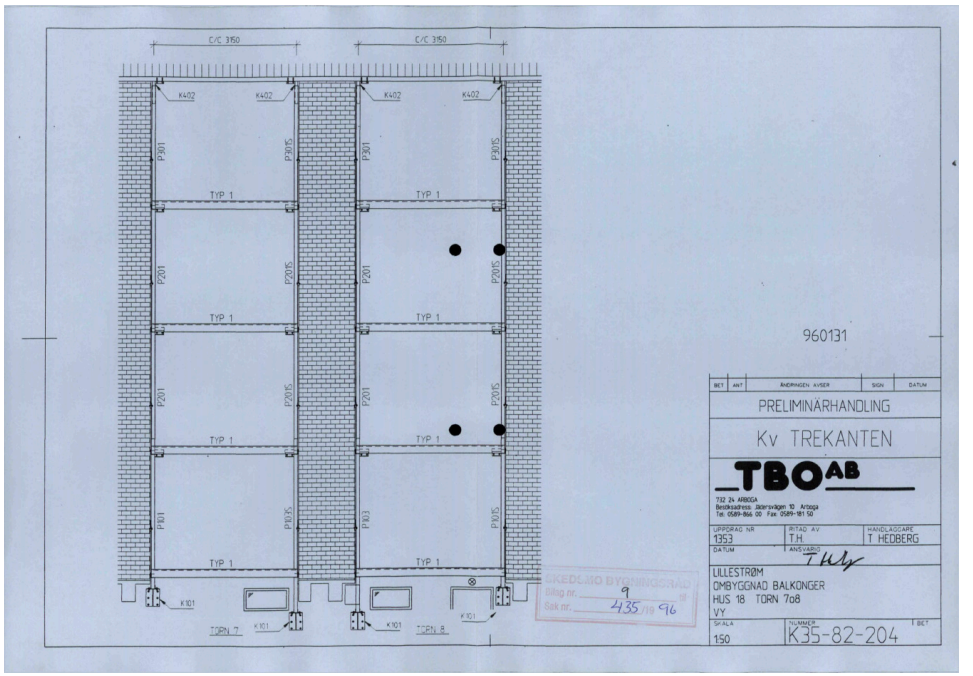

C/C 3150
C/C 3150
K402
K402
K402
K402
P301
P305
P201
P205
P101
P105
TYP 1
TYP 1
TYP 1
TYP 1
TYP 1
TYP 1
TYP 1
TYP 1
K101
K101
K101
K101
TORN 11
TORN 12
960131
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Järnvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax. 0589-181 50
UPPDRAG NR
1353
RITAD AV
T.H
HANDLÄGGARE
T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 18 TORN 11o12
VY
SKALA
1:50
NUMMER
K35-82-207
SKEDEMO BYGGNINGSRÅD
Bilaga nr. 14
Sak nr. 435/19 96

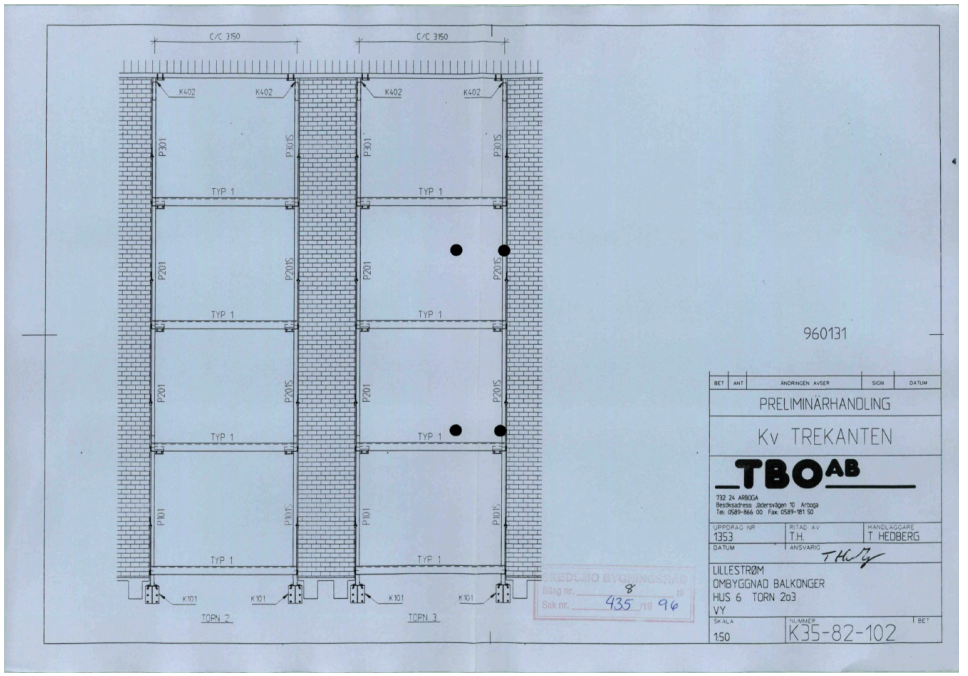

C/C 3150
P302
P305
P201
P205
P101
P105
TYP 1
TYP 1
TYP 1
TYP 1
K101
K101
TORN 13
960131
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Järnvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax. 0589-181 50
UPPDRAG NR
1353
RITAD AV
T.H
HANDLÄGGARE
T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 18 TORN 13
VY
SKALA
1:50
NUMMER
K35-82-208
SKEDEMO BYGGNINGSRÅD
Bilaga nr. 13
Sak nr. 435/19 96

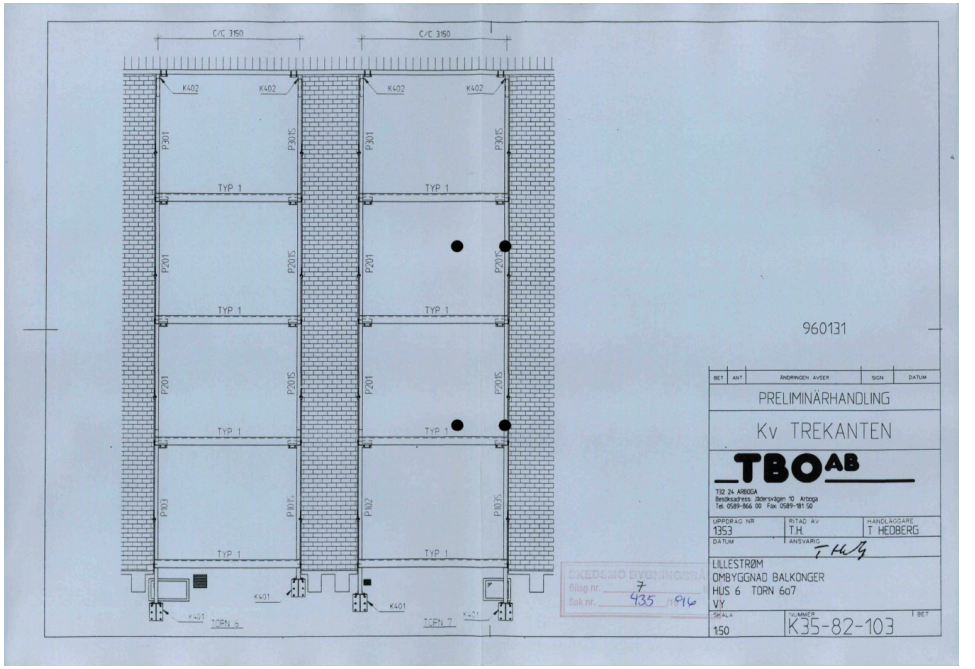

C/C 3150
K402
K402
P301
P305
TYP 1
P201
P205
TYP 1
P201
P205
TYP 1
P101
P105
TYP 1
K101
K101
TORN 10
960131
BET ANT ÄNDRINGEN AVSER SIGN DATUM
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Jädersvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV TH
HANDLÄGGARE T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 18 TORN 10
VY
SKALA 1:50
NUMMER K35-82-206
BET

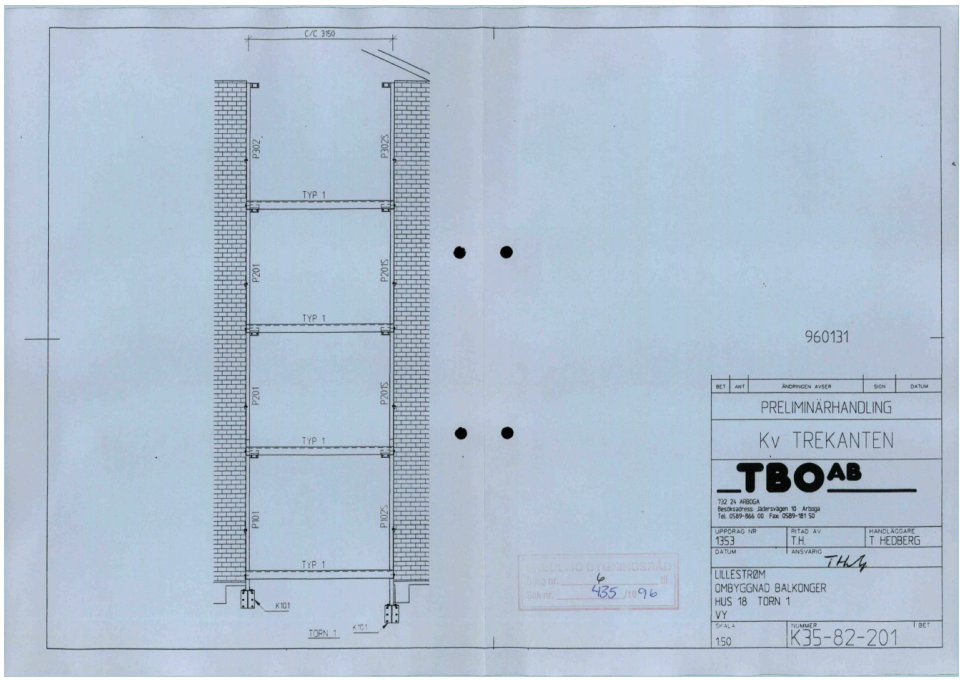

C/C 3150
K402
K402
P301
P305
TYP 1
P201
P205
TYP 1
P201
P205
TYP 1
P101
P105
TYP 1
K101
K101
TORN 9
960131
BET ANT ÄNDRINGEN AVSER SIGN DATUM
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Jädersvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV TH
HANDLÄGGARE T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 18 TORN 9
VY
SKALA 1:50
NUMMER K35-82-205
BET


C/C 3150
C/C 3150
K402
P301
P3015
P201
P2015
P202
P2025
TYP 1
K101
TORN 3
TORN 4
960131
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Jädersvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV T.H.
HANDLÄGGARE T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 18 TORN 304
VY
SKALA 1:50
NUMMER K35-82-203
1 BET
SKEDLÖS BYGGNADSTAD
Stig nr. 10
Sak nr. 435/96


C/C 3150
C/C 3150
K402
P301
P3015
P201
P2015
P203
P2035
TYP 1
K101
TORN 7
TORN 8
960131
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Jädersvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV T.H.
HANDLÄGGARE T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 18 TORN 708
VY
SKALA 1:50
NUMMER K35-82-204
1 BET
SKEDLÖS BYGGNADSTAD
Stig nr. 9
Sak nr. 435/96


C/C 3150
C/C 3150
K402
P301
P301S
P201
P201S
P101
P101S
TYP 1
K101
TORN 2
TORN 3
960131
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Bendikastress Österrvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV T.H
HANDLÄGGARE T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 6 TORN 2o3
VY
SKALA 150
NUMMER K35-82-102
BET
ANT
ÄNDRINGEN AVSER
SIGN
DATUM
EKEDENS BYGGNINGS AB
Bilag nr. 8
Sak nr. 435 /19 96


C/C 3150
C/C 3150
K402
P301
P301S
P201
P201S
P103
P103S
P102
P102S
TYP 1
K401
TORN 6
TORN 7
960131
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Bendikastress Österrvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV T.H
HANDLÄGGARE T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 6 TORN 6o7
VY
SKALA 150
NUMMER K35-82-103
BET
ANT
ÄNDRINGEN AVSER
SIGN
DATUM
EKEDENS BYGGNINGS AB
Bilag nr. 7
Sak nr. 435 /19 96



960131

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

PRELIMINÄRHANDLING

Kv TREKANTEN

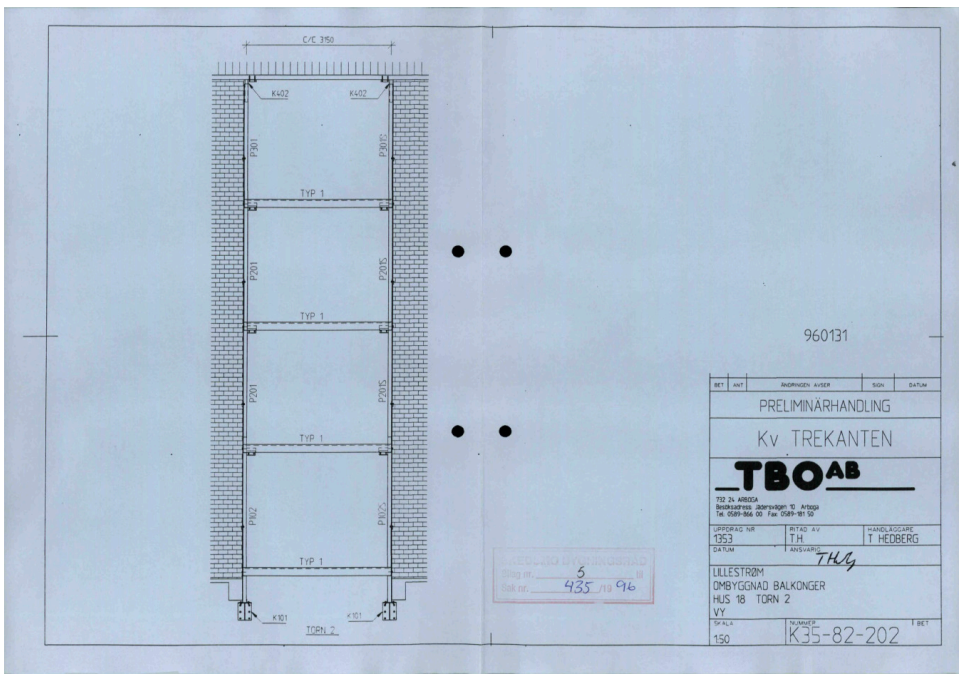
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Jädervägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
1353	T.H.	T HEDBERG
DATUM	ANSVARIG	
	THH	

LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 18 TORN 1
VY

SKALA	NUMMER	I BET
150	K35-82-201	

BYGGLOV GRANSKAD
Stig nr. 6 III
Sak nr. 435 /19 96



960131

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

PRELIMINÄRHANDLING

Kv TREKANTEN

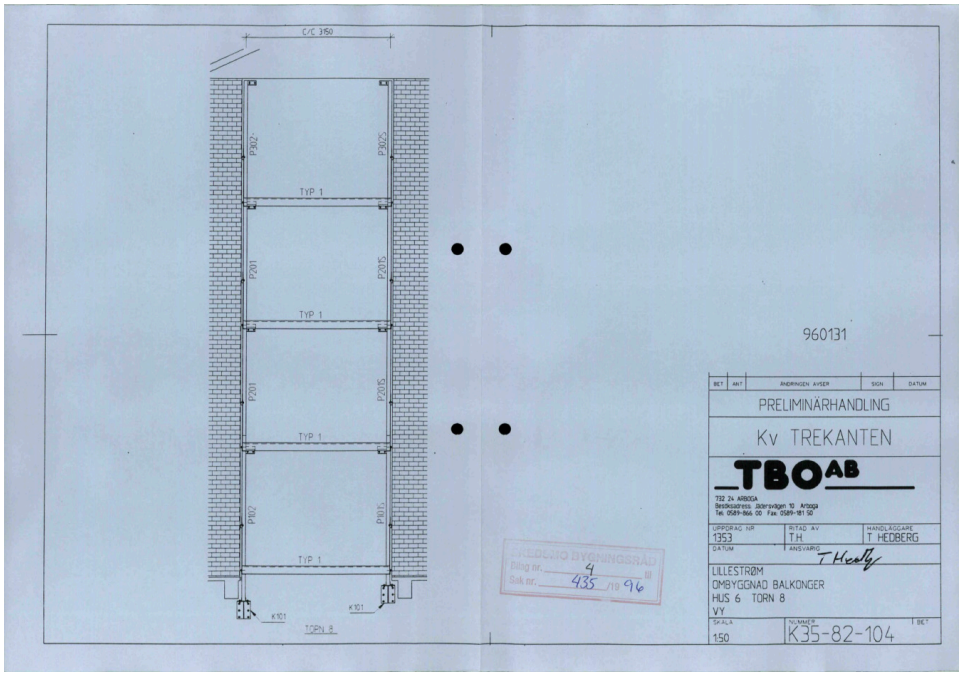
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Jädervägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50

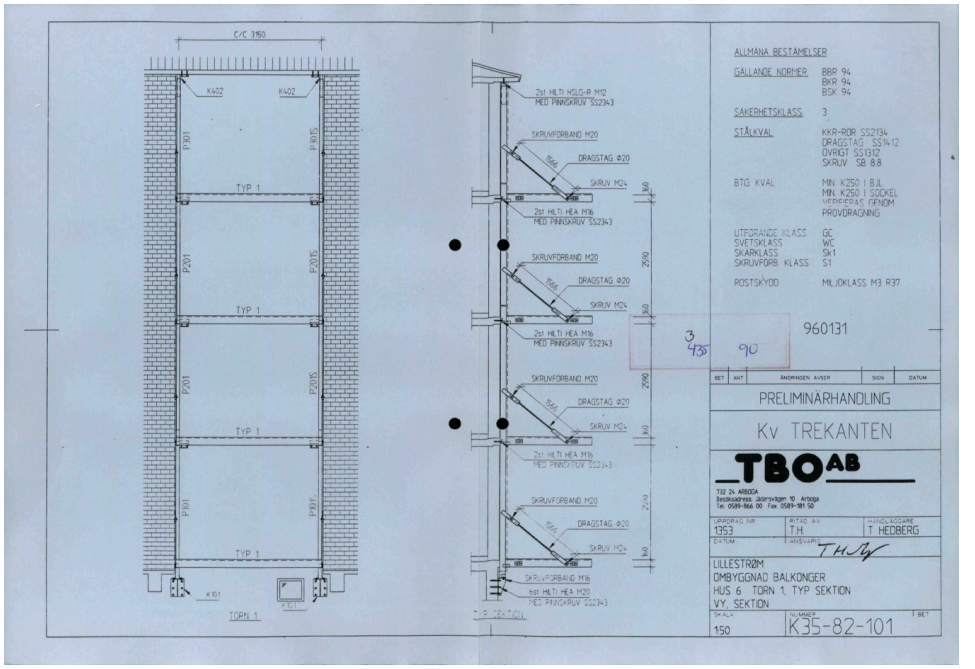
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
1353	T.H.	T HEDBERG
DATUM	ANSVARIG	
	THH	

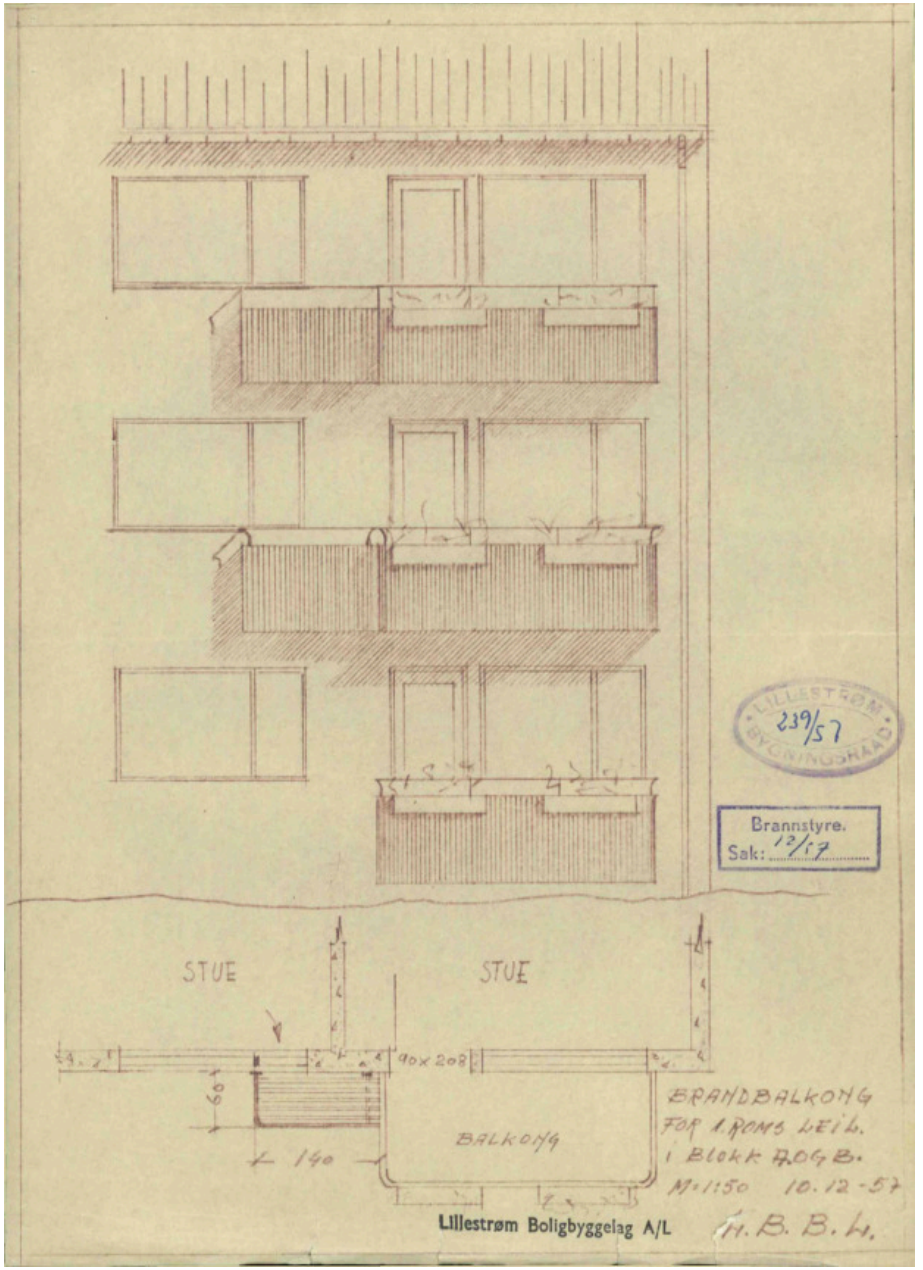
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 18 TORN 2
VY

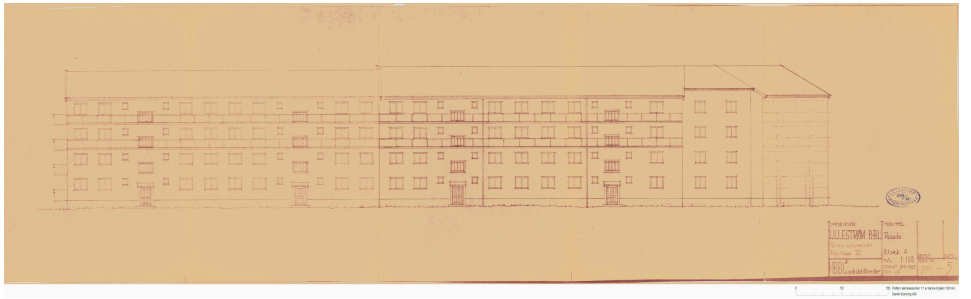
SKALA	NUMMER	I BET
150	K35-82-202	

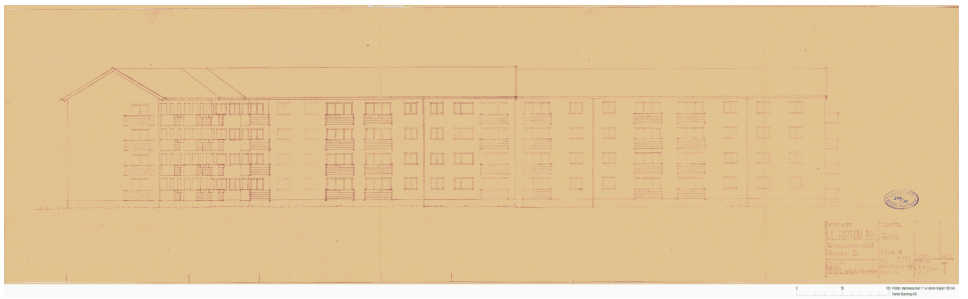
BYGGLOV GRANSKAD
Stig nr. 5 III
Sak nr. 435 /19 96

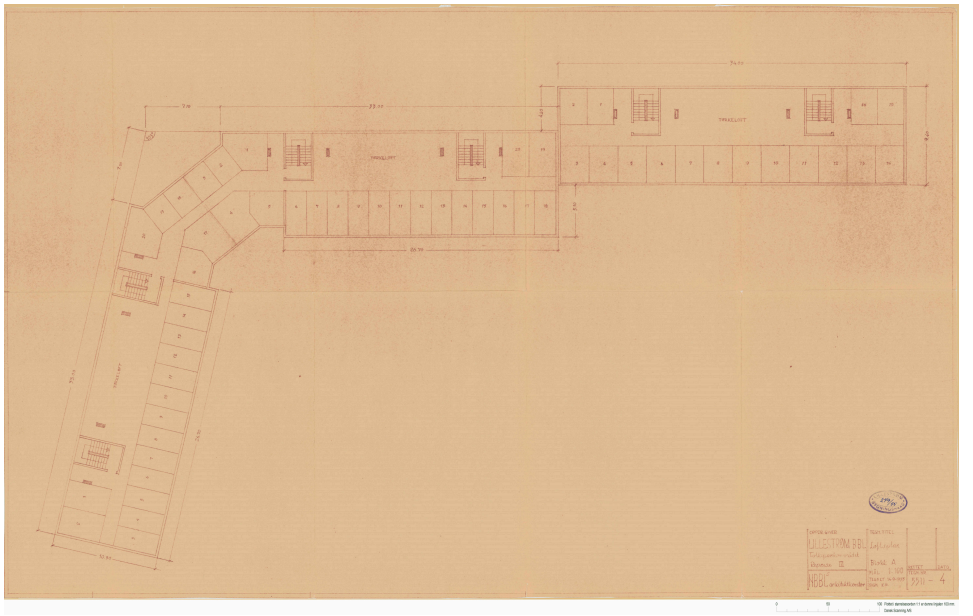

C/C 3150
P302
P3025
TYP 1
P201
P2015
TYP 1
P201
P2015
TYP 1
P102
P1015
TYP 1
K101
K101
TORN 8
960131
BET ANT ÄNDRINGEN AVSER SIGN DATUM
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Järnvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV T.H
HANDLÄGGARE T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG T Hedberg
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 6 TORN 8
VY
SKALA 1:50
NUMMER K35-82-104
BET
GRÄNGES BYGGNINGSRÅD
Bilag nr. 4
Sak nr. 435/19 96

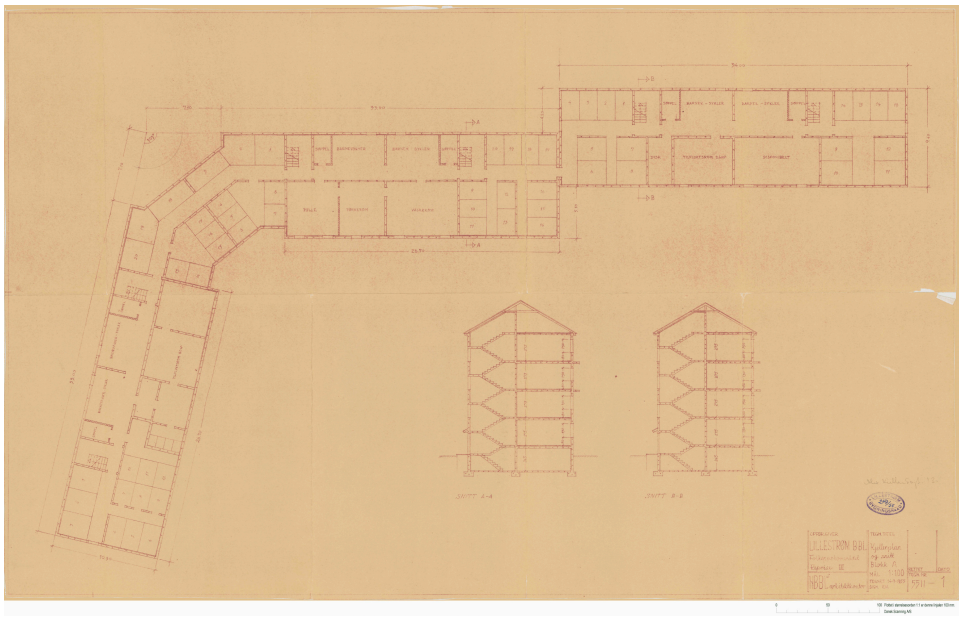

C/C 3150
K402
K402
P301
P3015
TYP 1
P201
P2015
TYP 1
P201
P2015
TYP 1
P101
P1015
TYP 1
K101
K101
TORN 1
2st HILTI HSLG-R M12
MED PANNSKRUV SS2343
SKRUVFÖRBAND M20
DRAGSTAG Ø20
SKRUV M24
2st HILTI HEA M16
MED PANNSKRUV SS2343
SKRUVFÖRBAND M20
DRAGSTAG Ø20
SKRUV M24
2st HILTI HEA M16
MED PANNSKRUV SS2343
SKRUVFÖRBAND M20
DRAGSTAG Ø20
SKRUV M24
SKRUVFÖRBAND M16
4st HILTI HEA M20
MED PANNSKRUV SS2343
TYP TEKTOL
2590
2590
2490
ALLMÄNA BESTÄMMELSER
GÄLLANDE NORMER BBR 94
BKR 94
BSK 94
SÄKERHETSKLASS 3
STÅLKVAL KKR-ROR SS2134
DRAGSTAG SS1412
ÖVRIGT SS1312
SKRUV SB 8.8
BTG KVAL MIN K250 I BJL
MIN K250 I SOCKEL
VERIFIERAS GENOM
PROVDRAGNING
UTFÖRANDE KLASS GC
SVETSKLASS WC
SKÄRKLASS SK1
SKRUVFÖRB KLASS S1
ROSTSKYDD MILJÖKLASS M3 R37
3
435
90
960131
BET ANT ÄNDRINGEN AVSER SIGN DATUM
PRELIMINÄRHANDLING
Kv TREKANTEN
TBO AB
732 24 ARBOGA
Besöksadress Järnvägen 10 Arboga
Tel. 0589-866 00 Fax 0589-181 50
UPPDRAG NR 1353
RITAD AV T.H
HANDLÄGGARE T HEDBERG
DATUM
ANSVARIG T Hedberg
LILLESTRØM
OMBYGGNAD BALKONGER
HUS 6 TORN 1, TYP SEKTION
VY, SEKTION
SKALA 1:50
NUMMER K35-82-101
BET

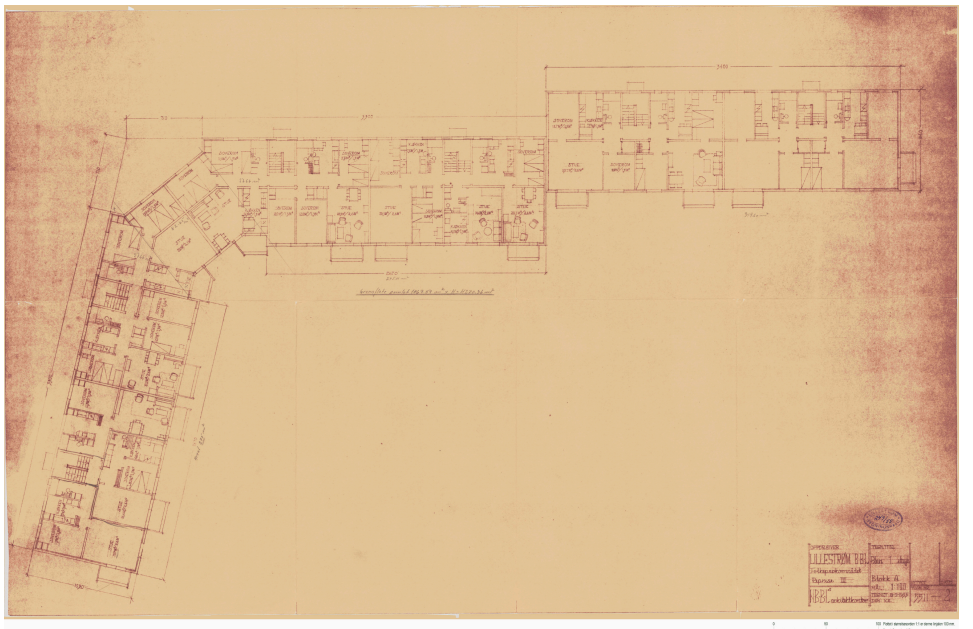

LILLESTRØM BYGNINGSRÅD
239/57
Brannstyre.
Sak: 12/57
STUE
STUE
90x208
60
140
BALKONG
BRANDBALKONG
FOR 1 ROMS LEIL.
I BLOKK A OG B.
M: 1:50 10.12-57
Lillestrøm Boligbyggelag A/L
H. B. B. L.

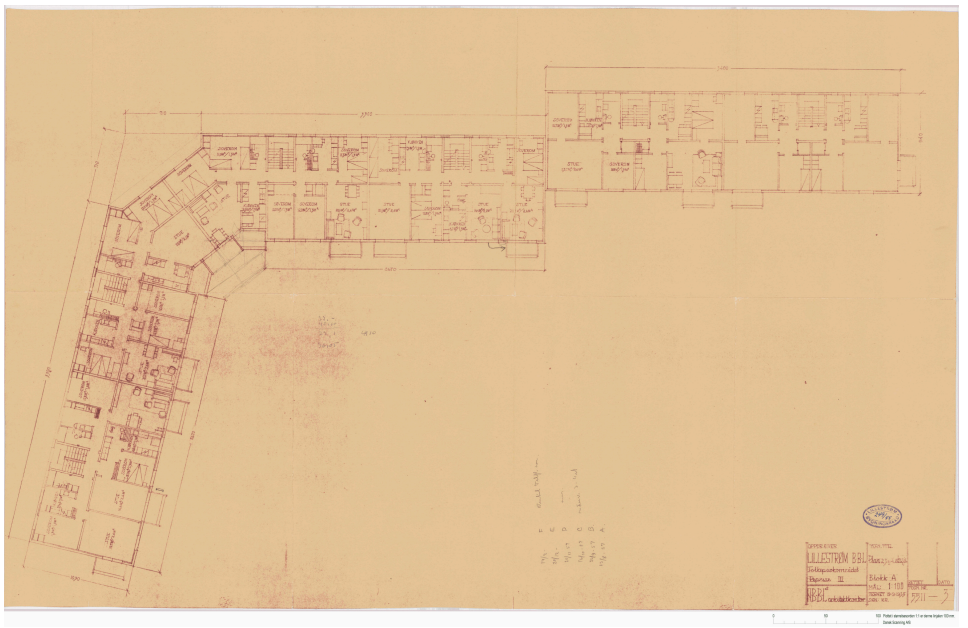


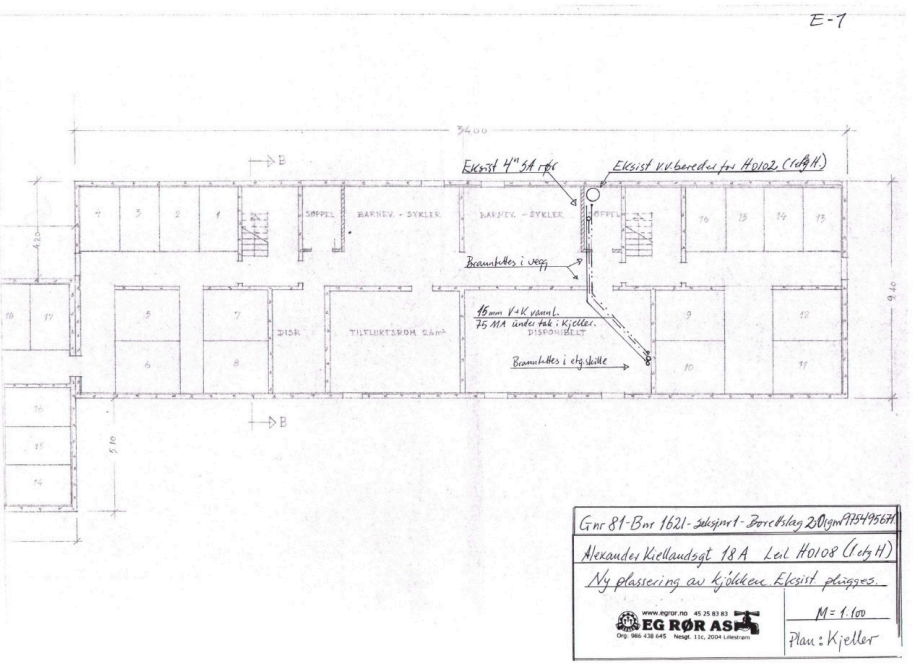


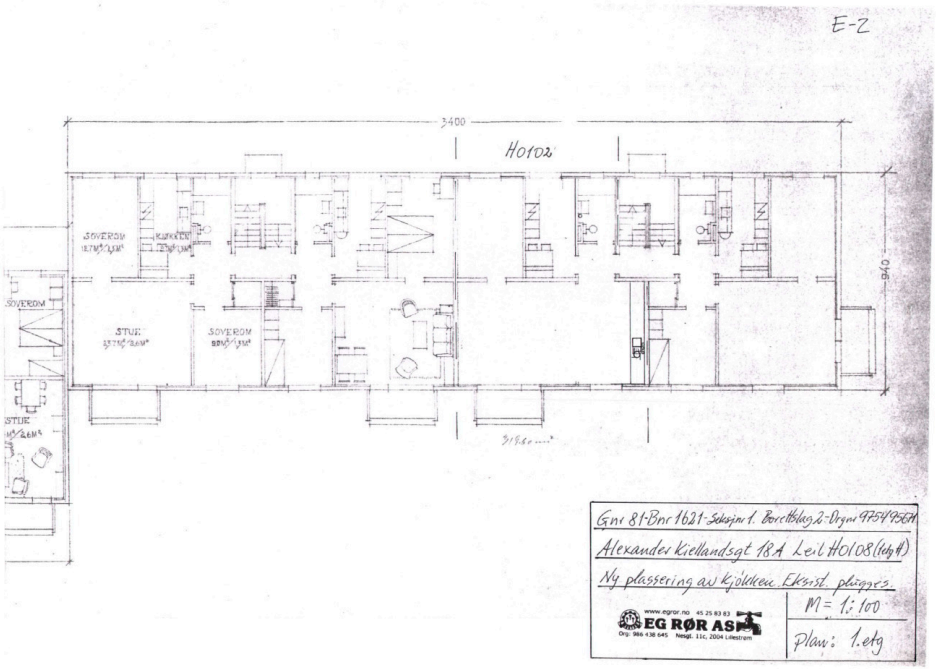









E-7
B
B
Eksist 4" St rør
Eksist VV beredes for H0102 (1 etg H)
Bæreluftes i vegg
15mm V+K vannl.
75 11A under tak i Kjeller.
Bæreluftes i etg.kjelle
SYKKEL
SYKKEL
SYKKEL
DIOR
TILLUFTSROM
Gnr 81 - Bnr 1621 - seksjon 1 - Borettslag 20 Org.nr 975495671
Alexander Kiellandsgt 18A Leil H0108 (1 etg H)
Ny plassering av kjøldeen. Eksist plugges.
www.egror.no 45 25 83 83
EG RØR AS
Org. 986 438 645 Nesgt. 11c, 2004 Lillestrøm
M = 1:100
Plan: Kjeller



Gnr 81-Bnr 1621-Seksjon 1. Borettslag 2-Orgnr 975495614
Alexander Kiellandsgt 18A Leil H0108 (etg 1)
Ny plassering av kjøkken. Eksist. pluggers.

www.egror.no 45 25 93 83
EG RØR AS
Org: 986 438 645 Nesgt. 11c, 2004 Lillestrøm

M = 1:100
Plan: 1.etg

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

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***

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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0030/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Alexander Kiellands gate 18E 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 1621 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no