NORDVIK

Alexander Kiellands gate 16A

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Alexander Kiellands gate 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.06.2026











Nøkkelinformasjon

Delikat og påkostet 3-roms | Moderne kjøkken og bad (2025) | P-plass | Solrik, overbygget balkong | Sentrumsnært

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 169 496,-**
Fellesgjeld	**660 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 751,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Alexander Kiellands gate 16A | Moderne og innbydende 3-roms leilighet med sentral beliggenhet i Lillestrøm. Pen og gjennomgående leilighet med skjermet intern beliggenhet og lite innsyn. Her kan du flytte rett inn i et strøkent hjem med delikat bad og lekkert kjøkken fra 2025, to gode soverom, romslig entré, innbydende stue med fleksible møbleringsmuligheter og utgang til en solrik, overbygget balkong med hyggelig utsyn.

Verdt å merke seg:
Lys og påkostet 3-roms leilighet i 3. etasje
Stilrent og moderne kjøkken (2025)
Delikat flislagt bad (2025)
Solrik, overbygget balkong på ca. 8 m²
Parkeringsplass
Tilrettelagt for installasjon av elbillader
Kjellerbod og loftsbod
Sentral og attraktiv beliggenhet
Kun 10 minutters togreise fra Lillestrøm stasjon til Oslo S

Planløsning



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.























































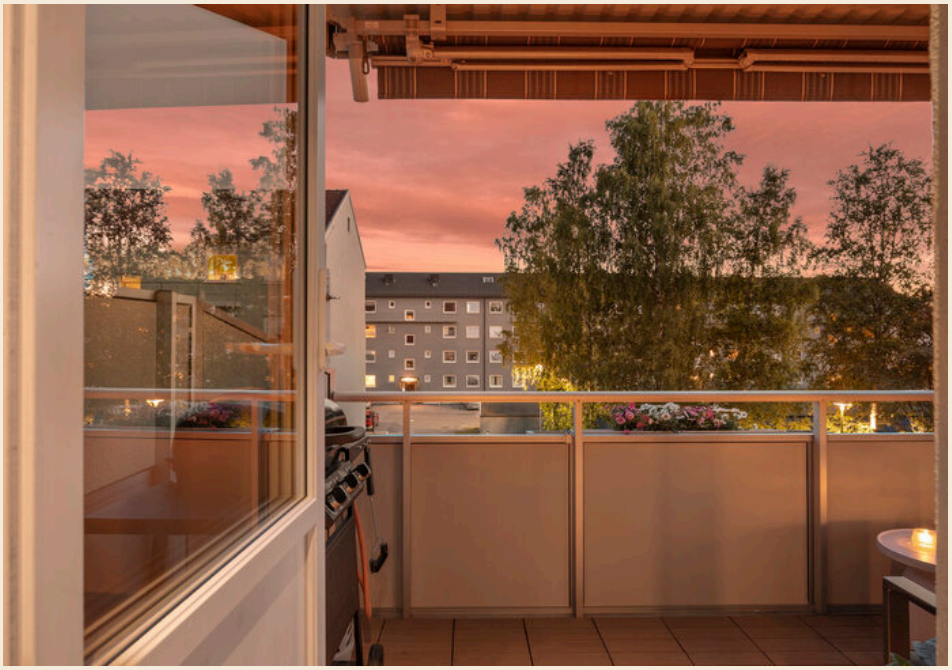



















James Clear

Innbydende og romslig entré.


























H&M


17
2


0,2 Lillestrøm stasjon
0,7 Sentrum
Elvebredden kunstpark 0,6
MS Øyeren 0,1
BANDTVANG


TAXI
Kaffebar

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0096/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Alexander Kiellands gate 16A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1550 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 13 i Alexander Kiellandsgate Borettslag 1, org.nr. 959125775

Selgere
Michelle Rodin
Kevin Thinh Vo

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
660 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 160 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 169 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 178 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og to soverom.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 3 etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken, stue og to soverom.
Utgang fra stue til balkong på ca. 8 m².
Kjellerbod på ca. 4 m².
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer:
- Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette er utsatt for høy fuktpåkjenning som kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Etasjeskiller:
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Varme generelt:
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Ventilasjon:
- Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
- Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad, 3. etasje:
- Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Hver andel i borettslaget disponerer egen p-plass med mulighet for el-lading. Det er tilrettelagt for installasjon av elbillader.

P-plassen kan leies ut dersom man ikke benytter den selv, men den kan ikke selges.

Borettslaget har merkede p-plasser for gjester.

Parkeringsbevis må benyttes.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Vbm byggfornyelse Ferdigstilt Oktober 2025. Totalrenovert Bygget helt nytt bad for alle i borettslaget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Vbm byggfornyelse Utskiftning av rør og sanitæranlegg.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Vbm byggfornyelse Er tegninger fra tegningsmøte. Boligmappa.

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.
- Borettslaget tok fasaden ifjor Ferdigstilt rundt August Front entreprenør AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? -Ja.
- Vbm elektro og Bravida i 2025. Oppgradert hele det elektriske anlegget, lagt nye kurser til kjøkken, oppgradert OV, satt inn 5 nye kurser i sikringsskap og byttet alle kontaktpunkter i leiligheten. Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med oppussing av bad. Ny kurs til vaskemaskin.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei.
- Er lagt opp til elbillader, men må installeres.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- VBM byggfornyelse Høsten 2025 Skifta ut alle vann og avløpsrør tilhørende bad og kjøkken.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner

for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei.
- Vet ikke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- 15mm forskjell målt på 2 meter i stua.

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.
- Ja.
- Februar 2025 ble det oppdaget skjeggkre i en leilighet i 16A. Vi fikk inn Pelias til å utføre behandling her. Ikke observert noe siden.

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.
- 22.06.2026. Den er målt til 66m2. oppgitt i nyeste tilstandsrapporten

Bygningssakkyndig
Hasnat Faiz

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:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglamper i stue
- Lysekrone i stue
- Gardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4054

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 751,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Avdrag IN: 627,-
Felleskostnader: 4 048,-
Renter IN: 2 711,-
Vedlikeholdsavsetning: 365,-

Borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 991 060,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 964 241,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Det er opplegg for kabel-TV og internett i leiligheten. Tjenesten leveres av Telenor. Dekoder med kort og router tilhører borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Alexander Kiellands gate Borettslag 1 ble stiftet 07.05.1958 og har organisasjonsnummer 959 125 775.
- Borettslaget består av 56 andelsboliger fordelt på 3 bygninger med adressene Alexander Kiellands gate 12, 14 og 16. Eiendommen har gnr 81, bnr 1550 i Lillestrøm kommune.
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Revisor er statsautorisert revisor SML Revisjon AS, Lillestrøm
- Borettslaget har ingen ansatte

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

Utdrag fra innkalling til ordinær generalforsamling og protokoll 2026:
Sak 5: Prioritetsvikelse:
I forbindelse med oppstart av IN-ordning og siste utbetaling av refinansiert lån og opplåning til vedlikeholdsprosjektene, ber Boligbanken om førsteprioritet for sitt pant, som også skal ivareta pantesikkerhet for de som velger å nedbetale individuelt. Fellesobligasjonen må derfor vike prioritet for Boligbankens obligasjon pålydende 41 160 000. Pantebeløpet er 20% høyere enn det totale lånebeløpet, slik at den også dekker ved et eventuelt mislighold. Pr 31.03.2026 er restsaldo på lånet 34 256 000, ikke hensyntatt innbetalinger under IN-ordningen.
Ved stiftelsen av borettslaget betalte stifterne et innskudd for sin andel. Innskuddet er et evigvarende, rente- og avdragsfritt lån fra andelseierne til borettslaget, sikret med pant i eiendommen. Det er dette pantet som betegnes som fellesobligasjonen.
Fellesobligasjonen viker for Boligbankens obligasjon til sikkerhet for lån 9666 01 85167.
- Vedtatt

Sak 6: Forslag om maling av oppganger på dugndad:
Oppgangene samt rekkverk males på dugnad av beboerne selv. Kostnaden vil dermed begrense seg til innkjøp av maling og nødvendig utstyr.
Dersom det ikke er rom for kostnaden til maling og utstyr innenfor det ordinære vedlikeholdsbudsjettet, må generalforsamlingen eventuelt vedta en ekstra innbetaling for å
dekke dette. Når det gjelder buskene på plensiden ved nr. 14, må eventuell nedklipping eller fjerning avgjøres av beboerne i nr. 14.
Beboerne maler oppgangen(e) og rekkverk på dugnad. Rekkverk males sort. Busker på plensiden AK14 klippes ned eller fjernes.
- Vedtatt

Sak 9: Forslag om å avvikle fellesfryser i 14.
Fellesfryseren i blokk 14 avvikles. Videre bruk av rommet avgjøres av beboerne i nr. 14 i fellesskap.
- Vedtatt.

Utdrag fra styrets årsberetning 2025:
Oppussing:
Andelseiere som skal pusse opp leiligheten, særlig de arbeider som krever sertifiserte utførere (rørleggere, elektrikere), skal informere styret om dette, og sikre at arbeidene utføres i henhold til de retningslinjer som er utarbeidet av borettslaget samt gjeldende lover og forskrifter.

Vaktmestertjeneste:
Borettslaget har ingen vaktmester. Firmaet Din Driftspartner AS er engasjert for å ivareta driftstjenester som renhold, snørydding/strøing og gressklipping.

Parkering:
Borettslaget har nummererte parkeringsplasser ved alle bygningene – nr. 12, 14 og 16. Det er opparbeidet infrastruktur for elbil-lading ved hver parkeringsplass. Det er også merket 4 gjesteparkeringer foran nr. 14 og nr. 16, og hver andelseier har fått 2 parkeringskort som skal brukes ved benyttelse av disse plassene.

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

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

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

Kabel-TV, bredbånd og telefoni:
Tjenesten leveres av Telenor. Servicetlf. 915 09 000. Nettside: www.telenor.no Dekoder med kort og router tilhører borettslaget. For å endre navn på andelseier, kontakt Telenor på tl. 915 09 000.

Styrets arbeid:
Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 16 fysiske møter, byggemøter m/entreprenør, møter med prosjektleder, digitale møter og styredugnader.
- Godkjenning av nye eiere
- Kunngjøring av boliger på forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Forberedt og avholdt dugnader på fellesarealer
- Oppfølging i forbindelse med prosjekt fasader og rehabilitering/utskifting av bad og rør i borettslaget.
- Gjennomført vernerunder i fellesområder.
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføres økonomisk ansvar for borettslaget.

Følgende ble vedtatt under møtet 2025:
- Styret skal etablere rutiner for å bekrefte mottak av henvendelser til generalforsamlingen. Forslaget støttes, styret vil i fremtiden opprette rutiner for å bekrefte mottak av forslag.
- Fordeling av kostnader ved oppussing av bad. Styret foreslår at kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene. Dette innebærer at andelseiere med like store bad vil bli belastet med samme kostnad. Bakgrunnen for forslaget er å sikre en mest mulig rettferdig fordeling, der hver andelseier betaler i forhold til det faktiske arealet som oppgraderes.
Vedtak: Kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene.

Vedlikeholdshistorikk er vedlagt i Innkalling til ordinær generalforsamling 09.04.2026.

Vedlikeholdshistorikk de siste 10 år:
2025:
- Tettet lekkasje på tak i 16A samt byttet ødelagt takstein
- Byttet alle rør og fått varmesentral i hver blokk
- Renovert alle bad til dagens krav i TEK 17 og fått inn fjernvarme til varmtvann
- Byttet alle kjellervinduer
- Reparert utvendige vegger/fasader og byttet farge på alle blokker og balkonger
- Byttet leverandør av driftstjenester (renhold, gressklipping og snømåking/strøing) til Din Driftspartner AS

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

2023:
- Byttet deler av soilrør i fyrrom 16A
- Byttet sluk i kjeller 14B
- Installert ny type røykvarslere I fellesområder, levetid 5 år

2022:
- Opparbeidet P-plasser til alle andeler og erstattet masse ved alle blokker
- Opparbeidet infrastruktur for EL-lading til hver P-plass
- Montert utelys endevegg nr 12 ved avfallsbrønner

2021:
- Byttet alle takluker
- Montert oppslagstavler for informasjon i alle oppganger
- Byttet gjerde langs gangvei mot COOP
- Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12

- Erstattet søppelkonteiner med avfallsbrønner ved 12
- Utarbeidet tilstandsrapport bad og alle rørsystemer 12,14 og 16

2020:
- Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank I fyrrom
- Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller
- Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker

2019:
- Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12
- Installert vannmålere til alle blokker
- Byttet soilrør fyrrom 16
- Byttet lamper på endevegg 14 og 16
- Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter
- Byttet hovedledning i 14

2018:
- Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker
- Byttet alle takluker
- Montert korktavler for info i alle oppganger

2017:
- Byttet hovedledning i 14
- Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank I fyrrom
- Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller

2016:
- Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter

2015:
- Installert vannmålere til alle blokker
- Byttet soilrør fyrrom 16
- Byttet lamper på endevegg 14 og 16

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget er frittstående og praktiserer kun intern forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med salget. 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 660 000,-pr. 22.06.2026

Borettslaget har ett felles lån:

Bank: BOLIGBANKEN ASA - 5,20%
Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.26
Term: 12
Restgjeld: 32 377 876
Løpetid: 31.05.25 - 31.05.60

Borettslaget har IN-ordning med mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld 31.03 og 30.09.

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Borettslaget har IN-ordning med mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld 31.03 og 30.09. Dersom andel fellesgjeld for dette lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr 3338,- pr. mnd. Felleskostnader vil utgjøre kr 4413,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld på dette lånet. Endringer kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget skal rehabilitere rør og baderom, så fellesgjelden vil øke.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er underskudd på kroner 27 079 591. I inneværende år (2026) er det budsjettert på kroner 0,-.

Styrets kommentar til regnskapet: Siste utbetaling på vedlikeholdslånet var i januar 2026 og dekket fakturaer mottatt i 2025. Disponible midler var dermed negative pr 31.12, men positive pr 31.01.2026.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20565203

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 030 kvm (Eiertomt)
Tomtestørrelse er hentet fra Eiendomsverdi.
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
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Alexander Kiellands gate 16A ligger attraktivt og sentrumsnært til i Lillestrøm, med kort gangavstand til sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. Området kombinerer nærhet til byliv med gode rekreasjonsmuligheter, og passer godt for både familier, pendlere og andre som ønsker en praktisk hverdag.

Fra boligen er det kort vei til Lillestrøm stasjon, som gjør det lett å komme seg rundt med tog-, buss- og flytogforbindelser. Herfra tar toget til Oslo S ca. 10 minutter, mens Oslo lufthavn, Gardermoen, ligger 12 minutter unna med Flytoget. I tillegg finnes flere bussforbindelser i nærområdet, som gir gode transportmuligheter til omkringliggende bydeler og kollektivknutepunkter som Lillestrøm er kjent for.

Det er ca. 10 minutter gangavstand til Lillestrøm Torv, et moderne kjøpesenter, som tilbyr et variert utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud. I området finnes også apotek, helsetjenester, treningssentre og andre fasiliteter som dekker de fleste daglige behov. Her finner du et rikt utvalg av butikker, spisesteder for enhver smak, fra italiensk hos Casa Mia til asiatisk hos Matsaya, samt hyggelige kafeer og barer som Lille Strøm. Torvet og nærliggende gater har et aktivt byliv med hyppige arrangementer, noe som bidrar til et levende sentrumsmiljø.

For den aktive er det flere treningssentre og idrettstilbud i nærområdet. Langs Nitelva finnes det fine turstier som egner seg godt til både gåturer, løping og sykling, og området brukes mye til rekreasjon gjennom hele året. Det er også kort vei til grønne parker og åpne friområder i og rundt Lillestrøm, som gir gode muligheter for både korte lufteturer og lengre turer i mer naturlige omgivelser. I tillegg finnes det flere tilrettelagte gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å bevege seg rundt i nærområdet uten bil. For lengre tur- og naturopplevelser ligger Losby Gods i kort kjøreavstand, med flotte skogsområder, turstier, golfbane og gode muligheter for både fotturer og sykkelturer i naturskjønne omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger innflyttingsattest datert 17.08.1957.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

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 regulert til blokkbebyggelse, . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i område:
1. Rehabilitering av avløpspumpestasjon i Alexander Kiellands gate:
Det pågår et kommunalt VA-prosjekt med rehabilitering av avløpspumpestasjonen (PA210) i Alexander Kiellands gate. Dette kan medføre anleggsarbeid, midlertidige trafikkendringer og støy i perioder. Prosjektet er oppført med gjennomføring i 2025–2026.

2. Kommunedelplan for Kjeller flyplassområdet
Dette er den klart største plansaken som berører området på lengre sikt.
Planarbeidet omfatter utviklingen av det tidligere flyplassområdet på Kjeller, og ett av de sentrale grepene er:
ny løsning for Fetveien (Rv22) mellom Holtveien og Alexander Kiellands gate
mulig kollektivtrasé
nye gang- og sykkelløsninger
ny grønnstruktur
avklaringer om fremtidig byutvikling på Kjeller.
Alexander Kiellands gate blir dermed en viktig del av transportsystemet i den framtidige planen.

3. Kommuneplan 2026–2038
Den nye kommuneplanen viderefører føringer om at det skal planlegges:
forbedret kollektivforbindelse mot Kjeller
oppgradering av gang- og sykkelnett
mulig ombygging av Rv22/Fetveien fram til Alexander Kiellands gate.
Dette er overordnede planer, men de legger premissene for senere reguleringsplaner og utbygging.

Kommuneplan:
Boligbebyggelse nåværende.

Reguleringsbestemmelser for Alexander Kiellands gate:
Gate med fortau, annen veigrunn og midlertidig trakkområde.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.
- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.
- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her: https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/si-din-mening/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her: https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/si-din-mening/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

Utdrag fra geodata for eiendommen:
- Konsesjonsområde fjernvarme
- Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021.
- Areal under marin grense
- Stor mulighet for marin leire
- Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans
- Boligen ligger i støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
- Prioriert byvekstsone - Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.
- Fysisk risiko på eiendommen: Potensielt flomfareområde.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3205/81/1550:
12.06.1973 - Dokumentnr: 103218 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1812

13.08.1976 - Dokumentnr: 104605 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

22.11.1954 - Dokumentnr: 6236 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1477

20.01.1961 - Dokumentnr: 903825 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 81 bnr 1724 og 1728

01.01.2020 - Dokumentnr: 1614134 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1550

01.01.2024 - Dokumentnr: 189598 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1550

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningspakke kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 98 975,- 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 2. juli 2026

Ansvarlig megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler
Markus Hagen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46878887

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Alexander Kiellands gate 16A

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	700 elever, 31 klasser	22 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	18 min 1.6 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	15 min 1.3 km

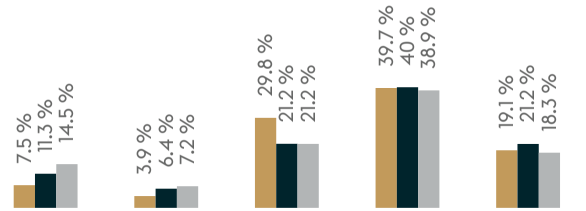
Offentlig transport

Åråsen	Linje 335, 360	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.7 km
Oslo Gardermoen		26 min

Barnehager

Måsan barnehage (0-5 år)	54 barn	6 min 0.6 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	17 barn	10 min 0.9 km
Volla barnehage (1-5 år)	170 barn	10 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 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

A.C.Svartstadgt. ballplass	1 min
Åråsen stadion - gressbane (ho...	9 min
Sterkere Trening	8 min
Lillestrøm Arena	9 min

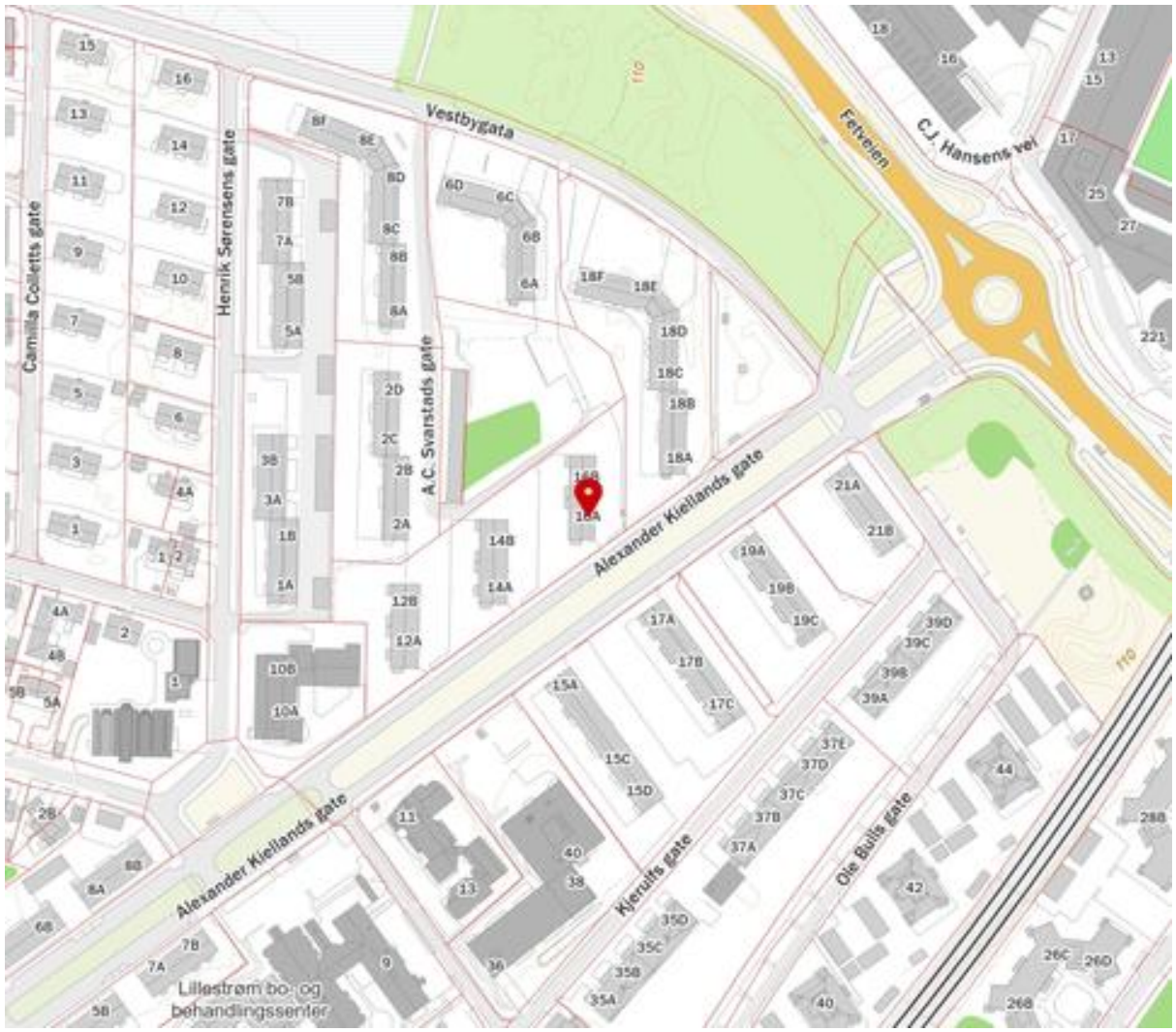
«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ALEXANDER KIELLANDS GATE 16 A, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 1550 3205 Lillestrøm kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring:	22/06/2026
Utskriftsdato:	22/06/2026
Oppdragsnummer:	98181
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Renovert kjøkken.
- Lagt nytt gulv i alle rom, unntatt bad.
- Sparklet og malt overflater, samt etablert nedsenket himling i stue og entré.
- Ny baderomsinnredning.
- Oppgradert elektrisk anlegg.

Oppgraderinger i borettslaget
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid

2025:

- Oppgradert bad og rørgjennomføringer.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1957, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Etasjeskiller
- Varme generelt
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Michelle Rodin
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Michelle Rodin , Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 1550
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6029.7 m²
Hjemmelshaver:	ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 1
Adresse:	Alexander Kiellands gate 16 A, 2000 LILLESTRØM

Andelsleilighet

Organisasjonsnr:	959 125 775
Forretningsfører:	BORI BBL
Eier:	Kevin Thinh Vo og Michelle Rodin
Andelsnummer:	13

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	22/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	22/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1957

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
3. etasje	66	0	0	8
Sum bolig:	66	4	0	8
Sum BRA:	70			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon i form av samsvarserklæring og dokumentasjon på renovering av baderommet er fremvist. For øvrig er arbeidene utført som egeninnsats.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vindu i bad.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette er utsatt for høy fuktpåkjenning som kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.
Balkongdør med isolerglass, produsert i 2014

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og entrè.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
Plastheller på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med plater.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bad. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Tilstandsvurdering: Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 20-11-2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med oppussing av bad. Ny kurs til vaskemaskin.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av leiligheten. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter og belysning i overskap. Benkeplate med kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad, entrè og stue. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2.46 m målt i kjøkken
Himlingshøyde ca. 2.38m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet ble oppgradert i 2025 i regi av borettslaget, ifølge eier. Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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
27. juni 2026

Oppdragsnummer
18-0096/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Alexander Kiellands gate 16A, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Michelle Rodin, Kevin Thinh Vo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm byggfornyelse Ferdigstilt Oktober 2025. Totalrenovert Bygget helt nytt bad for alle i borettslaget

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm byggfornyelse Utskiftning av rør og sanitæranlegg

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm byggfornyelse Er tegninger fra tegningsmøte. Boligmappa

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: Borettslaget tok fasaden ifjor Ferdigstilt rundt August Front entreprenør AS

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vbm elektro og Bravida i 2025. Oppgradert hele det elektriske anlegget, lagt nye kurser til kjøkken, oppgradert OV, satt inn 5 nye kurser i sikringsskap og byttet alle kontaktpunkter i leiligheten. Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med oppussing av bad. Ny kurs til vaskemaskin.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Er lagt opp til elbillader, men må installeres.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM byggfornyelse Høsten 2025 Skifta ut alle vann og avløpsrør tilhørende bad og kjøkken.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja

Beskriv: 15mm forskjell målt på 2 meter i stua.

---

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.

Ja

Beskriv: Februar 2025 ble det oppdaget skjeggkre i en leilighet i 16A. Vi fikk inn Pelias til å utføre behandling her. Ikke observert noe siden.

---

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?

Nei

---

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? 22.06.2026. Den er målt til 66m2. oppgitt i nyeste tilstandsrapporten

---

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 endinger 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?

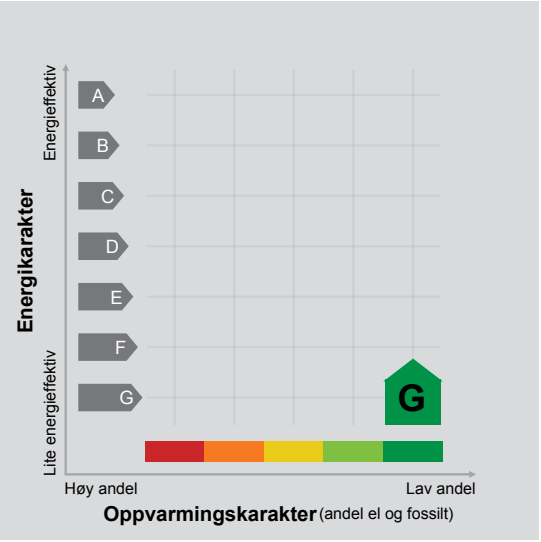
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0096/26

ENERGIATTEST

Adresse	Alexander Kiellands gate 16A
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1550
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150930219
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	b26e7596-1a79-4889-93e3-ac4e3d1d664f
Dato	08.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Generert 22.06.26
Vår ref.: 895 / 13
Meglers ref.: 18-0096/26

Boligopplysninger

Andel	13	**Bolignr**	H0302
Boligselskap	895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1	**Etasje**	3.etg
Adresse	Alexander Kiellands gate 16 A, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Michelle Rodin, Kevin Thinh Vo	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 22.06.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11
Avdrag IN	627	627	627	627	627	627
Felleskostnader	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048
Renter IN	2 711	2 711	2 711	2 711	2 711	2 711
Vedlikeholdsavsetning	365	365	365	365	365	365
Total	7 751	7 751	7 751	7 751	7 751	7 751

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,20% Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.26	12	32 377 876	657 002	31.05.25 - 31.05.60

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,20% Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.26	12	32 377 876	31.05.25 - 31.05.60

Selskap og eiendom

Selskap	895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 (orgnr. 959125775)
Antall enheter	56
Styrets e-post	akbrl1@borimail.no
Styreleder	Leif Tolleshaug (92611599)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20565203)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/1550
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 653 660,00	**Andre inntekter**	kr 1 164,00
Formue	kr 0,00	**Utgifter**	kr 17 798,00

Merknader

Borettslaget er frittstående og praktiserer kun intern forkjøpsrett.

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

Borettslaget har IN-ordning med mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld 31.03 og 30.09.

Borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til kundeservice@boligfaktura.no eller 32 21 15 85.

Innkalling til ordinær generalforsamling 09.04.2026 for 895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1.

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Prioritetsvikelse
Sak 6: Forslag om maling av oppganger på dugndad
Sak 7: Forslag om innglassing av balkonger
Sak 8: Forslag om montering av håndløper i 14B
Sak 9: Forslag om å avvikle fellesfryser i 14
Sak 10: Forslag om ansvarsforsikring
Sak 11: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Jan Petter Winther fra BORI velges som møteleder. NNA og NNB signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

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

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 3 704 815 (mot budsjett 3 597 838)
Driftskostnader: 29 933 955 (mot budsjett 26 695 160)
Finansposter: 850 450 (mot budsjett 775 000)

Årsresultat: - 27 079 591 (mot budsjett -23 842 322)
Disponible midler pr 31.12: -1 481 411

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Siste utbetaling på vedlikeholdslånet var i januar 2026 og dekket fakturaer mottatt i 2025.
Disponible midler var dermed negative pr 31.12, men positive pr 31.01.2026.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000

Sak 5: Prioritetsvikelse

I forbindelse med oppstart av IN-ordning og siste utbetaling av refinansiert lån og opplåning til

vedlikeholdsprosjektene, ber Boligbanken om førsteprioritet for sitt pant, som også skal ivareta pantesikkerhet for de som velger å nedbetale individuelt. Fellesobligasjonen må derfor vike prioritet for Boligbankens obligasjon pålydende 41 160 000. Pantebeløpet er 20% høyere enn det totale lånebeløpet, slik at den også dekker ved et eventuelt mislighold. Pr 31.03.2026 er restsaldo på lånet 34 256 000, ikke hensyntatt innbetalinger under IN-ordningen.

Ved stiftelsen av borettslaget betalte stifterne et innskudd for sin andel. Innskuddet er et evigvarende, rente- og avdragsfritt lån fra andelseierne til borettslaget, sikret med pant i eiendommen. Det er dette pantet som betegnes som fellesobligasjonen.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Fellesobligasjonen viker for Boligbankens obligasjon til sikkerhet for lån 9666 01 85167.

Sak 6: Forslag om maling av oppganger på dugndad

Forslag fra Elisabeth Nesheim
Oppgangen(e) males, og rekkverk i oppgangen(e) males sort. Dette gjøres av beboerne selv.
Busker på plensiden AK14 klippes ned eller fjernes.
Dette vil bli en liten kostnad, kun maling og pensler om beboerne gjør selve jobben.
Om det ikke er rom for denne kostnaden i det ordinære vedlikeholdsbudsjettet, blir det opp til generalforsamlingen å vedta en ekstra innbetaling for å dekke kostnaden.

Styrets innstilling:
Forslaget støttes.
Oppgangene samt rekkverk males på dugnad av beboerne selv. Kostnaden vil dermed begrense seg til innkjøp av maling og nødvendig utstyr.
Dersom det ikke er rom for kostnaden til maling og utstyr innenfor det ordinære vedlikeholdsbudsjettet, må generalforsamlingen eventuelt vedta en ekstra innbetaling for å dekke dette.

Når det gjelder buskene på plensiden ved nr. 14, må eventuell nedklipping eller fjerning avgjøres av beboerne i nr. 14.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Beboerne maler oppgangen(e) og rekkverk på dugnad. Rekkverk males sort.
Busker på plensiden AK14 klippes ned eller fjernes.

Sak 7: Forslag om innglassing av balkonger

Forslag fra Maria Ahmadi
Jeg ønsker med dette å fremme et forslag til behandling på generalforsamlingen. Jeg er klar over at ikke alle beboere i sameiet ønsker å installere glassvegger på sine verandaer. Etter

min mening bør dette derfor være en frivillig ordning. De beboerne som ønsker å montere glassvegger på egen veranda, bør få anledning til det, mens de som ikke ønsker det, ikke skal pålegges noen form for forpliktelse. Jeg ønsker selv å installere glassvegger på min veranda og ber derfor om at saken tas opp på generalforsamlingen, slik at jeg kan få nødvendig godkjenning. Jeg setter stor pris på deres vurdering og tilbakemelding.

Styrets innstilling:
Forslaget avvises.
Begrunnelse: Styret har forståelse for ønsket om å installere glassvegger på egen veranda. Samtidig må det tas hensyn til helheten i bygningsmassen. Innglassing av balkonger vil av estetiske hensyn måtte omfatte alle balkonger for å sikre et enhetlig og helhetlig uttrykk på fasaden. En ordning hvor dette gjennomføres individuelt og frivillig vil kunne medføre et uensartet preg som ikke er ønskelig.
Videre er borettslaget for tiden i sluttfasen av omfattende vedlikeholdsprosjekter. På bakgrunn av den økonomiske belastningen disse prosjektene har medført, vurderes det ikke som økonomisk forsvarlig å igangsette et nytt større tiltak som innglassing av balkonger på nåværende tidspunkt.

Innsenders forslag
Borettslaget åpner for frivillig innglassing av balkonger, forutsatt at kommunen godkjenner innglassing av enkeltbalkonger.

Mot ★ Styrets innstilling
Det åpnes ikke for innglassing av balkonger.

Sak 8: Forslag om montering av håndløper i 14B

Forslag fra Liv Fjeldheim
Montere håndløper på venstre side i trappeoppgangen i 14B.
Begrunnelse: En tilsvarende løsning finnes allerede i oppgang 14A. Det er meldt behov for bedre sikkerhet. Håndløper på begge sider er vanlig HMS tiltak og reduserer risiko for fall. Tiltaket er rimelig og gjelder fellesareal, ikke individuell tilpasning.
Forslag til vedtak: Borettslaget monterer håndløper på venstre side i 14B. Kostnaden dekkes av vedlikeholdsbudsjettet som del av ordinært HMS arbeid.

Styrets innstilling:
Forslaget avvises
Styret har behandlet saken tidligere og har ingen innsigelser mot at det monteres rekkverk/gelender i oppgangen. Vi viser i denne sammenheng til relevante bestemmelser i borettslagsloven, som åpner for tilpasninger og tiltak når disse ikke er til ulempe for andre beboere eller bygningsmassen.
Samtidig presiserer styret at borettslaget ikke dekker kostnadene knyttet til et slikt tiltak. Borettslaget har håndløper og oppfyller gjeldende krav for bygningen.

Eventuell montering må derfor bekostes fullt ut av beboer selv, inkludert installasjon og eventuelt fremtidig vedlikehold.
Når det gjelder rekkverket i oppgang A, ble dette etablert i forbindelse med en tidligere installert stolheis. Denne stolheisen var et hjelpemiddel finansiert gjennom NAV, og borettslaget har ikke hatt kostnader knyttet til dette tiltaket.

Innsenders forslag
Borettslaget monterer håndløper på venstre side i 14B. Kostnaden dekkes av vedlikeholdsbudsjettet som del av ordinært HMS arbeid.

Mot ★ Styrets innstilling
Borettslaget dekker ikke kostnadene knyttet til ekstra håndløper. Eventuell montering bekostes fullt ut av beboer, inkludert installasjon og eventuelt fremtidig vedlikehold.

Sak 9: Forslag om å avvikle fellesfryser i 14

Forslag 4 – Liv Fjeldheim
Avvikle den gamle fellesfryseren i blokk 14.
Begrunnelse: Frysere i blokk 12 og 16 er allerede ute av drift. Fryseren i 14 er av samme alder (1950 tallet) og kan svikte når som helst. Avvikling av fryseren vil sikre likt tilbud for alle tre blokkene, redusere risiko for forsikringssaker, spare strøm, redusere fremtidige driftskostnader og frigjøre plass til annen bruk av boksene.
Forslag til vedtak: Borettslaget avvikler fellesfryseren i blokk 14. Strømmen slås av uten kostnad. Tømming gjennomføres på vårdugnaden. Boksene kan deretter brukes til andre ting enn frysevarer.

Styrets innstilling:
Forslaget støttes.
Styret har gjennomført en kartlegging av bruken av fryserommet. Blant dem som har svart, er det kun én som oppgir at rommet brukes av og til. Dette gir ikke tilstrekkelig grunnlag for videre drift.
Fryserne er, som påpekt, av eldre dato og vil etter hvert kreve vedlikehold og eventuelle utskiftninger.
Styret foreslår derfor å avvikle fryserommet. Videre bruk av rommet bør avgjøres av beboerne i nr. 14 i fellesskap.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Fellesfryseren i blokk 14 avvikles. Videre bruk av rommet avgjøres av beboerne i nr. 14 i fellesskap.

Sak 10: Forslag om ansvarsforsikring

Forslag fra Liv Fjeldheim
Borettslaget tegner ansvarsforsikring som dekker skade på tredjeperson.
Begrunnelse: Borettslaget kan bli erstatningsansvarlig ved skader i fellesarealer, som fallulykker, isras eller manglende vedlikehold. En ansvarsforsikring reduserer økonomisk risiko og gir trygghet for styret og beboerne.
Forslag til vedtak: Borettslaget innhenter tilbud og tegner ansvarsforsikring som dekker skade på tredjeperson.

Styrets innstilling:
Forslaget avvises.
Forsikringen omfatter allerede en ansvarsforsikring som skal dekke skader på tredjeperson inntil 10 millioner, for skader som oppstår pga manglende vedlikehold på fellesområder og i forbindelse med dugnadsarbeid.

Innsenders forslag
Borettslaget innhenter tilbud og tegner ansvarsforsikring som dekker skade på tredjeperson.

Mot ★ Styrets innstilling
Forslaget avvises. Borettslaget har allerede dekning for skader på dugnad og for ansvar som følge av manglende vedlikehold.

Sak 11: Personvalg

To styremedlemmer er på valg.

Innstilling fra valgkomitéen:
Styremedlemmene som er på valg, Amund Kjernli og Solveig Bærland tar ikke gjenvalg.

Det har kommet inn to kandidater til de to posisjonene i styret til Aleksander Kiellands gate Borettslag 1 innen fristen. Tina Cassandra Stenshjemmet AK16 og Thomas Ager Ryen AK14

Valgkomiteens innstilling er at Tina Cassandra Stenshjemmet og Thomas Ager Ryen blir innstilt.

Styrets sammensetning for 2026/27 blir da slik:

Leif Tolleshaug styreleder (valgt for 2 år i 2025)
Trond Arne Løken styremedlem (valgt for 2 år i 2025)
Tina Cassandra Stenshjemmet styremedlem (velges for 2 år i 2026)
Thomas Ager Ryen styremedlem (velges for 2 år i 2026)

Det skal i tillegg velges 1 varamedlem.

Valgkomité:
Amund Kjernli (velges for 1 år i 2026)
Solveig Bærland (velges for 1 år i 2026)

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

- Tina Ihlhaug Stenshjemmet
- Thomas Ager Ryen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- VARAMEDLEM

Kandidater til **Valgkomité (1 år)**:

- Lars Amund Kjernli
- Solveig Bærland

Alexander Kiellands gate Borettslag 1

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1. Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Leif Tolleshaug	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Trond A. Løken	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Amund Kjernli	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Solveig Bærland	valgt for 2 år i 2024

Varamedlemmer til styret:

Thomas Age Ryen	valgt for 1 år i 2025
Morten Bjerke	valgt for 1 år i 2025

Valgkomité:

Vegard Lyngvær	valgt for 1 år i 2025
Michelle Rodin	valgt for 1 år i 2025

2. Forretningsførsel og revisjon

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

3. Generelle opplysninger

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

b) Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av *Lov om borettslag* og har til formål å drive eiendommen i samråd med- og til beste for andelseierne.

c) HMS/Ansatte/arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.
Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Styret benytter et elektronisk HMS-system i regi av BORI (BORI HMS).

d) Diverse
Husordensregler
Det er utarbeidet egne husordensregler for borettslag. Disse er hengt opp på oppslagstavle i hver oppgang og finnes også i informasjonshefte på Nabonett.

e) Eiendom og boliger er forsikret i Fremtind Forsikring.

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

Vaktmestertjeneste
Borettslaget har ingen vaktmester. Firmaet Din Driftspartner AS er engasjert for å ivareta driftstjenester som renhold, snørydding/strøing og gressklipping.

Parkering
Borettslaget har nummererte parkeringsplasser ved alle bygningene – nr. 12, 14 og 16. Det er opparbeidet infrastruktur for elbil-lading ved hver parkeringsplass. Det er også merket 4 gjesteparkeringer foran nr. 14 og nr. 16, og hver andelseier har fått 2 parkeringskort som skal brukes ved benyttelse av disse plassene.

Nøkler
Rekvisisjon til systemnøkkel fås ved henvendelse til styreleder og må betales av den enkelte.

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

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

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

Kabel-TV, bredbånd og telefoni
Tjenesten leveres av Telenor.
Servicetlf. 915 09 000. Nettside: www.telenor.no

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

4. Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 16 fysiske møter, byggemøter m/entreprenør, møter med prosjektleder, digitale møter og styredugnader.

- Godkjenning av nye eiere
- Kunngjøring av boliger på forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Forberedt og avholdt dugnader på fellesarealer
- Oppfølging i forbindelse med prosjekt fasader og rehabilitering/utskifting av bad og rør i borettslaget.

Gjennomført vernerunder i fellesområder.

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

Vedlikeholdshistorikk er vedlagt.

Godkjent av styret
17.02.2026

Resultatregnskap 2025

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 698 296	3 179 808	3 597 838	4 958 384
Annen driftsinntekt	2	6 519	2 300	0	0
Sum driftsinntekter		**3 704 815**	**3 182 108**	**3 597 838**	**4 958 384**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	182 560	182 560	182 560
Konsulenttjenester	4	1 341 736	350 157	259 000	244 999
Rep og vedlikehold	5	26 867 286	583 874	24 171 000	444 000
Forsikringer		142 603	105 924	116 600	148 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	451 815	625 772	760 000	629 579
Energi og fyring	7	313 768	480 209	666 000	556 000
Kabel-TV og telefoni	8	330 288	295 005	310 000	339 999
Driftskostnader	9	190 328	165 284	187 000	120 000
Leiekostnader		611	0	0	0
Andre driftskostnader	10	112 960	37 827	43 000	53 000
Sum driftskostnader		**29 933 955**	**2 826 613**	**26 695 160**	**2 718 137**
Driftsresultat før finansposter		**-26 229 140**	**355 495**	**-23 097 322**	**2 240 247**
Finansielle poster					
Finansinntekt		59 558	42 330	0	0
Finanskostnad		910 008	427 514	775 000	1 694 000
Sum finansposter		**-850 450**	**-385 184**	**-775 000**	**-1 694 000**
Årsresultat		**-27 079 591**	**-29 689**	**-23 872 322**	**546 247**
Overført udekket tap	13	-27 079 591	-29 689	0	0
Sum disponering		**-27 079 591**	**-29 689**	**0**	**0**

Vedlikeholdshistorikk

Tettet lekkasje på tak i 16A samt byttet ødelagt takstein	2025
Byttet alle rør og fått varmesentral i hver blokk	2025
Renovert alle bad til dagens krav i TEK 17 og fått inn fjernvarme til varmtvann	2025
Byttet alle kjellervinduer	2025
Reparert utvendige vegger/fasader og byttet farge på alle blokker og balkonger	2025
Byttet leverandør av driftstjenester (renhold, gressklipping og snømåking/strøing) til Din Driftspartner AS	2025
Byttet dørpumpe og beslag i 14A	2024
Byttet dør til kjellernedgang i 14B	2024
Skiftet noen soilrør og sluk i kjeller i 12	2024
Fjernet gamle GET-kabler mellom blokkene og tettet gjennomføringer i tak for å unngå lekkasje	2024
Byttet deler av soilrør i fyrrom 16A	2023
Byttet sluk i kjeller 14B	2023
Installert ny type røykvarslere I fellesområder, levetid 5 år	2023
Opparbeidet P-plasser til alle andeler og erstattet masse ved alle blokker	2022
Installert infrastruktur for EL-lading til hver P-plass	2022
Montert utelys endevegg nr 12 ved avfallsbrønner	2022
Byttet alle takluker	2021
Montert oppslagstavler for informasjon i alle oppganger	2021
Byttet gjerde langs gangvei mot COOP	2021
Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12	2021
Erstattet søppelkonteiner med avfallsbrønner ved 12	2021
Utarbeidet tilstandsrapport bad og alle rørsystemer 12,14 og 16	2021
Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank I fyrrom	2020
Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller	2020

Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker	2020
Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12	2019
Installert vannmålere til alle blokker	2019
Byttet soilrør fyrrom 16	2019
Byttet lamper på endevegg 14 og 16	2019
Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter	2019
Byttet hovedledning i 14	2019
Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker	2018
Byttet alle takluker	2018
Montert korktavler for info i alle oppganger	2018
Byttet hovedledning i 14	2017
Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank I fyrrom	2017
Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller	2017
Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter	2016
Byttet soilrør fyrrom 16	2015

895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 09.04.2026

Sted: Folkets Hus, Lillestrøm

29 av 56 mulige stemmegivere var representert.

27 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 29 stemmer

> "Jan Petter Winther fra BORI velges som møteleder. Cathrine Henriksen og Erik John Knudsen signerer protokoll med møteleder.
>
> Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

Totalt antall stemmer: 29

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 29 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til orientering."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 29

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 3 704 815 (mot budsjett 3 597 838)
Driftskostnader: 29 933 955 (mot budsjett 26 695 160)
Finansposter: 850 450 (mot budsjett 775 000)

Årsresultat: - 27 079 591 (mot budsjett -23 842 322)
Disponible midler pr 31.12: -1 481 411

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Siste utbetaling på vedlikeholdslånet var i januar 2026 og dekket fakturaer mottatt i 2025.
Disponible midler var dermed negative pr 31.12, men positive pr 31.01.2026.

Styrets forslag - Vedtatt med 29 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 29

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - Vedtatt med 28 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 29

Sak 5: Prioritetsvikelse

I forbindelse med oppstart av IN-ordning og siste utbetaling av refinansiert lån og opplåning til vedlikeholdsprosjektene, ber Boligbanken om førsteprioritet for sitt pant, som også skal ivareta pantesikkerhet for de som velger å nedbetale individuelt. Fellesobligasjonen må derfor vike prioritet for Boligbankens obligasjon pålydende 41 160 000. Pantebeløpet er 20% høyere enn det totale lånebeløpet, slik at den også dekker ved et eventuelt mislighold. Pr 31.03.2026 er restsaldo på lånet 34 256 000, ikke hensyntatt innbetalinger under IN-ordningen.

Ved stiftelsen av borettslaget betalte stifterne et innskudd for sin andel. Innskuddet er et evigvarende, rente- og avdragsfritt lån fra andelseierne til borettslaget, sikret med pant i eiendommen. Det er dette pantet som betegnes som fellesobligasjonen.

Innsenders forslag - Vedtatt med 27 stemmer

Fellesobligasjonen viker for Boligbankens obligasjon til sikkerhet for lån 9666 01 85167.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 28

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Forslag om maling av oppganger på dugndad

Forslag fra Elisabeth Nesheim
Oppgangen(e) males, og rekkverk i oppgangen(e) males sort. Dette gjøres av beboerne selv.
Busker på plensiden AK14 klippes ned eller fjernes.
Dette vil bli en liten kostnad, kun maling og pensler om beboerne gjør selve jobben.

Om det ikke er rom for denne kostnaden i det ordinære vedlikeholdsbudsjettet, blir det opp til generalforsamlingen å vedta en ekstra innbetaling for å dekke kostnaden.

Styrets innstilling:
Forslaget støttes.
Oppgangene samt rekkverk males på dugnad av beboerne selv. Kostnaden vil dermed begrense seg til innkjøp av maling og nødvendig utstyr.
Dersom det ikke er rom for kostnaden til maling og utstyr innenfor det ordinære vedlikeholdsbudsjettet, må generalforsamlingen eventuelt vedta en ekstra innbetaling for å dekke dette.

Når det gjelder buskene på plensiden ved nr. 14, må eventuell nedklipping eller fjerning avgjøres av beboerne i nr. 14.

Innsenders forslag - Vedtatt med 29 stemmer

Beboerne maler oppgangen(e) og rekkverk på dugnad. Rekkverk males sort.
Busker på plensiden AK14 klippes ned eller fjernes.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 29

Sak 7: Forslag om innglassing av balkonger - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag fra Maria Ahmadi
Jeg ønsker med dette å fremme et forslag til behandling på generalforsamlingen. Jeg er klar over at ikke alle beboere i sameiet ønsker å installere glassvegger på sine verandaer. Etter min mening bør dette derfor være en frivillig ordning. De beboerne som ønsker å montere glassvegger på egen veranda, bør få anledning til det, mens de som ikke ønsker det, ikke skal pålegges noen form for forpliktelse. Jeg ønsker selv å installere glassvegger på min veranda og ber derfor om at saken tas opp på generalforsamlingen, slik at jeg kan få nødvendig godkjenning. Jeg setter stor pris på deres vurdering og tilbakemelding.

Styrets innstilling:
Forslaget avvises.
Begrunnelse: Styret har forståelse for ønsket om å installere glassvegger på egen veranda. Samtidig må det tas hensyn til helheten i bygningsmassen. Innglassing av balkonger vil av estetiske hensyn måtte omfatte alle balkonger for å sikre et enhetlig og helhetlig uttrykk på fasaden. En ordning hvor dette gjennomføres individuelt og frivillig vil kunne medføre et uensartet preg som ikke er ønskelig.
Videre er borettslaget for tiden i sluttfasen av omfattende vedlikeholdsprosjekter. På bakgrunn

av den økonomiske belastningen disse prosjektene har medført, vurderes det ikke som økonomisk forsvarlig å igangsette et nytt større tiltak som innglassing av balkonger på nåværende tidspunkt.

Mot - 25 stemmer

Det åpnes ikke for innglassing av balkonger.

Innsenders forslag - 4 stemmer

Borettslaget åpner for frivillig innglassing av balkonger, forutsatt at kommunen godkjenner innglassing av enkeltbalkonger.

Totalt antall stemmer: 29

Sak 8: Forslag om montering av håndløper i 14B - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag fra Liv Fjeldheim
Montere håndløper på venstre side i trappeoppgangen i 14B.
Begrunnelse: En tilsvarende løsning finnes allerede i oppgang 14A. Det er meldt behov for bedre sikkerhet. Håndløper på begge sider er vanlig HMS tiltak og reduserer risiko for fall. Tiltaket er rimelig og gjelder fellesareal, ikke individuell tilpasning.
Forslag til vedtak: Borettslaget monterer håndløper på venstre side i 14B. Kostnaden dekkes av vedlikeholdsbudsjettet som del av ordinært HMS arbeid.

Styrets innstilling:
Forslaget avvises
Styret har behandlet saken tidligere og har ingen innsigelser mot at det monteres rekkverk/gelender i oppgangen. Vi viser i denne sammenheng til relevante bestemmelser i borettslagsloven, som åpner for tilpasninger og tiltak når disse ikke er til ulempe for andre beboere eller bygningsmassen.
Samtidig presiserer styret at borettslaget ikke dekker kostnadene knyttet til et slikt tiltak. Borettslaget har håndløper og oppfyller gjeldende krav for bygningen.
Eventuell montering må derfor bekostes fullt ut av beboer selv, inkludert installasjon og eventuelt fremtidig vedlikehold.
Når det gjelder rekkverket i oppgang A, ble dette etablert i forbindelse med en tidligere installert stolheis. Denne stolheisen var et hjelpemiddel finansiert gjennom NAV, og borettslaget har ikke hatt kostnader knyttet til dette tiltaket.

Mot - 22 stemmer

Borettslaget dekker ikke kostnadene knyttet til ekstra håndløper. Eventuell montering bekostes fullt ut av beboer, inkludert installasjon og eventuelt fremtidig vedlikehold.

Innsenders forslag - 5 stemmer

Borettslaget monterer håndløper på venstre side i 14B. Kostnaden dekkes av vedlikeholdsbudsjettet som del av ordinært HMS arbeid.

Totalt antall stemmer: 27

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 9: Forslag om å avvikle fellesfryser i 14

Forslag 4 – Liv Fjeldheim
Avvikle den gamle fellesfryseren i blokk 14.
Begrunnelse: Frysere i blokk 12 og 16 er allerede ute av drift. Fryseren i 14 er av samme alder (1950 tallet) og kan svikte når som helst. Avvikling av fryseren vil sikre likt tilbud for alle tre blokkene, redusere risiko for forsikringssaker, spare strøm, redusere fremtidige driftskostnader og frigjøre plass til annen bruk av boksene.
Forslag til vedtak: Borettslaget avvikler fellesfryseren i blokk 14. Strømmen slås av uten kostnad. Tømming gjennomføres på vårdugnaden. Boksene kan deretter brukes til andre ting enn frysevarer.

Styrets innstilling:
Forslaget støttes.
Styret har gjennomført en kartlegging av bruken av fryserommet. Blant dem som har svart, er det kun én som oppgir at rommet brukes av og til. Dette gir ikke tilstrekkelig grunnlag for videre drift.
Fryserne er, som påpekt, av eldre dato og vil etter hvert kreve vedlikehold og eventuelle utskiftninger.
Styret foreslår derfor å avvikle fryserommet. Videre bruk av rommet bør avgjøres av beboerne i nr. 14 i fellesskap.

Innsenders forslag - Vedtatt med 29 stemmer

Fellesfryseren i blokk 14 avvikles. Videre bruk av rommet avgjøres av beboerne i nr. 14 i fellesskap.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 29

Sak 10: Forslag om ansvarsforsikring

Forslag fra Liv Fjeldheim
Borettslaget tegner ansvarsforsikring som dekker skade på tredjeperson.

Begrunnelse: Borettslaget kan bli erstatningsansvarlig ved skader i fellesarealer, som fallulykker, isras eller manglende vedlikehold. En ansvarsforsikring reduserer økonomisk risiko og gir trygghet for styret og beboerne.
Forslag til vedtak: Borettslaget innhenter tilbud og tegner ansvarsforsikring som dekker skade på tredjeperson.

Styrets innstilling:
Forslaget avvises.
Forsikringen omfatter allerede en ansvarsforsikring som skal dekke skader på tredjeperson inntil 10 millioner, for skader som oppstår pga manglende vedlikehold på fellesområder og i forbindelse med dugnadsarbeid.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

Sak 11: Personvalg

To styremedlemmer er på valg.

Innstilling fra valgkomitéen:
Styremedlemmene som er på valg, Amund Kjernli og Solveig Bærland tar ikke gjenvalg.

Det har kommet inn to kandidater til de to posisjonene i styret til Aleksander Kiellands gate Borettslag 1 innen fristen. Tina Cassandra Stenshjemmet AK16 og Thomas Ager Ryen AK14

Valgkomiteens innstilling er at Tina Cassandra Stenshjemmet og Thomas Ager Ryen blir innstilt.

Styrets sammensetning for 2026/27 blir da slik:

Leif Tolleshaug styreleder (valgt for 2 år i 2025)
Trond Arne Løken styremedlem (valgt for 2 år i 2025)
Tina Cassandra Stenshjemmet styremedlem (velges for 2 år i 2026)
Thomas Ager Ryen styremedlem (velges for 2 år i 2026)

Det skal i tillegg velges 1 varamedlem.

Valgkomité:
Amund Kjernli (velges for 1 år i 2026)
Solveig Bærland (velges for 1 år i 2026)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Tina Ihlhaug Stenshjemmet 1. valg
Thomas Ager Ryen 2. valg

Totalt antall stemmer: 27

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Roy Mortensen 1. valg
Lee Kvåle 2. valg

Totalt antall stemmer: 27

Valgkomité (1 år) (2 posisjoner)

Lars Amund Kjernli 1. valg
Solveig Bærland 2. valg

Totalt antall stemmer: 27

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

Alminnelige husordensregler og tips til den enkelte leieboer som er ansvarlig for at disse blir lest og fulgt.
Husordensreglene skal bidra til å sikre leieboerne orden, ro og trivsel i hjemmene.

Alminnelige husordensregler.

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

Bruken av leiligheten og eiendommen.

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

Søppel og renhold

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

Vaskerier og tørkeplasser.

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

Lufting.

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

WC og rørledninger.

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

Vanlige meldinger.

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

Fyring.

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

Gjesteparkering

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

Oppgangenes tillitsvalgte

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

Vedtatt på styremøte den 2 mai 2006.

VEDTEKTER FOR ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 1

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 56 andelsleiligheter fordelt på 3 bygg, som ligger på eiendommen med gnr. 81, bnr. 1550 i Lillestrøm kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §2 i 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 andels-eiere 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 skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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 trivselsregler for borettslaget, samt for bruken av fellesarealene.

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 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 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, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som minst skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, i tillegg minimum 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der

medlemmet selv eller nærstående har en 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.

17.august 1957.

Til Lillestrøm Boligbyggelag,
Vollgaten 1,
Lillestrøm.

Innflytningsattest Alex. Kiellandsgate 16.

Etter kontroll den 13/6.56 og 11/5.56 for henholdsvis Alex. Kiellandsgate 16, Oppgang A og Oppgang B og etter at situasjonsplan som viser målsatt plasering av drenskom og septiktank er levert inn meddeles herved innflytningsattest for alle 8 leiligheter i Oppgang A og alle 8 leiligheter i Oppgang B.

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

Bygningssjefen
Lillestrøm
R. Mi.
R.Michelet.

Innflytningsattesten godkjennes.

Lillestrøm, den 23. august 1957.

FOR HELSERÅDSORDFØRER

PIPEATTEST UTSTEDT 9/4-58.
R. J.
RØRMESTER R. JENSEN

H.Gundersen. (sign)
Helserådssass.

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

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO
Elise Lien

Vår ref.:
BYGG-25/01459-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.05.2026

81/1550, Alexander Kiellands gate 12A-B, 14A-B, 16A-B, ferdigattest - utskiftning av innvendige rørføringer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 1550 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	AFRY NORWAY AS
Tiltakshaver:	ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 1

Tiltaket gjelder	Utskifting av innvendig rørføring for VA

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for utskifting av innvendige rørføringer**.**

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for utskifting av innvendige rørføringer mottatt 06.05.2026.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 11.09.2025. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

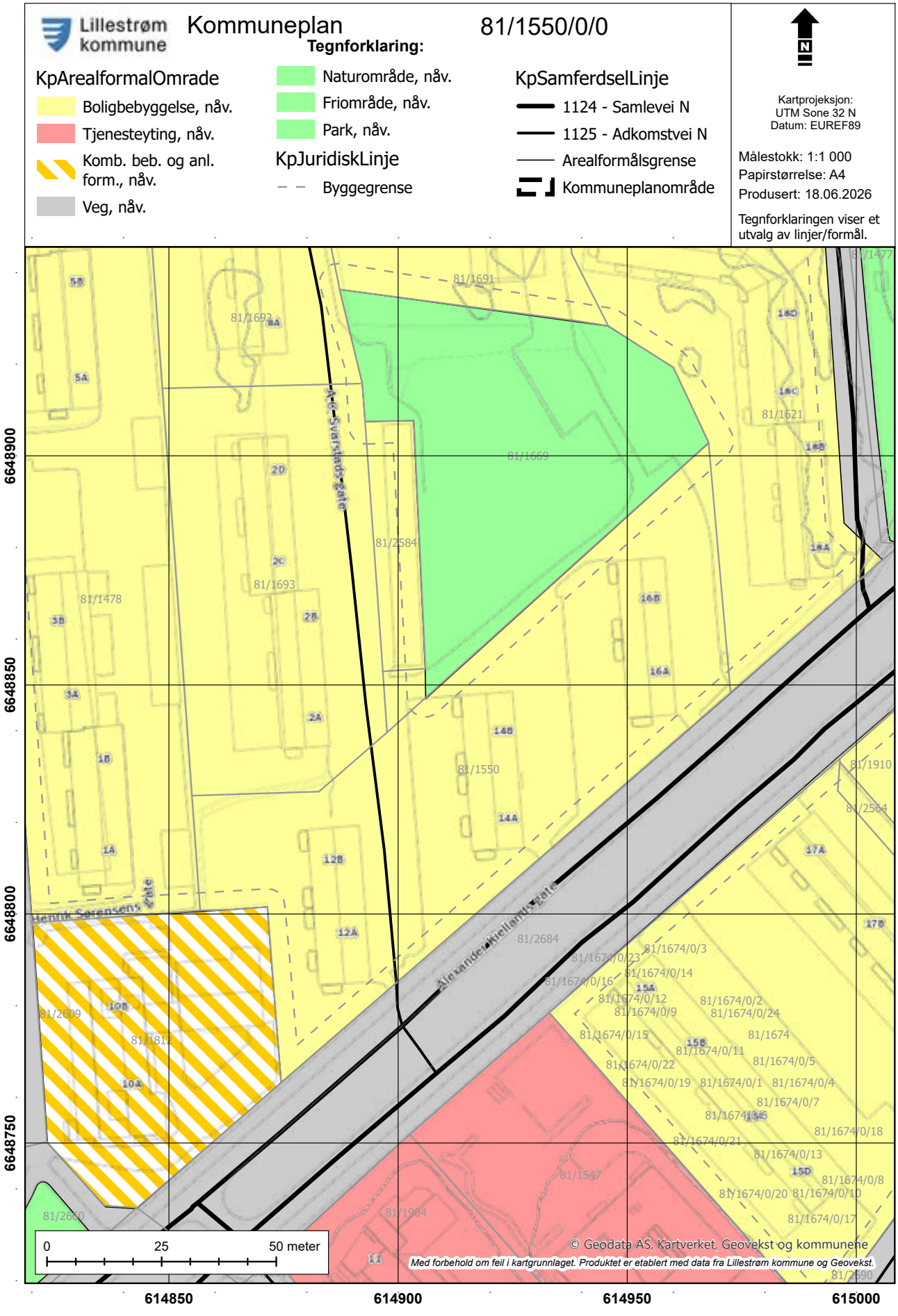
Med hilsen

Nils Henrik Brynildsen Henningstad
Kommunalsjef

Morten Trydal
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 1, Leif Tolleshaug
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/1550/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
Park, nåv.
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648900
6648850
6648800
6648750
614850
614900
614950
615000
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

Adkomst til eiendom
81/1550/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026



© 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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/1550/0/0

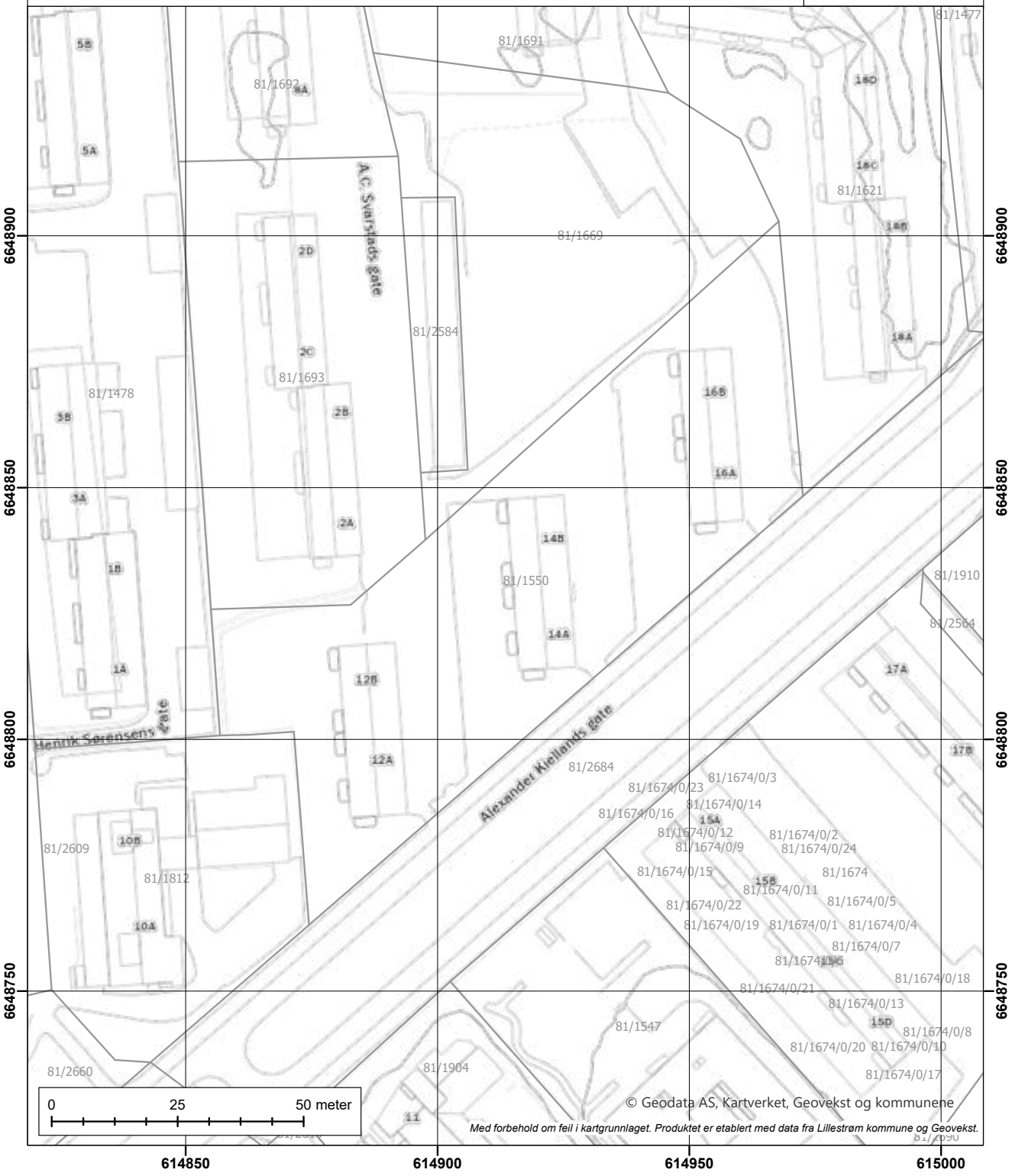
Tegnforklaring:

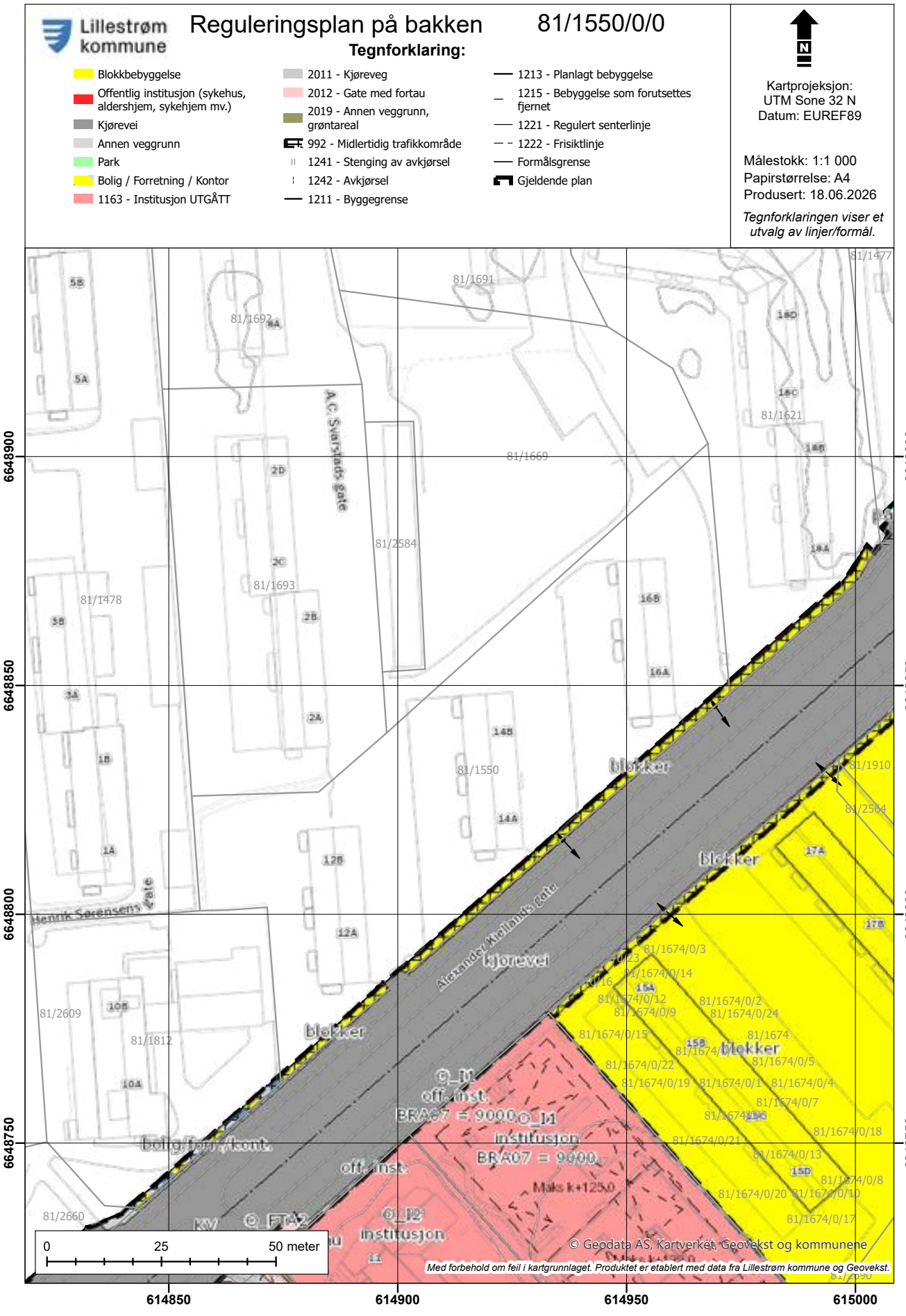
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
81/1550/0/0
Tegnforklaring:
Blokkbebyggelse
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Kjørevei
Annen veggrunn
Park
Bolig / Forretning / Kontor
1163 - Institusjon UTGÅTT
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
992 - Midlertidig trafikkområde
1241 - Stenging av avkjørsel
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648900
6648850
6648800
6648750
614850
614900
614950
615000
A.C. Svenskds gate
Henrik Sørensens gate
Alexander Kiellands gate
kjørevei
blokker
off. inst.
institusjon
BRA07 = 9000
Maks k=125,0
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

Reguleringsplanforslag under bakken 81/1550/0/0

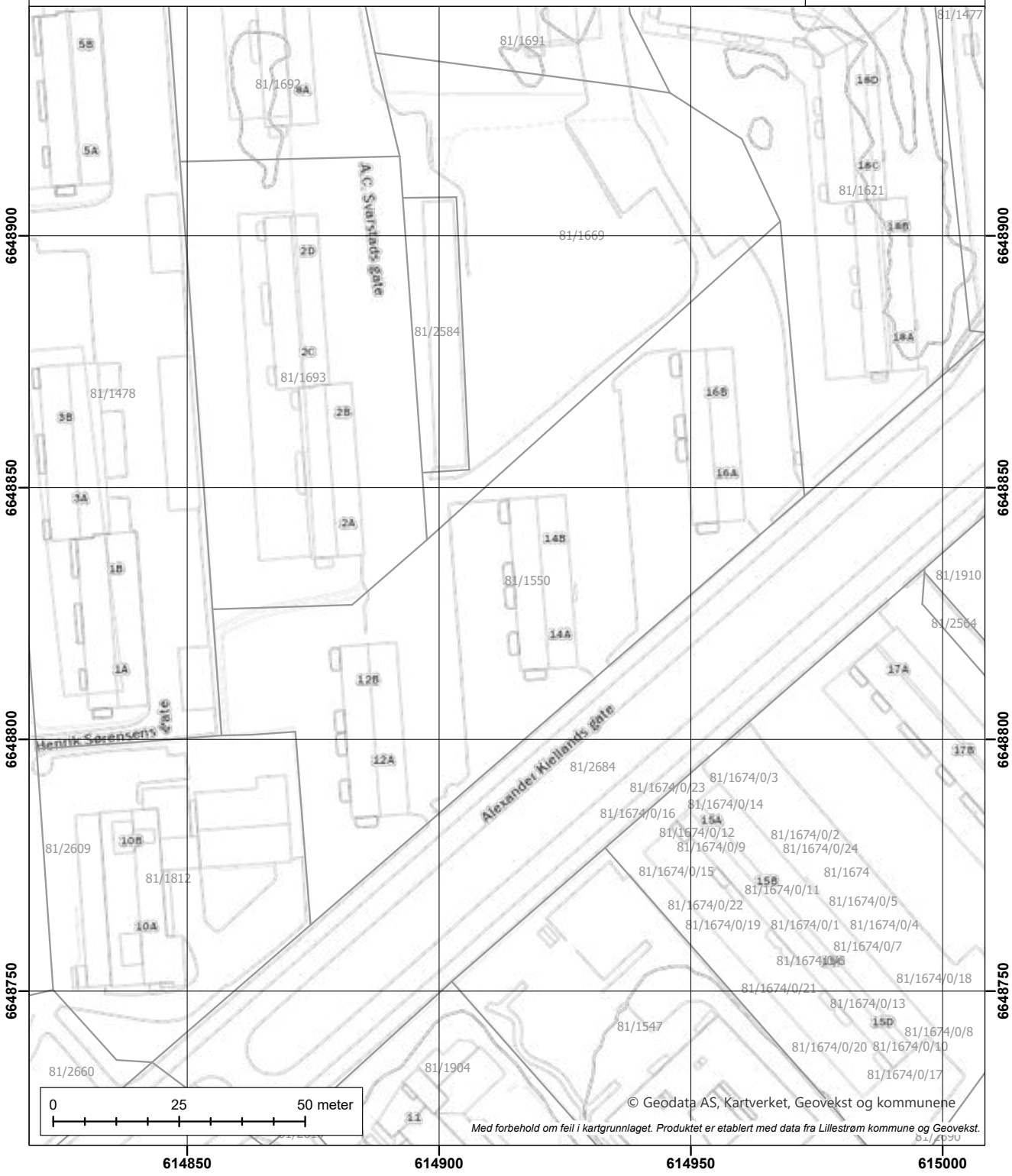
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/1550/0/0

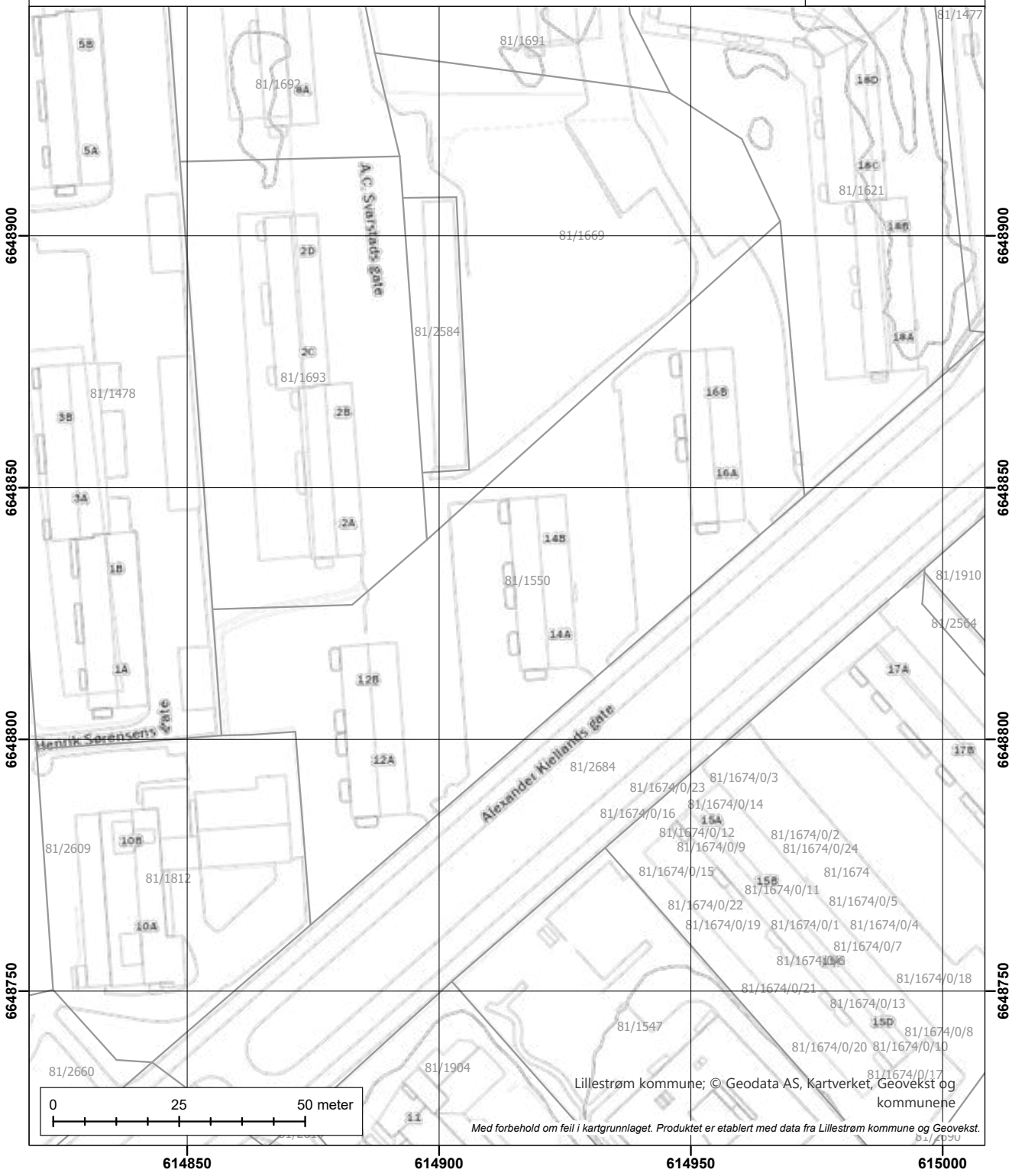
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/1550/0/0

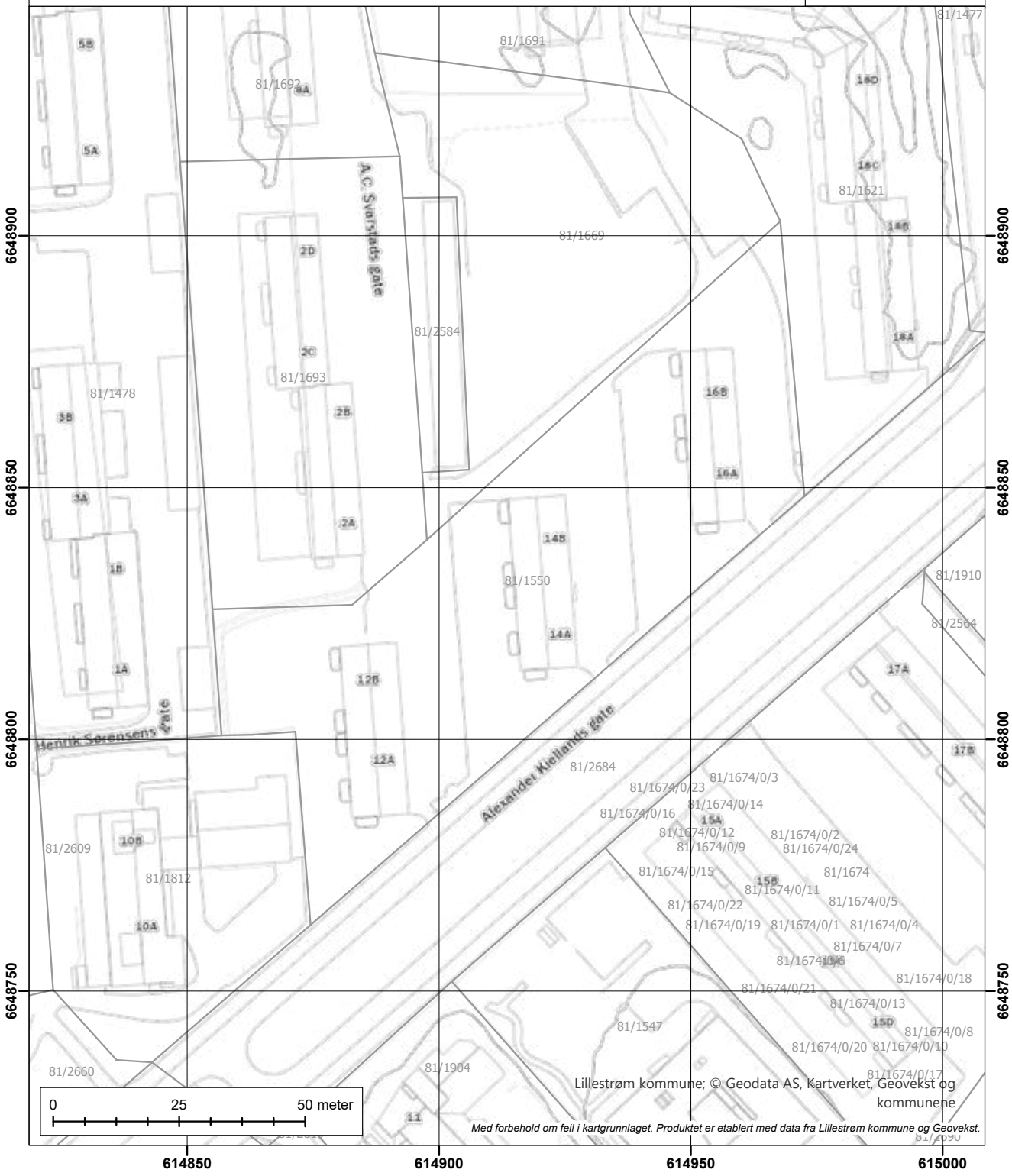
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/1550/0/0

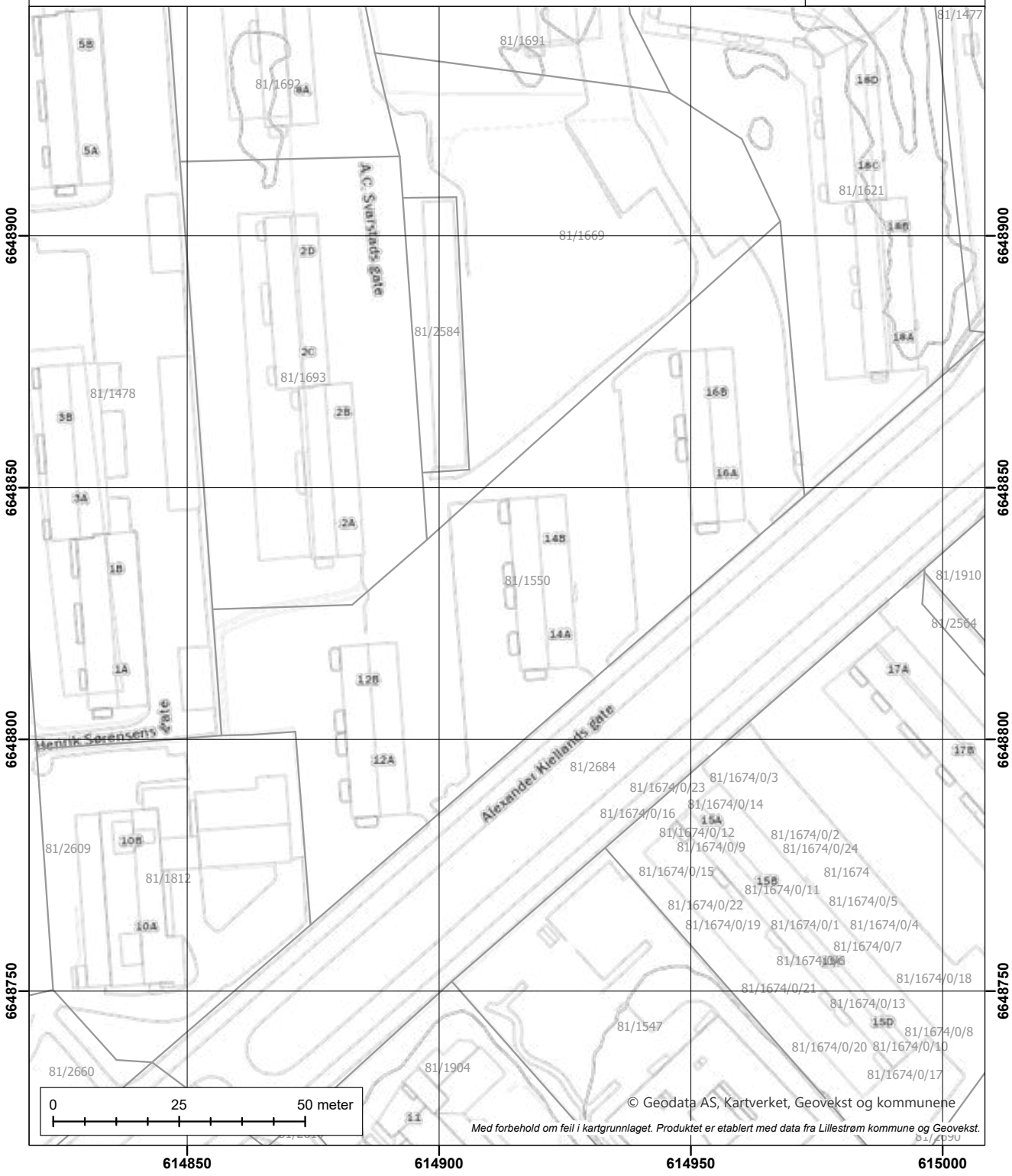
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/1550/0/0

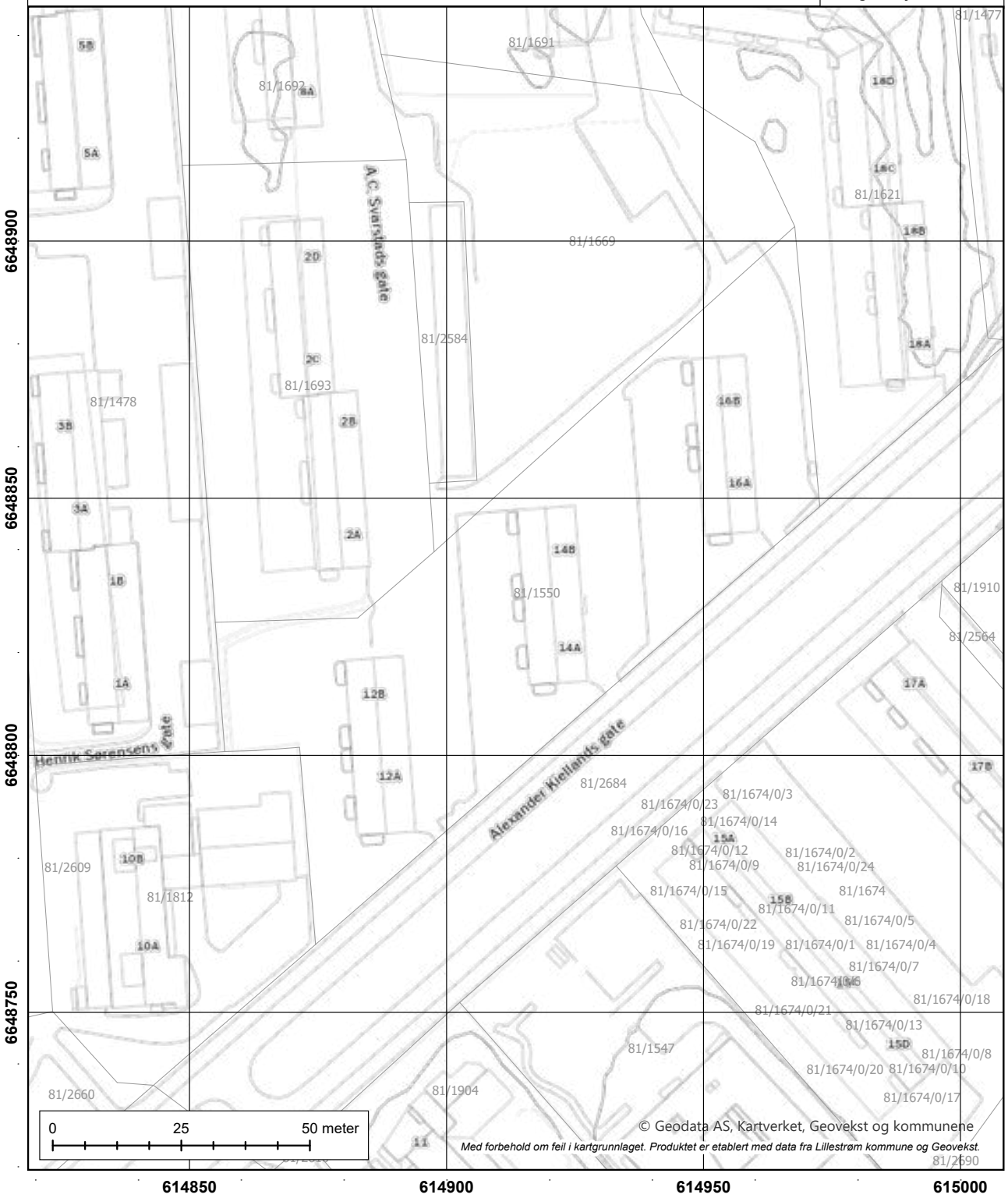
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart
81/1550/0/0

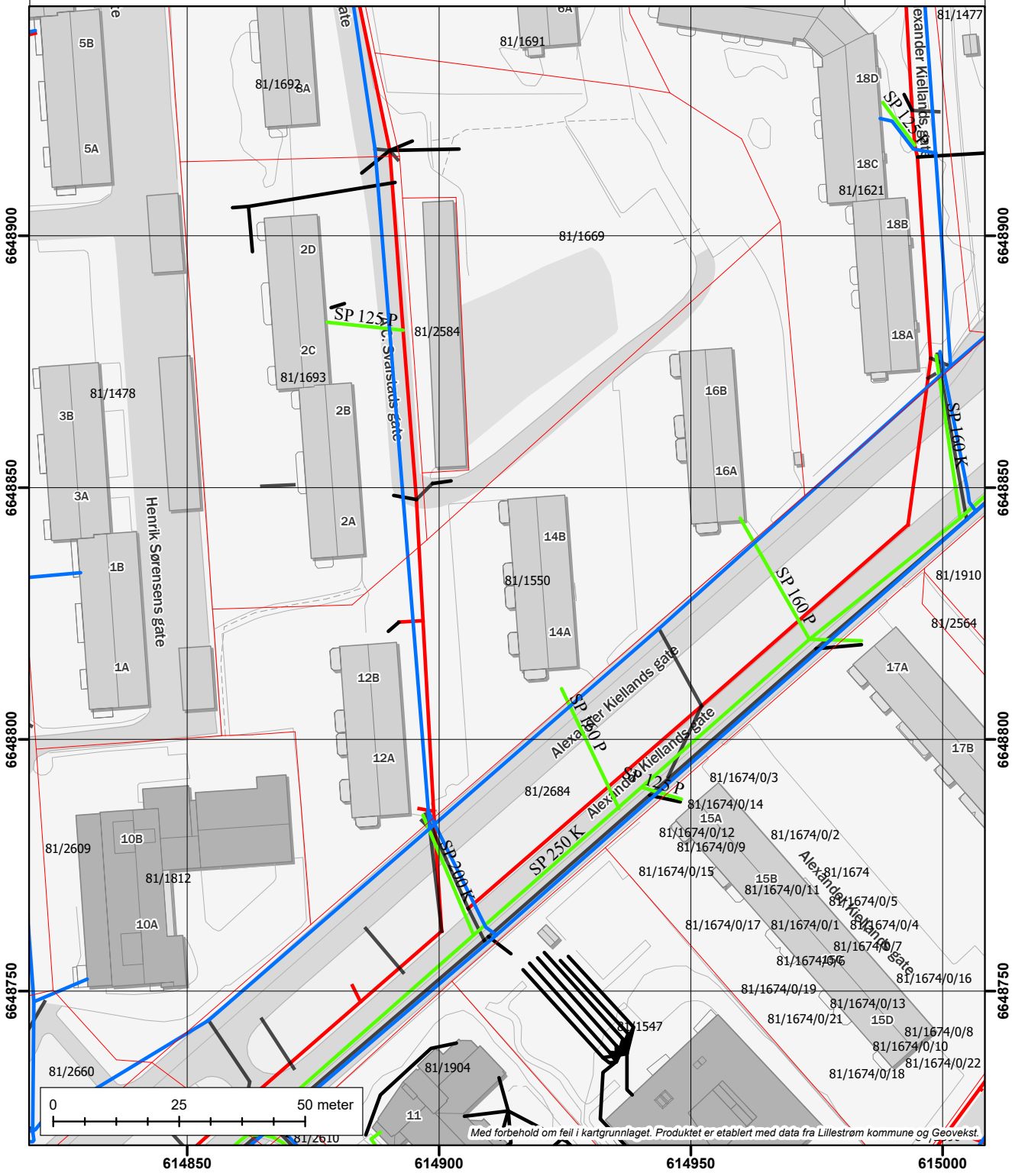
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

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

ambita

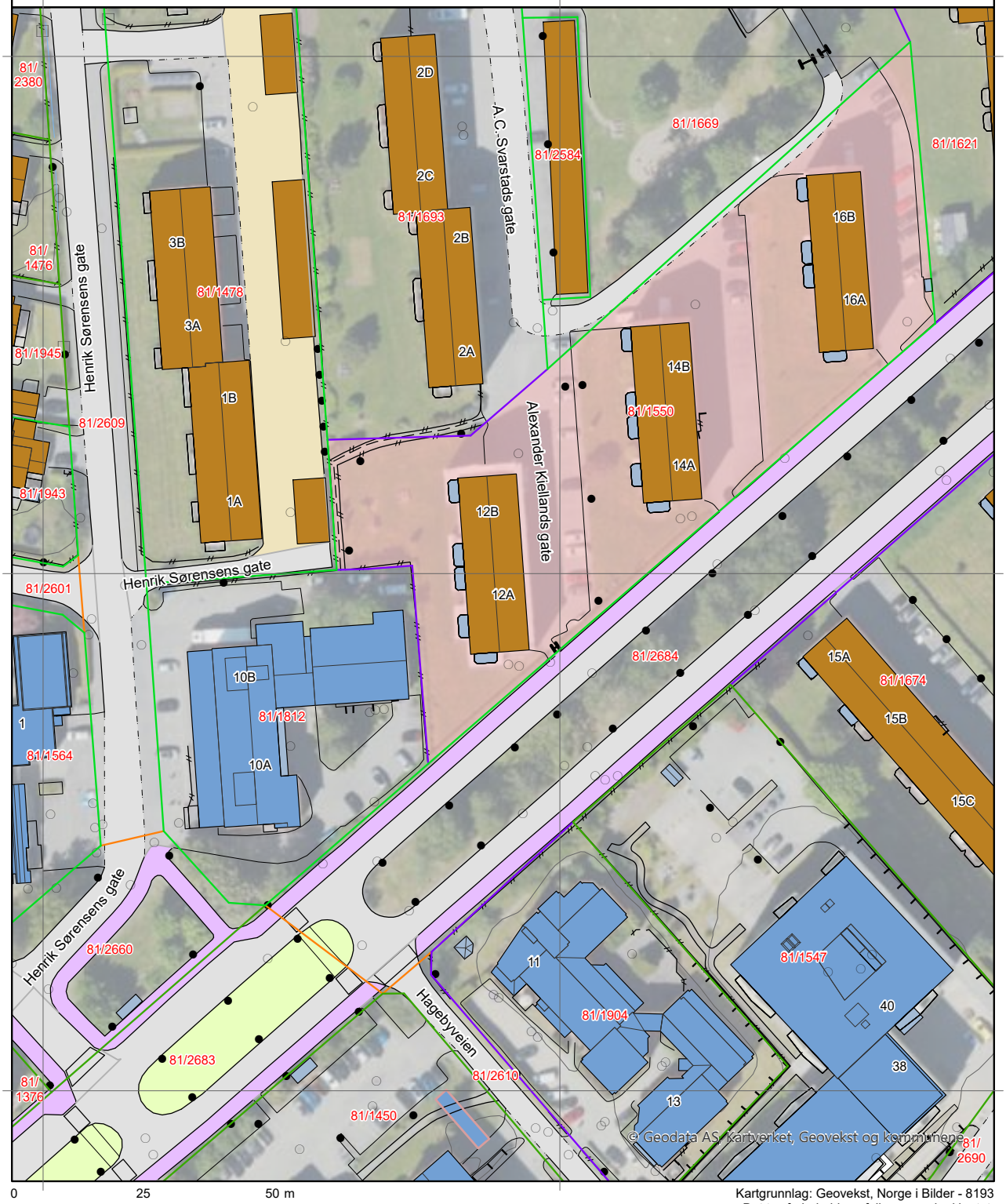
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1550/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

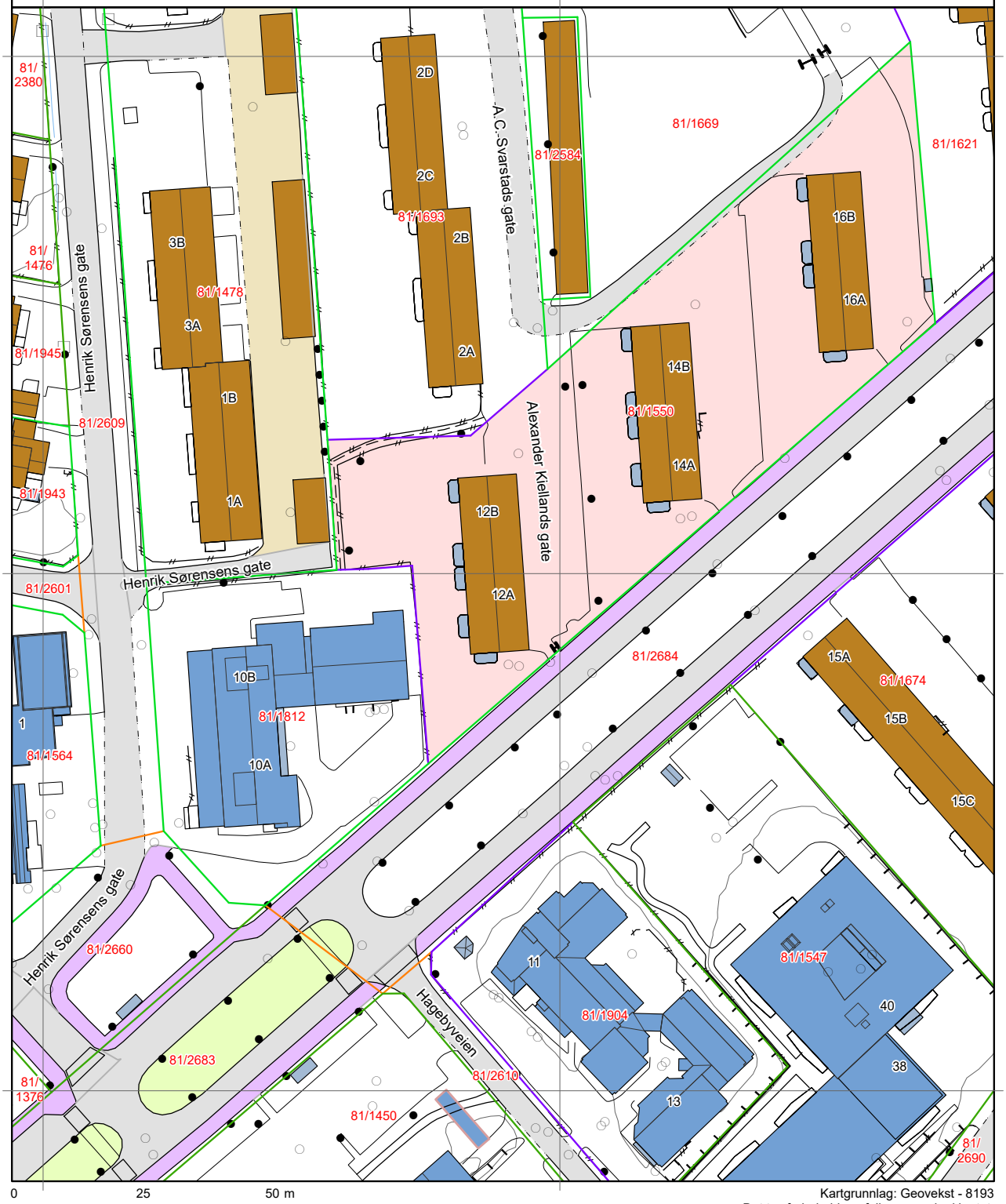
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1550/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.6.2026



0 25 50 m

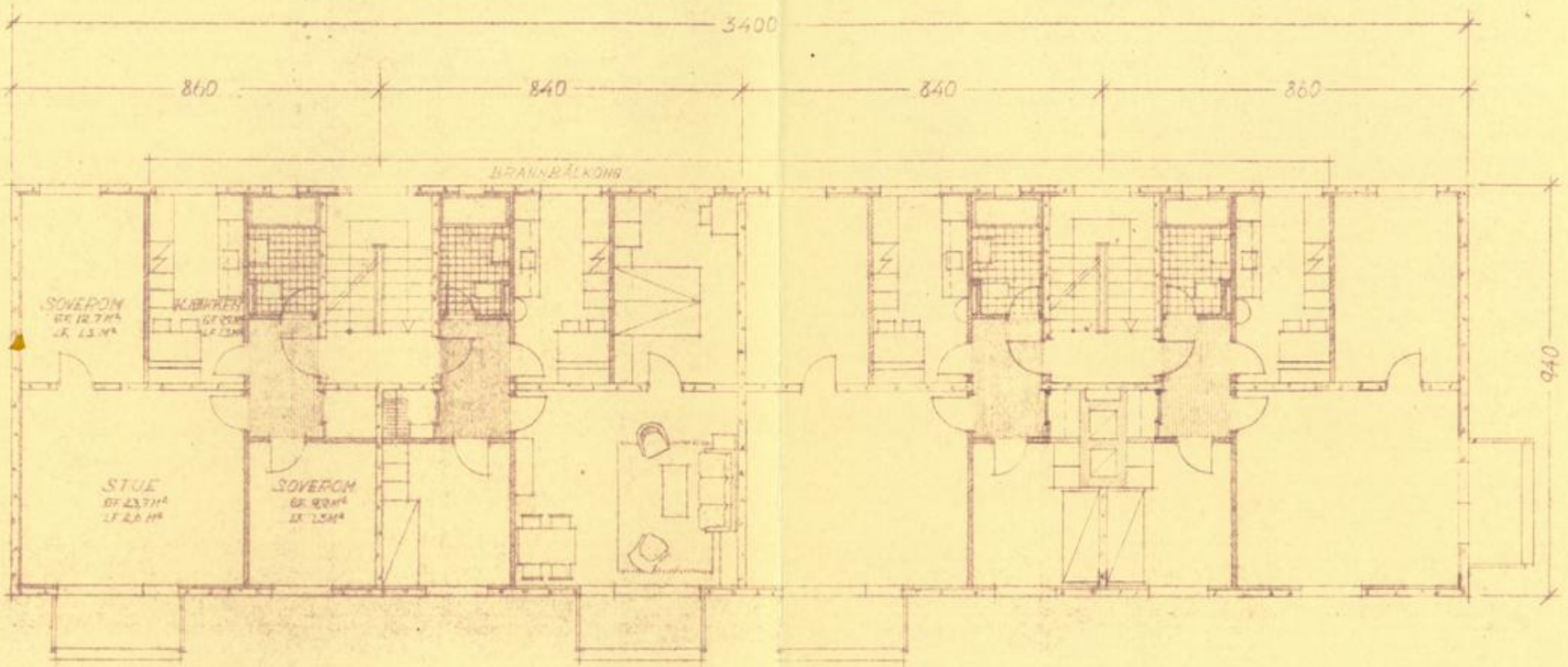
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Oversiktskart





PLAN 3de 4. ETASJE.

LILLESTRØM BYGNINGSRÅD 90/54

1 - 12 - 1953

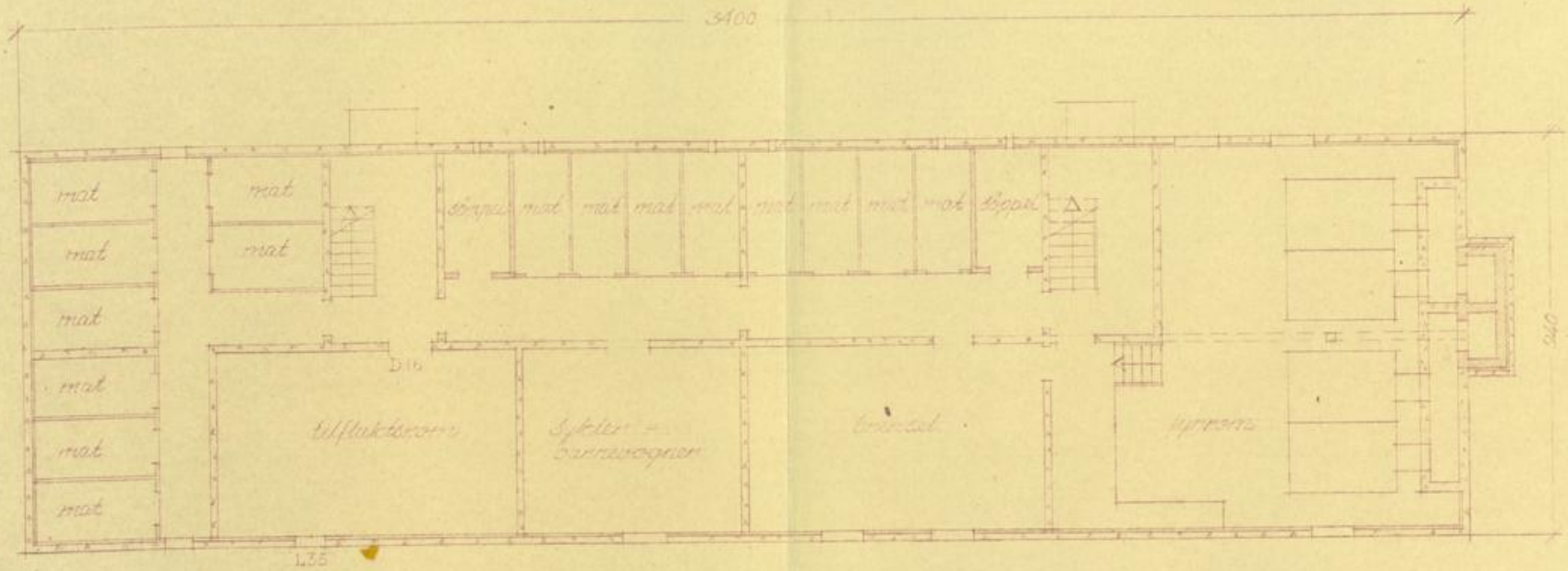
LILLESTRØM BOLIGBYGGELAG

ALEX. KIELLANDSGATE BLOKK NR. 16.

PLAN 3de 4ETASJE. MÅL 1:100

TEGNING NR. 3.

NBBL's arkitektkontor



LILLESTRØM BYGNINGSRAAD 90/54

LILLESTRØM BYGNINGSRAAD 45/54

1-3-1954

LILLESTRØM BOLIGBYGGELAG

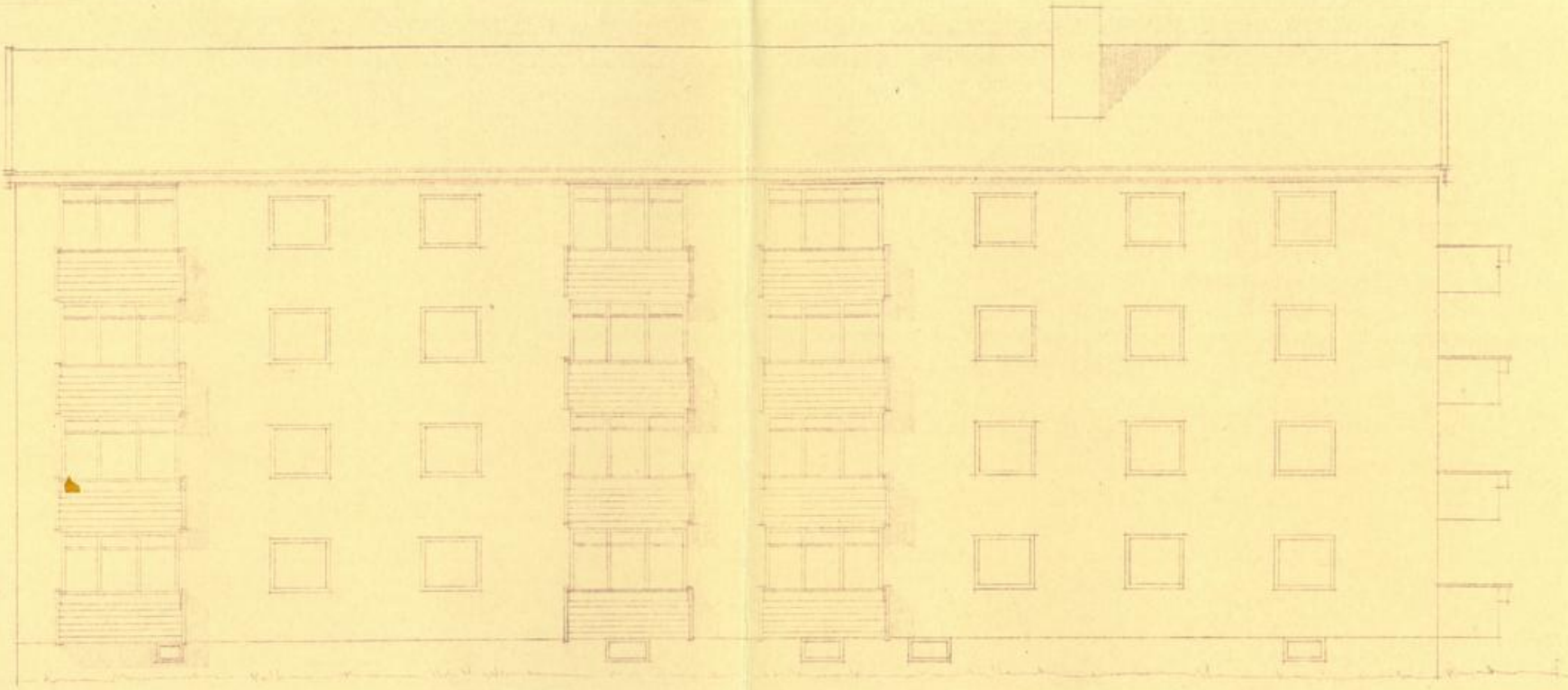
ALEX KILLANDSGATE BLOKK NR.16

KJELLER MÅL 1:100

TEGNING NR. 4.

NBBL's arkitektkontor

FASADE MOT ØST.



FASADE MOT VEST.

LILLESTRØM BYGNINGSRÅD 91/54

12-12-1953.

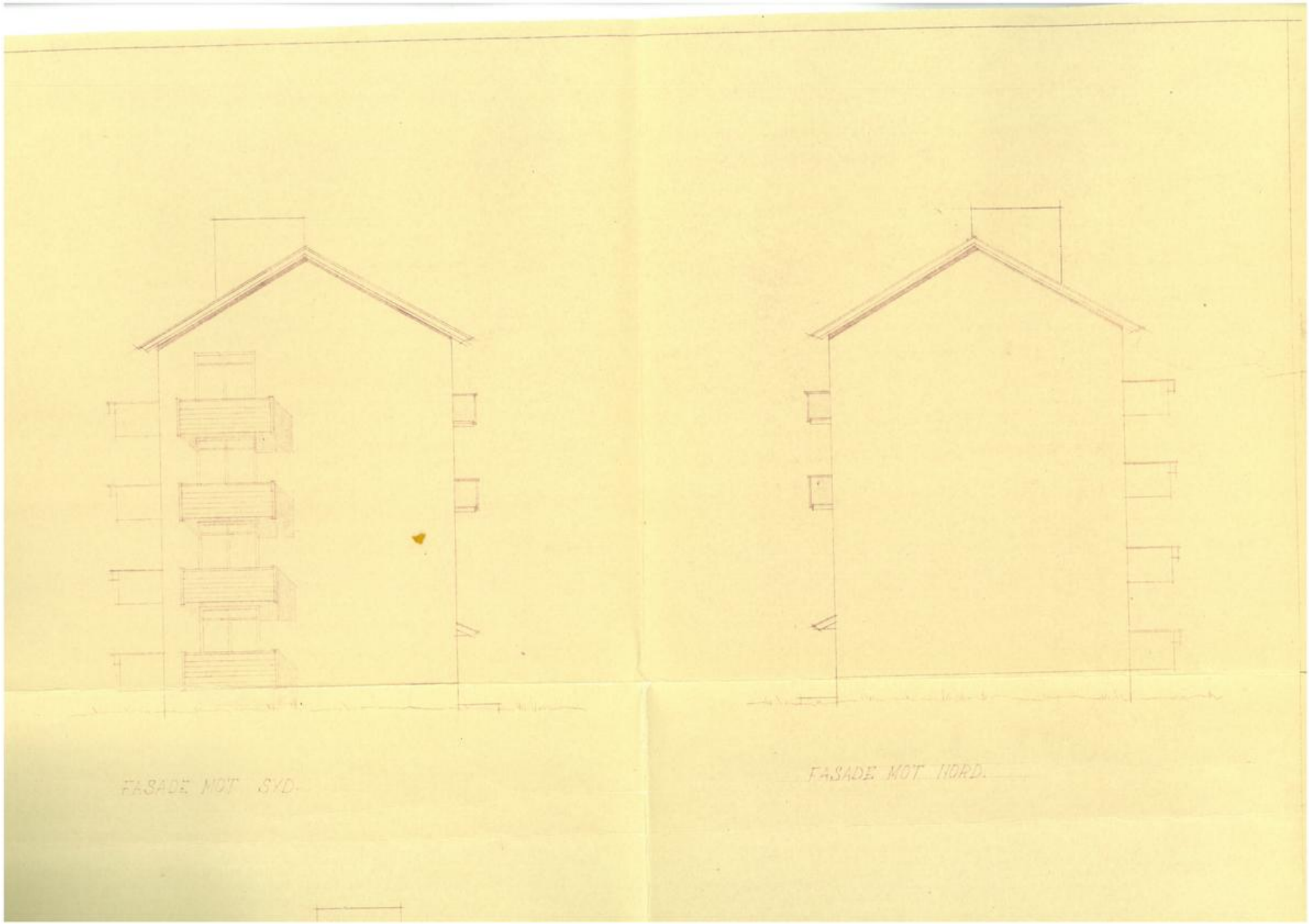
LILLESTRØM BOLIGBYGGELAG

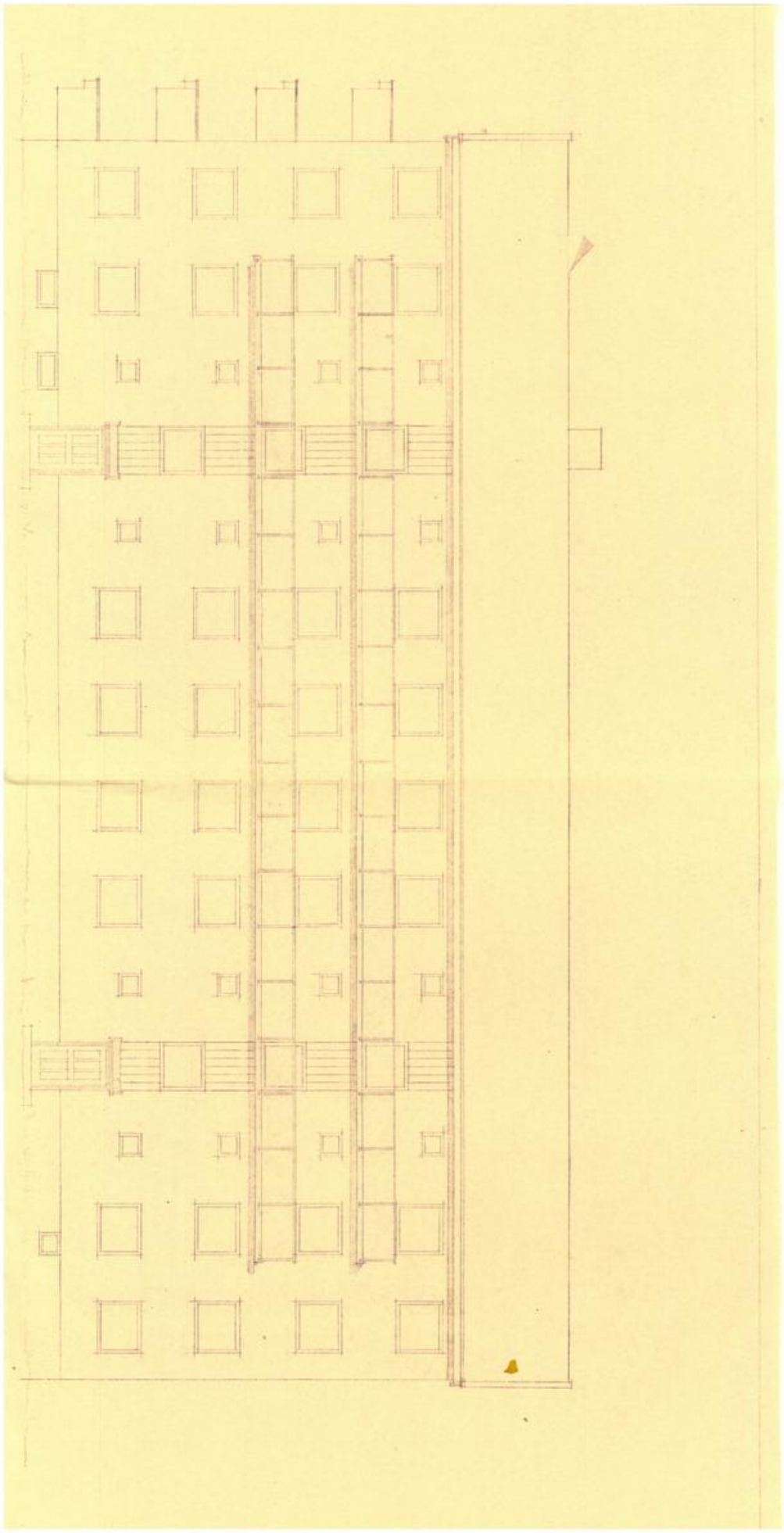
ALEX. KIELLANDSGATE. BLOKK NR. 16

FASADER MÅL. 1:100

TEGNING NR. 5.

NBBL.s arkitektkontor


FASADE MOT SYD.
FASADE MOT NORD.

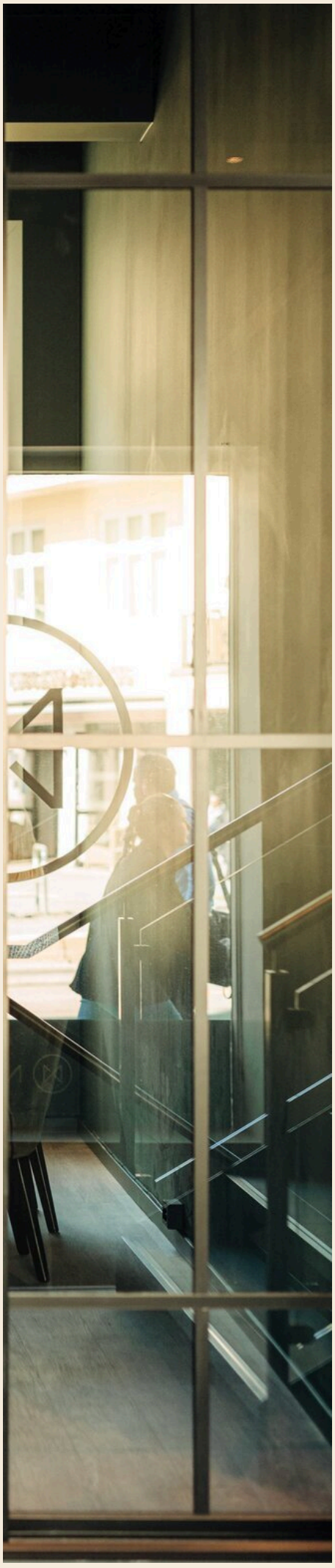


Velkommen til

Nordvik Østensjø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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 boliger vi har for salg.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0096/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Alexander Kiellands gate 16A 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 1550 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Markus Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Østensjø
m.hagen@nordvikbolig.no
468 78 887



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: