NORDVIK

Vestbygata 6B

2 soverom | 69 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vestbygata 6B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Vedlegg
57	Andre vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og oppgradert 3-roms i 2023 | Nytt bad 2026 | Balkong, p-plass og to boder | Vv og fyring inkl | Svært sentralt

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 986 599,-**
Fellesgjeld	**486 813,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 986,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Vestbygata 6B!
En attraktiv 3-roms andelsleilighet som er modernisert i 2023 (utenom ett rom), med fin intern beliggenhet i byggets 1. etasje. Leiligheten ligger i et stille og tilbaketrukket område, samtidig som man bor meget sentralt. Det er gangavstand til alt Lillestrøm sentrum har å tilby, samt togstasjon med hyppige avganger mot Oslo sentrum og Gardermoen.

Stuen ligger i delvis åpen løsning til et moderne kjøkken fra Kvik (2015) med integrerte hvitevarer. Fra allrommet er det utgang til balkong på 8 m² med utsyn til fellesarealet. Det er to soverom av god størrelse, hvorav det ene har walk-in. Badet er pusset opp i 2026 i regi av borettslaget. Leiligheten disponerer parkeringsplass, kjellerbod og loftsbod.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil
























SAMSUNG









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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0179/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vestbygata 6B, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1691 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 69 i Alexander Kiellandsgate Borettslag 2, org.nr. 975495671

Selger
Anders Ransberg

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
486 813,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 976 813,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 986 599,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 996 099,- (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
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bodene som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden har et samlet gulvareal på 12 m², men bare 4 m² teller som måleverdig areal etter arealreglene.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Utgang til balkong på ca. 8 m².

Leiligheten disponerer to boder - en kjellerbod og en loftsbod.

Standard
Entré
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har adkomst via felles oppgang. Du ønskes velkommen inn i en

innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det gjennomgående laminatgulvet starter her og binder rommene i leiligheten elegant sammen. I himling er det downlights, mens veggene er slette og malt i en moderne tidløs beige farge.

Stue
Stuen ligger i delvis åpen løsning til kjøkkenet, og fremstår som et nydelig allrom med fantastiske lysforhold og utgang til en 8 m² balkong. Her er det god plass til sofa og TV-/mediemøblement. Allrommet har to store vinduer og en innglasset balkongdør som slipper rikelig inn med dagslys. I stuehjørnet er det god plass til en spisegruppe for hyggelige måltider.

Kjøkken
Leiligheten har et pent og moderne Kvik-kjøkken fra 2015. Kjøkkenet går over to sider, og har slette fronter med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer med stekevon, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kombiskap. Over kokesonen er det avtrekk fra ventilator med integrert belysning.

Bad
Leiligheten har et moderne bad, som er totalrenovert i 2026 i regi av borettslaget. Badet har flislagte gulv og vegger, varmekabler i gulv og downlights i himling. Innredningen består av vegghengt skuffeseksjon med en heldekkende servant. Over servanten er det et speil med belysning. Videre har badet vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er pent oppusset med walk-in garderobe bak sengegavel. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Begge rommene har gode lysforhold og har radiatorer som er tilkoblet fjernvarme. Det er skyvedørsgarderobe på det andre rommet. For øvrig er det lagringsplass i en kjellerbod og en loftsbod.

Parkering
Leiligheten har en fast utvendig biloppstillingsplass (merket med nr. 69). Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Vinduer er byttet i 2019 i regi av borettslaget
- Badet er totalrenovert i 2026 i regi av borettslaget
- Pusset opp alle rom (unntak av et soverom) og oppgradert det elektriske i 2023

Sammendrag selgers egenerklæring
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 har i 2026 gjort rør fornyelse i hele Vestbygata 6 i forbindelse med felles baderoms prosjekt. De har også pusset samtlige bad i blokka. Leiligheten har nytt bad som ble ferdigstilt i Februar 2026. De har også skiftet rør inn mot vasken på kjøkkenet og satt inn eget vannskap/rørskap i leiligheten. Alt arbeid for leiligheten er ferdigstilt i Februar 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse har i forbindelse med felles baderoms prosjekt fornyet samtlige bad i Vestbygata 6. Alle leiligheter har fått nye bad hvor membran og sluk er fornyet samt rør fornyelse av hele bygget. Badet arbeidet med denne leiligheten ble ferdigstilt i Februar 2026.

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. Dokumentasjon på arbeidet er delt ut til Styret/Borettslaget i Vestbygata 6 (513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2). Arbeidet for Leiligheten er ferdigstilt i Februar 2026.

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: Jeg har ikke navn på firma, men det ble satt inn nye vinduer for hele blokka Vestbygata 6 i 2019 i regi av borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til om det er gjort noe arbeid med dette.

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: LH Elektro AS har i 2023 skiftet ute store deler av det elektriske anlegget til Leiligheten. Det er installert app styring av lys i Gangen, Stua og Hoved soverom. Systemet som brukes er Plejd. Det er lagt opp for og montere spotter i spott kasse på stue som ble bygget i 2023, det ligger klart for å trekke ledninger og montere spotter etter eget ønske. Store deler av sikringsskapet er fornyet med nye sikringer. Det har også i forbindelse med baderoms prosjektet i starten av 2026 blitt utført elektrisk arbeid med byggingen av nytt bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Det er utført sluttkontroll av anlegget 17.11.2023. Dokument ligger i boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2021 er det installert 4 felles EL-bil ladere på borettslaget eiendom. Disse brukes etter abonnement tjeneste. Mer info i borettslaget styrings portal lettstyrt.

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 har rør fornyet bygget under felles baderoms prosjekt. Arbeid i denne leiligheten var ferdigstilt i Februar 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har pusset opp leiligheten i 2023. Jeg er selv faglært tømrer og har gjort mesteparten av oppussingen sammen med min far som også er faglært tømrer. Det er installert nytt kjøkken i 2015.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Det har tidligere vært noen feil på felles vaskerom i kjelleren. Jeg vet ikke eksakt tidsperiode. Jeg vet at felles vaskemaskiner ble skiftet ut i relativt nylig rundt 1/2 år siden. Det ble besluttet på generalforsamling for borettslaget i April 2026 at felles vaskeri skal avvikles da dette er få som bruker det og ifb baderoms prosjekt er lagt opp for egen vaskemaskin i alle leiligheter.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Jeg vet at på lengre sikt er det behov for noe arbeid på taket. Jeg vet ikke i hvor stor grad arbiedet som er gjøres, men det er og forvente en vedlikeholds jobb av taket innen de neste 10 årene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei.
Eventuell kommentar: Store deler av det elektriske anlegget for leiligheten er fornyet i 2023.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Det er et gammelt bygg så har observert mindre sprekker enkelte steder.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja.
Beskriv: Jeg har hørt det har vært noe problemer med radiatorer i andre leiligheter. Dette har skyltes dårlig vedlikehold av eier i disse leilighetene.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for leiligheten blir utført 28.04.2026.

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? Det er gjort en form for areal oppmåling, men vet ikke når.

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? Ja.
Beskriv: Det er luftet at arbeid med taket bør gjøres innen de neste 10 årene. Det er også nevnt potensielt arbeid med parkingsområdet, ny asfalt og potensielt legge opp for el bil ladere for vær enhet.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja.
Beskriv: Leiligheten ligger tett inn mot Kjeller Flyplass. Det er og forvente at det kan komme noe støy/lyd fra småfly som flyr inn og ut her.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja.
Beskriv: Borettslaget skal avvikle vaskeri, noe som vil bedre økonomien til borettslaget noe. Med potensielt arbeid med tak og eller parkeringsplasser er det ikke urealistisk at det kan komme en økning på felleskostnader en gang i tiden, men ikke nevnt noen planlagt økning nå.

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

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad (ventilasjon): Kun naturlig.
- Balkongdør: Det mangler dørvrider.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Noen skjevheter.
- Kjøkken: Mangler komfyrvakt. Ventilator med kullfilter.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp medfølger. Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke. Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i gang og skohylle.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarme, og gulvvarme på bad.

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. 4624 kWh. Strømkostnadene for 2025 var kr 4361 (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 986,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 5 348
IN renter: kr 2 006
IN avdrag: kr 632

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv og bredbånd grunnpakke, felles bygningsforsikring, fjernvarme, felles varmtvann, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste med mer. Listen er ikke uttømmende.

Styret opplyser 28.04.26 at det ikke foreligger planer om nye prosjekter eller ytterligere låneopptak. Ettersom det allerede er tatt opp lån i forbindelse med rehabilitering av bad, vil eventuelle renteøkninger kunne påvirke husleien.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 133 085,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 532 340,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 96 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger
- Borettslaget har adressene Alexander Kiellandsgate 18 A-F og Vestbygata 6 A-D
- Borettslaget er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må

være medlem av BORI BBL

Fra styrets årsmelding 2024:
- Nye røykvarslere til beboere
- Initiert og startet baderomsprosjekt
- Oppfølging av ulovlig utleie i borettslaget
- Innhentet tilbud for oppgradering av parkeringsplasser
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/BEVAR/Planlagt periodisk vedlikehold
- Organisert og strukturert opp vaskeriet og gjort det mer lønnsomt enn tidligere
- Inngått avtale med ny strømleverandør for å oppnå kostnadsbesparelser for borettslaget
- Igangsatt et mindre tiltak for å rette opp i avløp på parkering for AK18. Entreprenør ansatt
- Inngått ny avtale med eksisterende leverandør for internett, TV og strømming for oppnå kostnadsbesparelser for borettslaget
- Samkjøring av fellestjenester (vask, snø, gress) med AK1, Måsan og HSBRL med hensikt om å oppnå kostnadsbesparelser for borettslaget

Er det annet som eiere, beboere og andre interesserte bør vite om?
- Det har vært registrert flere tilfeller av vannlekkasjer i borettslaget i inneværende styreperiode. Hovedårsaken til disse lekkasjene har vært frostskader på radiatorer. Vi ønsker å presisere at det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde og ivareta radiatorene i sin bolig på forsvarlig måte, herunder sikre at de ikke fryser. Vannlekkasjer dekkes av borettslagets forsikring, men egenandelen må dekkes av andelseier dersom skaden er forårsaket av andelseier selv eller skyldes forhold andelseier er ansvarlig for ifølge vedtektene. Gjentatte forsikringssaker av denne typen vil kunne medføre økt forsikringspremie for hele borettslaget, noe som vil påvirke alle beboere økonomisk. Vi oppfordrer derfor alle andelseiere til å sette seg grundig inn i forskrifter og vedtekter som gjelder radiatorvedlikehold, gjøre seg kjent med hvordan radiatorene i egen bolig fungerer, og iverksette nødvendige forebyggende tiltak for å unngå frostskader.

- Det er i styreperioden avdekket at enkelte leiligheter i Vestbygata 6 har felles stoppekraner for varmtvann. Spesifikt gjelder dette midtleiligheter og høyreleiligheter, der stoppekranen er lokalisert i midtleiligheten. En fullstendig kartlegging av hvilke leiligheter dette gjelder er ikke gjennomført. Styret vil understreke at ansvaret for stoppekraner til den enkelte boenhet påhviler andelseier, i henhold til borettslagets vedtekter. Det er derfor av vesentlig betydning at hver andelseier gjør seg kjent med plasseringen av stoppekranene som betjener deres leilighet, uavhengig av om disse befinner seg i egen eller naboens bolig. Dette er særlig viktig da det kan oppstå situasjoner hvor varmtvannsforsyningen avbrytes dersom en nabo stenger sin stoppekran. Styret oppfordrer påtroppende styre til å gjennomføre en grundigere utredning av situasjonen og utarbeide mer detaljert informasjon til berørte andelseiere. I mellomtiden oppfordres alle beboere til å undersøke plasseringen av stoppekranene som betjener deres leilighet.

Fra ekstraordinært generalforsamling 2025:
- Generalforsamlingen godkjenner låneopptak på 34 millioner kroner til finansiering av baderomsrehabiliteringen.
- Det nye lånet på 34 millioner og eksisterende lån slås sammen. Søknad om IN-ordning sendes for det samlede lånebeløpet og vil tidligst kunne tre i kraft fra 2026.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Borettslaget har en frist på 8 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 28.04.2026, og utgår den 06.05.2026. 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 486 813,-pr. 30.04.2026
Avdrag: Kr 632,-
Rentekostnader: Kr 2 006,-

Bank: BOLIGBANKEN ASA
Rentesats: 4,95%
Type: Annuitetslån (IN)
Restgjeld per 30.04.26: 42 832 601
Terminer: 12
Løpetid: 02.02.26-31.12.55

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Andelseierne kan innbetale hele eller deler av sin fellesgjeld (minimum kr 60 000) to ganger i året (mars og september) med virkning felleskostnadene fra påfølgende måned. Innkrevd a-konto beløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 175 239,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 316 896,-. I 2025 ble det budsjettert med et underskudd på kr. 887 638,-. Per mai 2026 er ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 klart.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1818024.4.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 623 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ønsker du å bo i fredelige, grønne omgivelser og samtidig sentralt nær alt et rikt byliv kan tilby? Da er denne boligen et godt valg. Boligen ligger i Vestbygata, like ved Alexander Kiellandsgate som også omtales som Lillestrøms paradegate. Gaten er blitt oppgradert til miljøgate de senere år hvor mye trafikanter og grønne omgivelser er satt i fokus og skaper en hyggelig adkomst frem til borettslaget.

Det er flere matbutikker i nærområdet, og daglivarehandelen kan blant annet gjøres hos Meny for et godt utvalg, eller Rema 1000 og Kiwi som også ligger i kort gangavstand. Hjertet av Lillestrøm med alt et rikt byliv kan tilby, ligger kun få minutters spasertur fra boligen. Lillestrøm har et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Lillestrøm Torv med 80 butikker, gågate med spennende nisjeforretninger, vinmonopol, restauranter med smaker fra fjern og nær og kino. I tillegg er det kun 5 minutter med bil til Strømmen Storsenter som er et av Norges største kjøpesentere.

Lillestrøm har svært god offentlig kommunikasjon med hyppige tog- og bussavganger. Nærmeste bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet i Alexander Kiellandsgate. Bussene tar deg bl.a. til Lillestrøm stasjon med tog og bussterminal med videre avganger, på kun få minutter. Lillestrøm stasjon har direktetog til Oslo S og flytog til Gardermoen med kun 12 minutters reisetid. Området fremstår som ideelt for barnefamilier med et rolig bomiljø og flotte grøntområder med lekeplass i borettslaget.

Det er flere barnehager i nærområdet i Lillestrøm og boligen sokner til Vigernes barneskole og Kjellervolla ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand. Lillestrøm har også to videregående skoler, Lillestrøm og Skedsmo vgs. Området innbyr til et rikt tur- og friluftsliv med flotte gang- og sykkelstier og herlige natur. Rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Nitelva friluftsområde med gang- og sykkelstier, fiskeplasser og Nebbursvollen friluftsbad ligger klart for deg når du måtte ønske. Her kan man snøre på seg skoene og løpe avgårde både korte og lange turer eller ta en frisk dukkert sammen med morgenbaderne på Nebbursvollen.

Lillestrøm har to ganger blitt kåret til landets beste sykkelby av Syklistenes landsforbund, så det er ingen grunn til å la sykkelen stå heller. Det er i tillegg et mangfold av øvrige fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. Åråsen stadion, Lillestrøm stadion med løpebane, fotballbaner, idrettshaller, drivingrange og golfbane, Sørum besøksgård med dyr og Oksefjellet turområde, nytt flott kultursenter med konserter og teaterforestillinger, Norges Varemesse og Kjeller småflyplass med flystevne. Det er også gang- og sykkelavstand til Høyskolen i Akershus og Kjeller forskningspark. Reisetid med bil er henholdsvis ca. 15 minutter til Oslo og ca. 25 minutter til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.10.1958. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å

kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Vei, vann og avløp
Adkomst via privat vei, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, i henhold til reguleringsplankart fra Lillestrøm kommune. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Området rundt består av boligbebyggelser, natur-/friområde og militært formål (Kjeller flyplass).

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 81/1477 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900,- per stk. - 1 stk. visning inkludert. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 340,-
Utlegg tilstandsrapport og foto kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 365,- 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 30. april 2026

Ansvarlig megler
Sibel Cicek, Eiendomsmegler
Tlf. 92254875

Megler
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Megler 2
Tobias Nysæther Gulbrandsen, Eiendomsmegler
Tlf. 92468385

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

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vestbygata 6 B, 2003 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 1691
Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3638 **Eiendomsverdi ref nr:** WI3949

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod i garasjeanlegg.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

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

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2019

En B-30 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2019

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv .
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

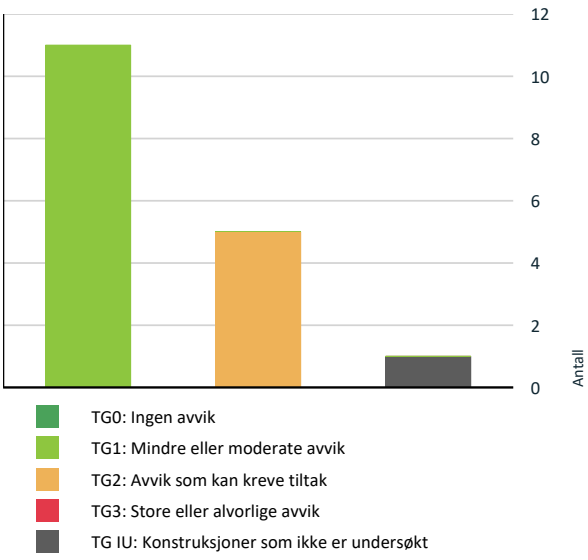
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

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

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2019

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler dørvrider på terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dørvrider gir redusert brukervennlighet og kan medføre at døren er vanskelig å åpne og lukke på en sikker og kontrollert måte. Over tid kan dette føre til feilbelastning på låsekasse eller dørblad, samt økt slitasje. Forholdet vurderes ikke som en alvorlig funksjonssvikt, men som et klart vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å montere egnet dørvrider tilpasset terrassedørens type og låsekasse. Arbeidet er enkelt og bør utføres for å sikre normal funksjon og bruk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv .
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende. Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		4		4		8	12
1. Etasje	69			69	8		69
Kjeller		3		3			3
SUM	**69**	**7**			**8**	**8**	**84**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har en uregelmessig utforming med flere skråvegger og vinkler som avviker fra 90°. Dette gjør manuell oppmåling utfordrende og øker risikoen for unøyaktige arealberegninger. For å sikre korrekt måling i henhold til gjeldende standarder anbefales bruk av 3D-skanning.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Anders Ransberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1691	0	0	3623 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestbygata 6 B

Hjemmelshaver
Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
975495671		Bori Bbl	Anders Ransberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
69

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 3 623 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Nytt kjøkken i 2015
-Skiftet vinduer i 2019. I regi av borettslaget.
-Jeg har pusset opp leiligheten i 2023. Pusset opp hoved soverom, gang, stue og kjøkken.
-Mesteparten av det elektriske anlegget til leiligheten ble oppgradert i 2023. Innstilt app styring av lys med Plejd i stue, gang og hoved soverom. Utført av LH Elektro AS
-Badet har blitt pusset opp i Februar 2026. Utført av VBM byggfornyelse.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Skiftet vinduer i 2019. I regi av borettslaget.
-Badet har blitt pusset opp i Februar 2026, har også rørfornyet bygget i forbindelse med baderomsprosjektet i regi av borettslaget. Utført av VBM byggfornyelse.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Jeg vet det mangler en knapp på panelet for ringeklokken, dette er knappen for å låse opp ytterdøren ved besøk.
-Jeg vet dørhåndtaket på utsiden av terrasse døren er ødelagt. Håndtak til terrassedøren blir fikset før salg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	28.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.11.2023	LH Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Membran og fuktsikring FDV	10.12.2025	Byggfornyelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WI3949

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Ransberg	9578-5995-4-3272127	2026-04-27 11:13:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0179/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestbygata 6B, 2003 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Anders Ransberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2023

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: SP1808024.1.6 (513)
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse har i 2026 gjort rør fornyelse i hele Vestbygata 6 i forbindelse med felles baderoms prosjekt. De har også pusset samtlige bad i blokka. Leiligheten har nytt bad som ble ferdigstilt i Februar 2026. De har også skiftet rør inn mot vasken på kjøkkenet og satt inn eget vannskap/rørskap i leiligheten. Alt arbeid for leiligheten er ferdigstilt i Februar 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse har i forbindelse med felles baderoms prosjekt fornyet samtlige bad i Vestbygata 6. Alle leiligheter har fått nye bad hvor membran og sluk er fornyet samt rør fornyelse av hele bygget. Badet arbeidet med denne leiligheten ble ferdigstilt i Februar 2026.

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. Dokumentasjon på arbeidet er delt ut til Styret/Borettslaget i Vestbygata 6 (513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2). Arbeidet for Leiligheten er ferdigstilt i Februar 2026.

---

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: Jeg har ikke navn på firma, men det ble satt inn nye vinduer for hele blokka Vestbygata 6 i 2019 i regi av borettslaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til om det er gjort noe arbeid med dette.

---

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: LH Elektro AS har i 2023 skiftet ute store deler av det elektriske anlegget til Leiligheten. Det er installert app styring av lys i Gangen, Stua og Hoved soverom. Systemet som brukes er Plejd. Det er lagt opp for og montere spotter i spott kasse på stue som ble bygget i 2023, det ligger klart for å trekke ledninger og montere spotter etter eget ønske. Store deler av sikringsskapet er fornyet med nye sikringer. Det har også i forbindelse med baderoms prosjektet i starten av 2026 blitt utført elektrisk arbeid med byggingen av nytt bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det er utført sluttkontroll av anlegget 17.11.2023. Dokument ligger i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2021 er det installert 4 felles EL-bil ladere på borettslaget eiendom. Disse brukes etter abonnement tjeneste. Mer info i borettslaget styrings portal lettstyrt.

---

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 har rør fornyet bygget under felles baderoms prosjekt. Arbeid i denne leiligheten var ferdigstilt i Februar 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet. Jeg har pusset opp leiligheten i 2023 med unntak av soverom 2

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har pusset opp leiligheten i 2023. Jeg er selv faglært tømrer og har gjort mesteparten av oppussingen sammen med min far som også er faglært tømrer. Det er installert nytt kjøkken i 2015.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til om det er gjort radon måling.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært noen feil på felles vaskerom i kjelleren. Jeg vet ikke eksakt tidsperiode. Jeg vet at felles vaskemaskiner ble skiftet ut i relativt nylig rundt 1/2 år siden. Det ble besluttet på generalforsamling for borettslaget i April 2026 at felles vaskeri skal avvikles da dette er få som bruker det og ifb baderoms prosjekt er lagt opp for egen vaskemaskin i alle leiligheter.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Jeg vet at på lengre sikt er det behov for noe arbeid på taket. Jeg vet ikke i hvor stor grad arbiedet som er gjøres, men det er og forvente en vedlikeholds jobb av taket innen de neste 10 årene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Store deler av det elektriske anlegget for leiligheten er fornyet i 2023.

---

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

Ja

Beskriv: Det er et gammelt bygg så har observert mindre sprekker enkelte steder.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har hørt det har vært noe problemer med radiatorer i andre leiligheter. Dette har skyltes dårlig vedlikehold av eier i disse leilighetene.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for leiligheten blir utført 28.04.2026

---

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? Det er gjort en form for areal oppmåling, men vet ikke når.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja

Beskriv: Det er luftet at arbeid med taket bør gjøres innen de neste 10 årene. Det er også nevnt potensielt arbeid med parkingsområdet, ny asfalt og potensielt legge opp for el bil ladere for vær enhet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Ja

Beskriv: Leiligheten ligger tett inn mot Kjeller Flyplass. Det er og forvente at det kan komme noe støy/lyd fra småfly som flyr inn og ut her.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget skal avvikle vaskeri, noe som vil bedre økonomien til borettslaget noe. Med potensielt arbeid med tak og eller parkeringsplasser er det ikke urealistisk at det kan komme en økning på felleskostnader en gang i tiden, men ikke nevnt noen planlagt økning nå.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: De tingene jeg vet om er nevnt i øvrige punkter i skjema.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0179/26

enova

Energiattest



Adresse **Vestbygata 6B, 2003 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287283**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150911168**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1691**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 380 kWh**



Vestbygata 6B, 2003 LILLESTRØM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Vestbygata 6B, 2003 LILLESTRØM

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Bruk varmtvann fornuftig

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

20. oktober 1958.

Til Lillestrøm Boligbyggelag,
Vollgt. 1,
Lillestrøm.

Midlertidig innflytningsattest Vestbygt. 6, oppg. B.

Etter kontroll den 1/10-58 meddeles herved midlertidig innflytningsattest for alle 12 leiligheter i Vestbygt. 6, oppgang B.

Alle leilighetene med loft og kjellerboder er ferdige.

Brannvegg på loftet må gjenmures og tilstøtende treverk i tak må males med brannbeskyttende maling (Albi R) til en avstand av 2 meter fra brannveggen.

Situasjonsplan som viser målsatt plasering av drenskom og septiktank må sendes inn før innflytningsattesten er gyldig.

Söppelrom i oppg. A og B forsynes med avtrekk.

R. Michelet.

Midlertidig innflytningsattest godkjennes:

Lillestrøm, den 23. oktober 1958.

For Helserådsordfører

H. Andersen
Helserådsassistent

Gjenpart sendt til: ansvarshavende E. Nordtvedt, helserådet, feiermester, renovasjon og forsyningssjefen.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/1691/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

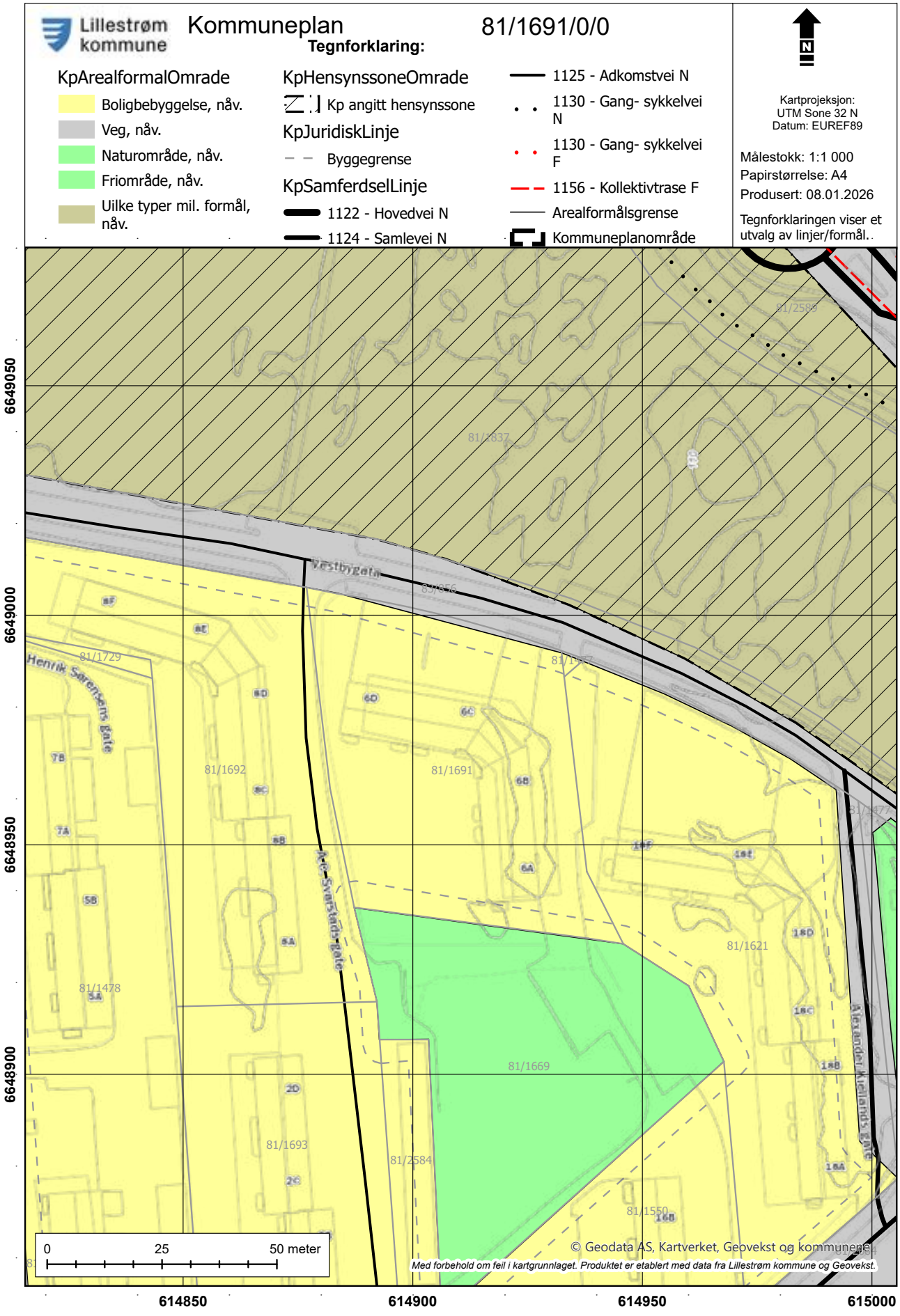
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.01.2026

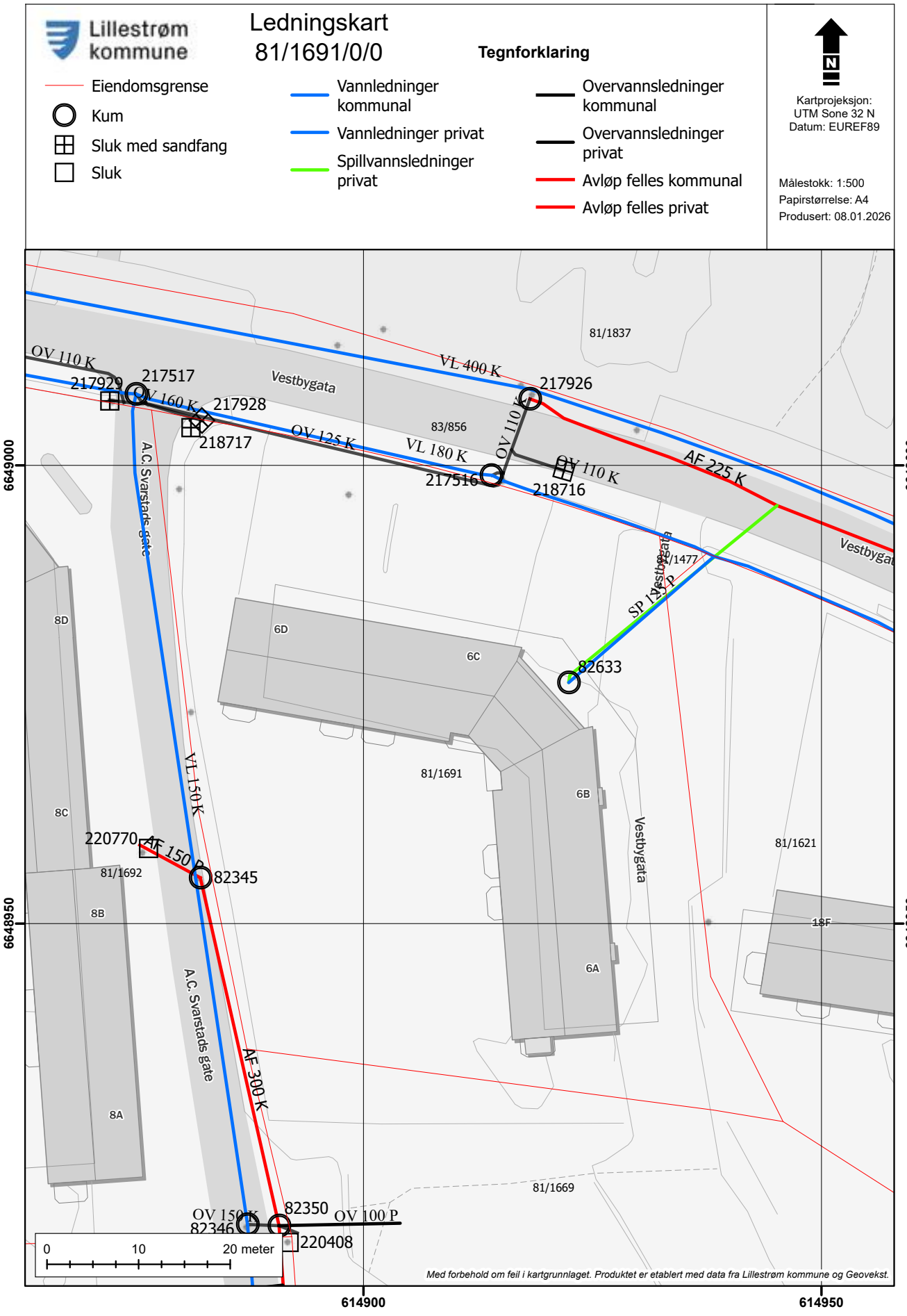
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/1691/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
Uilke typer mil. formål, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål..
6649050
6649000
6648950
6648900
614850
614900
614950
615000
Vestbygata
Henrik Sørensens gate
Ivar Sverstads gate
Alexander Kiellands gate
81/1729
81/1692
81/1691
81/1621
81/1669
81/1693
81/2584
81/1550
81/1478
81/2588
81/1837
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
Ledningskart
81/1691/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Kum
Sluk med sandfang
Sluk
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Avløp felles kommunal
Avløp felles privat
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.01.2026
OV 110 K
217929
217517
OV 160 K
217928
218717
Vestbygata
VL 400 K
217926
OV 110 K
OV 125 K
VL 180 K
217516
218716
AF 225 K
A.C. Svarstads gate
81/1837
83/856
81/1477
SP 125 P
82633
6D
6C
8D
81/1691
6B
8C
220770
AF 150 P
82345
81/1692
VL 150 K
81/1621
8B
18F
6A
8A
AF 300 K
81/1669
OV 150 K
82346
82350
OV 100 P
220408
0
10
20 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649000
6648950
614900
614950

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/1691/0/0

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: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.01.2026

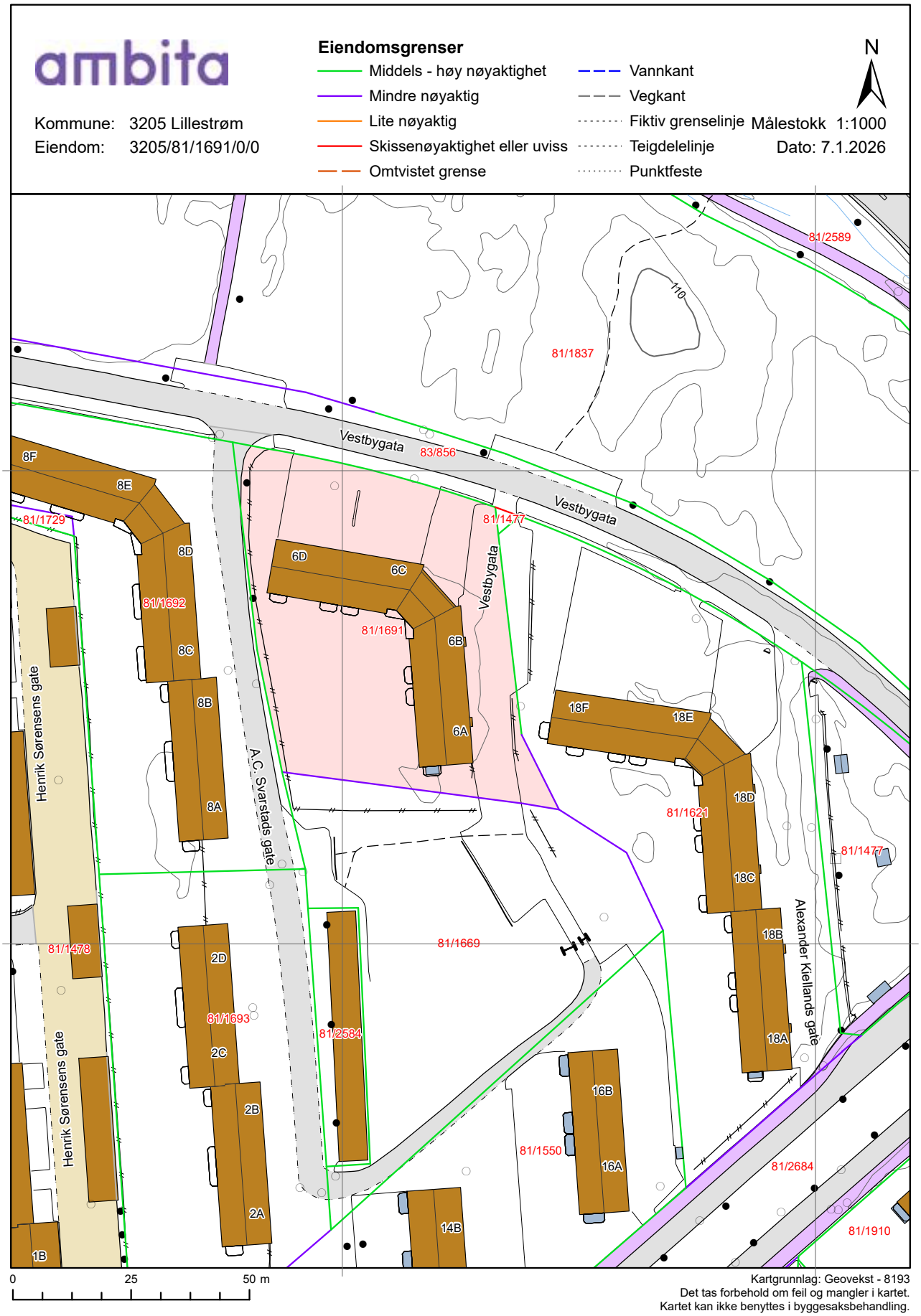


© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



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



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

Tegnforklaring



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

Generert 23.04.26
Vår ref.: 513 / 69
Meglers ref.: 60-0179/26

Boligopplysninger

Andel	69	**Bolignr**	H0103
Boligselskap	513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2	**Etasje**	1.etg
Adresse	Vestbygata 6 B, 2003 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Anders Ransberg	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 23.04.26: 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	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348
IN avdrag	632	632	632	632	632	632
IN renter	2 006	2 006	2 006	2 006	2 006	2 006
Total	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 4,95% Annuitetslån (IN), Info pr 30.04.26	12	42 832 601	486 813	02.02.26 - 31.12.55

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 4,95% Annuitetslån (IN), Info pr 30.04.26	12	42 832 601	02.02.26 - 31.12.55

Selskap og eiendom

Selskap	513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 (orgnr. 975495671)
Antall enheter	96
Styrets e-post	ak2@mail.lettstyrt.no
Styreleder	Ingvild Pran (90804876)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise 1818024.4.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/1691
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 510 552,00	**Andre inntekter**	kr 1 880,00
Formue	kr 175 239,00	**Utgifter**	kr 12 223,00

Merknader

Intern forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. P-plass medfølger ved salg.

Allerede eksisterende lån og nytt lån skal slåss sammen desember 2025. Deretter opprettes IN- ordning fra og med 01.01.2026

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Andelseierne kan innbetale hele eller deler av sin fellesgjeld (minimum 60 000kr) på ganger i året mars og september med virkning felleskostnadene fra påfølgende måned. Innkrevd akonto beløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskarv i ettertid.

Innkalling til ordinær generalforsamling 10.04.2025 for 513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2.

Møtested: Frelsesarmeen Lillestrøm, Brandvoldgata 21, 2000 Lillestrøm
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne forslag
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Mariya Oug fra BORI velges til møteleder. En utvalgt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 5 612 541 (mot budsjett 5 347 280)
Utgifter: 4 659 949 (mot budsjett 4 271 000)

Resultat: 313 896 (mot budsjett 476 280)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000 i henhold til budsjett

Sak 5: Innkomne forslag

Det er ingen innkomne forslag

Sak 6: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Valgkomité (1 år)**:

Aleksander Kiellands 2 Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Ingvild Pran	(valgt inntil GF 2025)
Styremedlem	: Katrine Helseth	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Jan Erik Grøvdal	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Milad Kaok	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

: Erik Johansen	(valgt for 1 år i 2024)
: Sherzad A Omer	(valgt for 1 år i 2024)
: Fatima Yusuf	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Ingrid Lundereng	(valgt for 1 år i 2024)
: Gunhild Wang	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Aleksander Kiellands 2 Borettslag ble stiftet i 1960 og har organisasjonsnummer 975.495.671.

Borettslaget består av 96 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 81 bnr 1691 i Lillestrøm kommune.

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

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt ni styremøter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Oppfølging av utleie
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:
Beskriv med egne ord – dette er kun eksempler på ting som kan omtales.

- Initiert og startet baderomsprosjekt
  - Møter og oppfølging med prosjektledelse (BORI)
  - Gjennomgang av kravspesifikasjon og avklaringsmøter med entreprenører
  - Analyse av alternativer fra Akershus Energi rundt sentralisering av varmtvann (fjernvarme)
  - Arbeid mot kontraktinngåelse
- Innhentet tilbud for oppgradering av parkeringsplasser. Igangsatt et mindre tiltak for å rette opp i avløp på parkering for AK18. Entreprenør ansatt.
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
- Nye røykvarslere til beboere
- Inngått avtale med ny strømleverandør for å oppnå kostnadsbesparelser for borettslaget
- Organisert og strukturert opp vaskeriet og gjort det mer lønnsomt enn tidligere
- Inngått ny avtale med eksisterende leverandør for internett, TV og strømming for oppnå kostnadsbesparelser for borettslaget
- Oppfølging av ulovlig utleie i borettslaget
- Samkjøring av fellestjenester (vask, snø, gress) med AK1, Måsan og HSBRL med hensikt om å oppnå kostnadsbesparelser for borettslaget
  - Initiering av prosjekt
  - Analyse av behov
  - Befaring og innhenting av tilbud
  - Gjennomgang av tilbud
- Planer for årene fremover

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år? Er det gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer?

- Avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, en fysisk og en digital
- Beboermøte for vaskeri
- Info på hjemmesider

- Dugnad

Er det annet som eiere, beboere og andre interesserte bør vite om?

- Det har vært registrert flere tilfeller av vannlekkasjer i borettslaget i inneværende styreperiode. Hovedårsaken til disse lekkasjene har vært frostskader på radiatorer. Vi ønsker å presisere at det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde og ivareta radiatorene i sin bolig på forsvarlig måte, herunder sikre at de ikke fryser. Vannlekkasjer dekkes av borettslagets forsikring, men egenandelen må dekkes av andelseier dersom skaden er forårsaket av andelseier selv eller skyldes forhold andelseier er ansvarlig for ifølge vedtektene. Gjentatte forsikringssaker av denne typen vil kunne medføre økt forsikringspremie for hele borettslaget, noe som vil påvirke alle beboere økonomisk. Vi oppfordrer derfor alle andelseiere til å sette seg grundig inn i forskrifter og vedtekter som gjelder radiatorvedlikehold, gjøre seg kjent med hvordan radiatorene i egen bolig fungerer, og iverksette nødvendige forebyggende tiltak for å unngå frostskader.
- Det er i styreperioden avdekket at enkelte leiligheter i Vestbygata 6 har felles stoppekraner for varmtvann. Spesifikt gjelder dette midtleiligheter og høyreleiligheter, der stoppekranen er lokalisert i midtleiligheten. En fullstendig kartlegging av hvilke leiligheter dette gjelder er ikke gjennomført. Styret vil understreke at ansvaret for stoppekraner til den enkelte boenhet påhviler andelseier, i henhold til borettslagets vedtekter. Det er derfor av vesentlig betydning at hver andelseier gjør seg kjent med plasseringen av stoppekranene som betjener deres leilighet, uavhengig av om disse befinner seg i egen eller naboens bolig. Dette er særlig viktig da det kan oppstå situasjoner hvor varmtvannsforsyningen avbrytes dersom en nabo stenger sin stoppekran. Styret oppfordrer påtroppende styre til å gjennomføre en grundigere utredning av situasjonen og utarbeide mer detaljert informasjon til berørte andelseiere. I mellomtiden oppfordres alle beboere til å undersøke plasseringen av stoppekranene som betjener deres leilighet.

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

Godkjent av styret, den 12.03.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 567 870	5 002 074	5 347 280	6 181 202
Annen driftsinntekt	2	44 671	0	0	75 900
Sum driftsinntekter		**5 612 541**	**5 002 074**	**5 347 280**	**6 257 102**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	288 000	285 250
Avskrivninger	11	22 576	4 685	0	0
Konsulenttjenester	4	219 716	296 761	234 000	342 000
Rep og vedlikehold	5	679 804	874 392	240 000	1 641 998
Forsikringer		484 048	392 390	387 000	605 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 226 754	1 153 536	1 254 000	1 532 999
Energi og fyring	7	949 442	1 065 702	1 176 000	1 134 999
Kabel-TV og telefoni	8	414 248	395 372	375 000	370 000
Driftskostnader	9	296 832	260 973	259 000	294 998
Leiekostnader		14 229	0	0	18 999
Andre driftskostnader	10	67 050	72 972	58 000	78 998
Sum driftskostnader		**4 659 949**	**4 802 034**	**4 271 000**	**6 305 241**
Driftsresultat før finansposter		**952 592**	**200 040**	**1 076 280**	**-48 139**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 430	859	0	0
Finanskostnad		640 126	536 906	600 000	839 499
Sum finansposter		**-635 696**	**-536 047**	**-600 000**	**-839 499**
Årsresultat		**316 896**	**-336 007**	**476 280**	**-887 638**
Overført udekket tap	13	316 896	-336 007	0	0
Sum disponering		**316 896**	**-336 007**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	497 761	497 761
Tomt	11, 17	83 663	83 663
Andre driftsmidler	11	76 698	99 275
Sum varige driftsmidler		658 122	680 699
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**658 122**	**680 699**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		138 535	350 977
Kundefordringer		42 667	44 110
Sum fordringer		181 202	395 087
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 228 385	537 763
Sum omløpsmidler		**1 409 588**	**932 851**
SUM EIENDELER		**2 067 710**	**1 613 549**

Balanse 31.12.2024

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	9 600	9 600
Udekket tap	13	-9 807 148	-10 124 044
Sum egenkapital		**-9 797 548**	**-10 114 444**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	10 743 243	10 868 549
Borettsinnskudd	16, 17	571 824	571 824
Sum langsiktig gjeld		11 315 067	11 440 373
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		487 590	266 518
Annen kortsiktig gjeld	18	62 601	21 102
Sum kortsiktig gjeld		550 191	287 620
Sum gjeld		**11 865 258**	**11 727 993**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 067 710**	**1 613 549**

Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Ingvild Pran
Styrets leder

Katrine Mital Helseth
Styremedlem

Milad Kaok
Styremedlem

Jan Erik Grøvdal
Styremedlem

Ingvild Pran
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	4 732 396	4 245 432	4 512 000	5 128 304
3603	Stipulerte renter	599 939	440 112	600 000	839 499
3604	Stipulerte avdrag	229 775	309 840	230 000	201 999
3609	Motorvarmer	4 080	4 020	3 840	5 100
3632	Strøm	0	750	0	0
3649	Andre innkrevde felleskostnader	1 680	1 920	1 440	6 300
Sum felleskostnader		**5 567 870**	**5 002 074**	**5 347 280**	**6 181 202**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	240	0	0	900
Vaskeri	19 250	0	0	75 000
El bil/ladeanlegg	25 181	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**44 671**	**0**	**0**	**75 900**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	38 000	35 250
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**288 000**	**285 250**

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	7 125	5 875	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	212 591	194 661	212 000	225 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	2 000	3 000
Juridisk bistand	0	0	11 000	5 000
Teknisk bistand	0	96 225	2 000	1 000
Prosjektledelse	0	0	0	100 000
Sum konsulenttjenester	**219 716**	**296 761**	**234 000**	**342 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	70 315	13 304	53 000	75 000
Vedlikehold VVS	391 372	730 873	70 000	99 999
Vedlikehold elektro	18 394	7 445	43 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	119	6 000	1 400 000
Vedlikehold lokaler	25 000	0	0	0
Vedlikehold vaskeri	0	5 980	22 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	18 750	106 671	0	20 000
Dugnadskostnader	1 560	0	3 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	43 000	9 999
Større vedlikehold/påkostninger	144 413	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**679 804**	**874 392**	**240 000**	**1 641 998**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 196 514	1 035 012	1 166 000	1 437 999
Eiendomsskatt	30 240	118 524	88 000	95 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 226 754**	**1 153 536**	**1 254 000**	**1 532 999**

Lillestrøm Kommune har ikke fakturert eiendomsskatt 2.halvår 2024.

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	197 157	250 306	276 000	240 000
Fjernvarme	752 285	815 396	900 000	894 999
Sum energi og fyring	**949 442**	**1 065 702**	**1 176 000**	**1 134 999**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	414 248	395 372	375 000	370 000
Sum kabel-TV og telefoni	**414 248**	**395 372**	**375 000**	**370 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	0	3 000	3 999
Renholdstjenester	158 603	145 606	149 000	170 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	94 449	75 244	69 000	81 999
Gressklipping	43 780	40 123	38 000	39 000
Sum driftskostnader	**296 832**	**260 973**	**259 000**	**294 998**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	3 500	0	3 999
Søppeltømming/container	33 670	30 334	16 000	36 000
Lyspærer, sikringer etc	2 543	0	2 000	3 000
Verktøy og redskaper	622	0	0	1 000
Nøkler, låser og skilt	1 959	13 313	6 000	2 000
Annet driftsmateriale	0	75	0	1 000
Kontorrekvisita	0	0	2 000	2 000
Lisenser/software	11 843	11 381	11 000	12 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	195	0	7 000	999
Generalforsamling/årsmøte	10 218	8 370	11 000	11 000
Øredifferanser	1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	3 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**67 050**	**72 972**	**58 000**	**78 998**

Note 11 Anleggsmidler

	Vaskemaskin	**Vaskemaskin WH6-7**
Anskaffelseskost pr.01.01	15 294	97 587
Anskaffelseskost pr.31.12	15 294	97 587
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 058	19 517
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 039	21 143
Bokført verdi pr.31.12	255	76 443

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

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr.9 600 fordelt på 96 à kr.100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-10 124 044	-9 788 037
Tilført til/fra EK fra årets resultat	316 896	-336 007
Sum opptjent egenkapital 31.12	-9 807 148	-10 124 044

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

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån 4	10 743 243	10 868 549
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**10 743 243**	**10 868 549**

Note 15 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	11 165 000	
Nedbetalt tidligere	296 196	
Nedbetalt i år	125 561	
Lånesaldo 31.12		**10 743 243**
Beregnet innfrielsesdato: 08.10.2047		

Note 16 Borettsinnskudd

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	11 315 067	11 440 373
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	581 424	581 424
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	11 736 824	11 736 824

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	1 703	1 719
Andre påløpte kostnader	60 899	19 383
Sum annen kortsiktig gjeld	**62 601**	**21 102**

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura og forsikring borettslag for desember, med forfall januar 2025.

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**645 230**	**1 316 473**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	316 896	-336 007
Tilbakeføring av avskrivning	22 576	4 685
Årets investeringer	0	-97 588
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-125 306	-242 333
B. Årets endring i disponible midler	214 167	-671 243
C. Disponible midler 31.12	**859 397**	**645 230**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 409 588	932 851
- Kortsiktig gjeld	550 191	287 620
= Disponible midler 31.12	**859 397**	**645 230**

Til

Alexander Kjellandsgate Borettslag 2

V/styret

Valgkomiteens forslag til GF 2025:

1. Styreleder (velges for 2 år):

2. Kandidater til styremedlem (velges for 2 år). Det er 3 ledige stillinger:
    a. Sherzad Omer
    b. Torill Schrøder
    c. Lene Førland
    d. Lene Borgen

3. Kandidater til Varamedlemmer x 2 (velges for 1 år). Det er 2 ledige stillinger
    a. Vegard Hauon
    b. Kari Roen

4. Kandidater til valgkomite:

Hilsen

Valgkomiteen

PROTOKOLL

Fra ordinært GF i Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 avholdt 10.04.2025 på Frelsesarmeen Lillestrøm kl. 18:00
Den oppsatte sakslisten ble referert.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder: Valgt ble: Mariya Oug

B) Opptak av navnefortegnelse
Til stede fra andelseierne: 23 stemmeberettigede, 2 fullmakter.
Totalt: 25 stemmeberettigede andelseiere.

C) Valg av sekretær og 1 møtedeltaker til å underskrive protokollen

Mariya Oug valgt som sekretær, Turil Schrøder velges som vitne
valgt til å underskrive protokollen.

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

Vedtak: Enstemmig Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2024**

Som følge av lovendring fra 01.januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding.
Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.
Årsmelding vedlegges og tas til orientering / foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig Godkjent

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Regnskapet for 2024
Resultatregnskap og balanseregnskap ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.
Vedtak: Enstemmig Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styrets forslag: kr 250 000i henhold til budsjett

Vedtak: Enstemmig Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG.**
Ingen innkomne saker.

SAK 6 **VALG**

A) Valg av styreleder for 2 år: Ingvild Pran
B) Valg av 3 styremedlem for 2 år: Katrine Helseth, Toril Schrøder og Lene Borgen

C) Valg av 2 varamedlem for 1 år. Robin Hansen og Vegard Hauan
D) Valg av valgkomite for 1 år: Toril Schrøder og Lene Borgen

Protokollen undertegnet av:

Mariya Oug /s/	Toril Schrøder/s/
møteleder	protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 26.05.2025 for 513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen 1 dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via elektroniske stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og/eller epost kl. 18.00, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Den elektroniske stemmingen er åpen mellom 18.00-22.00 den 26.05.2025. Om du ikke kan stemme elektronisk må skriftlig stemme overleveres styret innen 26.05.2025 kl. 17.00. 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: **saksbehandling gjennomgås av den enkelte andelseier i forkant av den elektroniske stemmingen. Det bes om at hver andel setter seg inn i sakene slik at de har underlag til å stemme i forkant av at den elektroniske stemmingen åpner.**

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Låneopptak for baderomsrehabilitering
Sak 3: IN-ordning

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Ingvild Pran velges til møteleder. Katrine Helseth signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Låneopptak for baderomsrehabilitering

Som dere vet fra forrige ekstraordinære generalforsamling, har vi vedtatt å gjennomføre nødvendig baderomsrehabilitering i borettslaget. Dette er et kritisk vedlikeholdstiltak som ikke kan utsettes, da hovedrørene har overskredet sin tekniske levetid og begynner å vise tegn til forfall som kan føre til alvorlige vannskader og betydelig høyere kostnader dersom vi venter lenger.

For å gjennomføre denne rehabiliteringen må vi ta opp et lån på 34 millioner kroner. Rehabiliteringen er unavngåelig ettersom levetiden på hovedrørene er betydelig oversteget, og vi står overfor en situasjon hvor utskiftning ikke lenger kan utsettes uten å risikere store skader på bygget.
Dette lånet vil sikre at vi kan:
- Gjennomføre den nødvendige rehabiliteringen uten å pålegge andelshaverne uforutsette store engangsutgifter
- Spre kostnadene over en lengre periode gjennom felleskostnadene, noe som gjør belastningen håndterbar for alle
- Starte arbeidet umiddelbart og unngå ytterligere forverring av tilstanden
- Sikre profesjonell utførelse av arbeidet til konkurransedyktige priser

I henhold til våre vedtekter § 8-3 (2) punkt 4, må alle lån som skal ha bedre sikkerhet enn innskuddene godkjennes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.
Dette er en obligatorisk formell prosedyre som vi må følge, selv om selve rehabiliteringsprosjektet allerede er vedtatt. Låneopptak er den naturlige og nødvendige konsekvensen av vedtaket om rehabilitering som allerede er fattet.

Å ikke gjennomføre rehabiliteringen er ikke lenger et alternativ, da vi allerede har forpliktet oss kontraktuelt og arbeidet er i gang. Dersom lånet ikke godkjennes, står vi overfor å måtte kreve inn hele beløpet på 34 millioner som ekstraordinære avgifter direkte fra andelshaverne, noe som vil utgjøre en betydelig og uforutsett økonomisk belastning for hver enkelt andelseier.

For låneopptak på 34 millioner ★ Styrets innstilling
Styret anbefaler enstemmig, og på det sterkeste, at generalforsamlingen godkjenner låneopptak på 34 millioner kroner til finansiering av baderomsrehabiliteringen.

Dette er ikke en ny beslutning om å gjennomføre rehabilitering - den beslutningen har vi allerede tatt basert på teknisk nødvendighet. Dette handler kun om å formalisere den eneste økonomisk forsvarlige måten å finansiere det på.

Sak 3: IN-ordning

IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld) er en frivillig ordning som lar andelshavere som ønsker det innbetale hele eller deler av felleskostnadene og derved få lavere felleskostnader hver måned. Se vedlegg for informasjon om IN-ordning.

Med det nye lånet på 34 millioner kroner til baderomsrehabiliteringen, og vårt eksisterende lån på ca. 10 millioner, har borettslaget nå betydelig fellesgjeld som enkelte andelseiere kanskje ønsker å nedbetale raskere enn lånets ordinære nedbetalingsplan.

Å skulle søke om IN-ordning krever alminnelig flertall ved generalforsamling. Det betyr at styret ikke kan gå videre med en IN-ordning med mindre minst halvparten stemmer for det. Det er også viktig å presisere at denne avstemningen gir styret et mandat til å arbeide for å få IN-ordning på plass, men styret kan ikke garantere at vi får godkjenning. Om generalforsamlingen stemmer for IN-ordning, betyr dette at:
- Styret vil jobbe aktivt for å få ordningen på plass
- Styret vil sende inn nødvendige søknader og dokumentasjon
- Endelig godkjenning avhenger av bankens vurdering
- Prosessen kan ta tid og utfallet er ikke garantert

For IN-ordning på hele det totale lånet til borettslaget ★ Styrets innstilling
Det nye lånet på 34 millioner og eksisterende lån slås sammen. Søknad om IN-ordning sendes for det samlede lånebeløpet og vil tidligst kunne tre i kraft fra 2026.

513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 26.05.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 57 stemmer

> "Styreleder Ingvild Pran velges til møteleder. Katrine Helseth signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 57

Sak 2: Låneopptak for baderomsrehabilitering

Som dere vet fra forrige ekstraordinære generalforsamling, har vi vedtatt å gjennomføre nødvendig baderomsrehabilitering i borettslaget. Dette er et kritisk vedlikeholdstiltak som ikke kan utsettes, da hovedrørene har overskredet sin tekniske levetid og begynner å vise tegn til forfall som kan føre til alvorlige vannskader og betydelig høyere kostnader dersom vi venter lenger.

For å gjennomføre denne rehabiliteringen må vi ta opp et lån på 34 millioner kroner. Rehabiliteringen er unavngåelig ettersom levetiden på hovedrørene er betydelig oversteget, og vi står overfor en situasjon hvor utskiftning ikke lenger kan utsettes uten å risikere store skader på bygget.
Dette lånet vil sikre at vi kan:
- Gjennomføre den nødvendige rehabiliteringen uten å pålegge andelshaverne uforutsette store engangsutgifter
- Spre kostnadene over en lengre periode gjennom felleskostnadene, noe som gjør belastningen håndterbar for alle
- Starte arbeidet umiddelbart og unngå ytterligere forverring av tilstanden
- Sikre profesjonell utførelse av arbeidet til konkurransedyktige priser

I henhold til våre vedtekter § 8-3 (2) punkt 4, må alle lån som skal ha bedre sikkerhet enn innskuddene godkjennes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

Dette er en obligatorisk formell prosedyre som vi må følge, selv om selve rehabiliteringsprosjektet allerede er vedtatt. Låneopptak er den naturlige og nødvendige konsekvensen av vedtaket om rehabilitering som allerede er fattet.

Å ikke gjennomføre rehabiliteringen er ikke lenger et alternativ, da vi allerede har forpliktet oss kontraktuelt og arbeidet er i gang. Dersom lånet ikke godkjennes, står vi overfor å måtte kreve inn hele beløpet på 34 millioner som ekstraordinære avgifter direkte fra andelshaverne, noe som vil utgjøre en betydelig og uforutsett økonomisk belastning for hver enkelt andelseier.

For låneopptak på 34 millioner - Vedtatt med 56 stemmer

> Styret anbefaler enstemmig, og på det sterkeste, at generalforsamlingen godkjenner låneopptak på 34 millioner kroner til finansiering av baderomsrehabiliteringen.
>
> Dette er ikke en ny beslutning om å gjennomføre rehabilitering - den beslutningen har vi allerede tatt basert på teknisk nødvendighet. Dette handler kun om å formalisere den eneste økonomisk forsvarlige måten å finansiere det på.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 57

Sak 3: IN-ordning

IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld) er en frivillig ordning som lar andelshavere som ønsker det innbetale hele eller deler av felleskostnadene og derved få lavere felleskostnader hver måned. Se vedlegg for informasjon om IN-ordning.

Med det nye lånet på 34 millioner kroner til baderomsrehabiliteringen, og vårt eksisterende lån på ca. 10 millioner, har borettslaget nå betydelig fellesgjeld som enkelte andelseiere kanskje ønsker å nedbetale raskere enn lånets ordinære nedbetalingsplan.

Å skulle søke om IN-ordning krever alminnelig flertall ved generalforsamling. Det betyr at styret ikke kan gå videre med en IN-ordning med mindre minst halvparten stemmer for det. Det er også viktig å presisere at denne avstemningen gir styret et mandat til å arbeide for å få IN-ordning på plass, men styret kan ikke garantere at vi får godkjenning. Om generalforsamlingen stemmer for IN-ordning, betyr dette at:
- Styret vil jobbe aktivt for å få ordningen på plass
- Styret vil sende inn nødvendige søknader og dokumentasjon
- Endelig godkjenning avhenger av bankens vurdering

- Prosessen kan ta tid og utfallet er ikke garantert

For IN-ordning på hele det totale lånet til borettslaget - Vedtatt med 48 stemmer

Det nye lånet på 34 millioner og eksisterende lån slås sammen. Søknad om IN-ordning sendes for det samlede lånebeløpet og vil tidligst kunne tre i kraft fra 2026.

Mot: 6 stemmer

Totalt antall stemmer: 54
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Vedtekter
for
Alexander Kiellandsgate borettslag 2

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.april 2020

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten kunngjøres på BORI.no .

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, stoppekran og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

(6) Ladeplass for elbil/hybridbil og liknende

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

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

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

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

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

(7) Motorvarmere

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ORDENSREGLER
FOR
ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 2

SIST ENDRET VED 05.01.2015

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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

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: 60-0179/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestbygata 6B 2003 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 1691 (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:



Eiliv Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
e.solheim@nordvikbolig.no
959 72 027



Tobias Nysæther Gulbrandsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
t.gulbrandsen@nordvikbolig.no
924 68 385

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