

PROAKTIV

Sentralt og
barnevennlig på Skjetten
Strøken og påkostet
3-roms med gode kvaliteter

ALINGSÅSVEIEN 13





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 69, bnr. 44, andelsnr. 201, org.nummer 948037815 i Alingsåsveien borettslag

Prisantydning: 4.250.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 393.155,-

Totalpris: 4.661.811,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 3/2

BRA: 99 m²

BRA-i: 96 m²

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 15 m²

Etasje: U.etg

Garasje/Parkering: Fast garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger. El.bil-lader er montert på plassen. Selger leier per i dag en ekstra parkeringsplass av borettslaget.

Tomt: 2917 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.760,-

TBA: 90 m²

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade/ute
18	20	26	28
Entré	Stue/kjøkken	Bad og wc	Soverom
32	34	36	42
Plantegning	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
80			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjøpt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befaring inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

ALINGSÅSVEIEN 13

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

En flott mulighet til å sikre seg et flott og påkostet hjem i rolige omgivelser på Skjetten med svært gode kvaliteter.

Strøken andelsleilighet på 96 kvm i Alingsåsveien 13 - en flott mulighet til å sikre seg et flott og påkostet hjem i rolige omgivelser på Skjetten med svært gode kvaliteter. Her får du fast garasjeplass med lader, innglasset balkong og i tillegg en stor uteplass med terrasse og hage.

Optimal planløsning med to soverom, lekkert kjøkken fra 2023, stue, romslig entré med garderobe og bod samt bad, separat wc og separat vaskerom som ble pusset opp i 2021/2022.

- Ingen dokumentavgift ved kjøp.
- Forskjøpsretten er forhåndsutlyst.
- Sikringsordning i borettslaget.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Lillestrøm - Skjetten

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Alingsåsveien og en fresh og lekker leilighet med gode kvaliteter. Fra leiligheten er det ca. 5 minutters gange til Skjettensenteret og under 10 minutter med buss til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Her ligger alt til rette for en enkel hverdag.

I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Rett utenfor leiligheten har barna enkelt tilgang til fotballbane, lekeplass og store grøntområder. Skjetten Stadion ligger ved Gjellerås skole, kun noen minutter unna ytterdøren. Fritids/ungdomsklubb "Jolly" ligger også i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skjetten senter Linje 375, 380, 381, 385	4 min 0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	25 min

DAGLIGVARE

Meny Skjetten PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Skjettentoppen	17 min

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	6 min
Boots apotek Skjetten	6 min

SPORT

Skjetten sandvolleybane Sandvolleyball	3 min 0.3 km
Bråteveien ballplass Ballspill	4 min 0.4 km
Just Padel Hellerudsletta	6 min
Fresh Fitness Strømmen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Meny Skjetten	5 min
Skjetten Fritidssenter - Lillestrøm Ko...	8 min

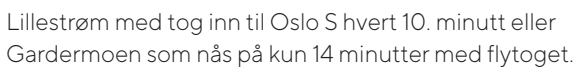
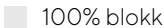


Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, Nebbursvollen Friluftsbad i Lillestrøm, tursti lang Nitelva, samt innsjøen Øyeren. For å nevne noe. Skjettenåsen er et flott turområde som mange kanskje ikke kjenner til. Her kan du rusle rundt i skogen, relativt nær E6, uten å høre annet enn skogens lyder. Flotte turmuligheter for hele familien! Skulle været forhindre utendørstreningen finner du blant annet SATS, Fresh Fitness

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Fra leiligheten har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny som ligger på Skjettensenteret. Senteret har et godt og variert utvalg av butikker som apotek, Nille, blomsterbutikk, frisør, post, bistro og legesenter.

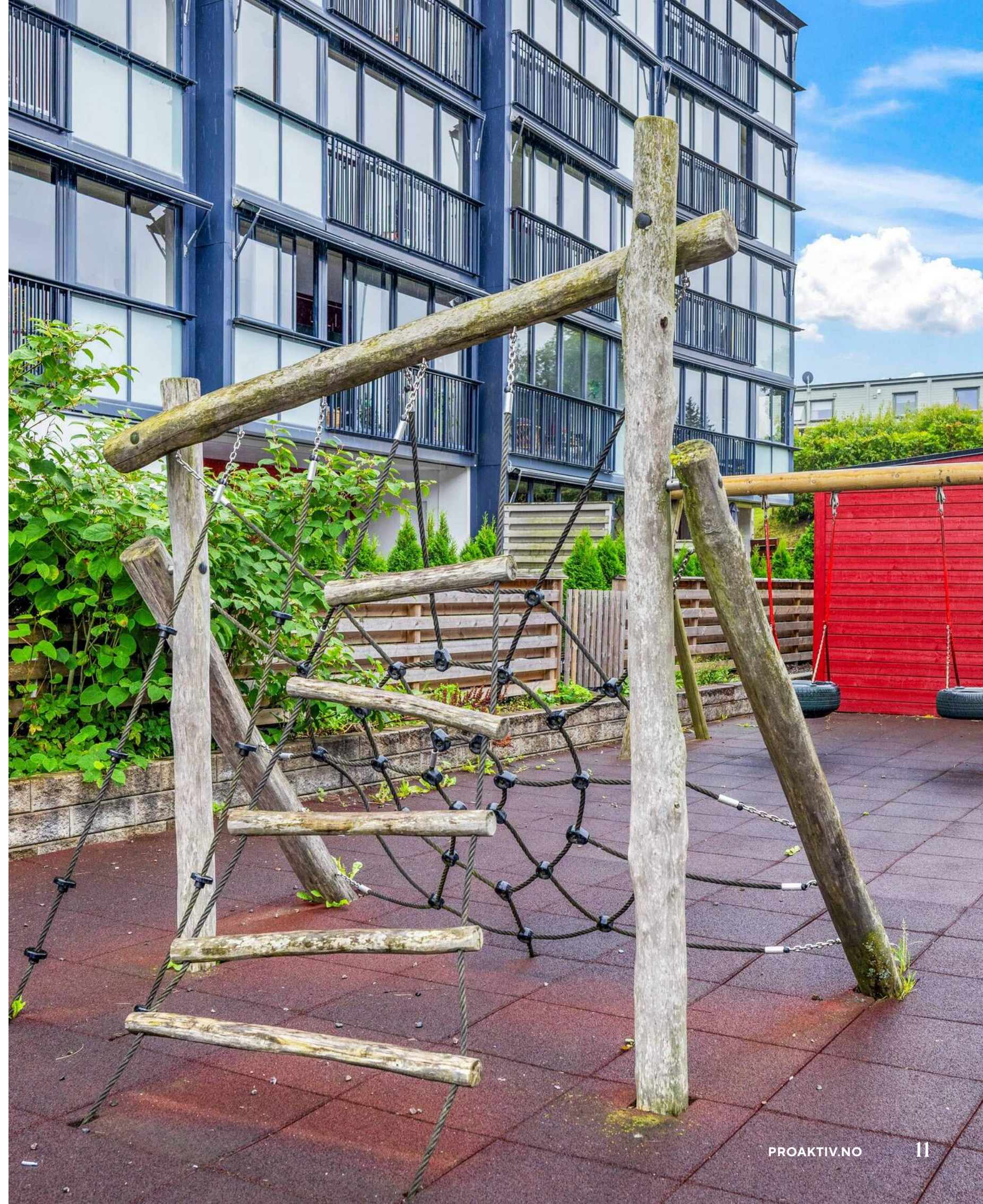
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Ca. 5 minutters gange til bussholdeplass. I rushtiden går det Expressbuss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 min. Nærmeste togstasjon heter Sagdalen. Kollektivt knutepunkt i



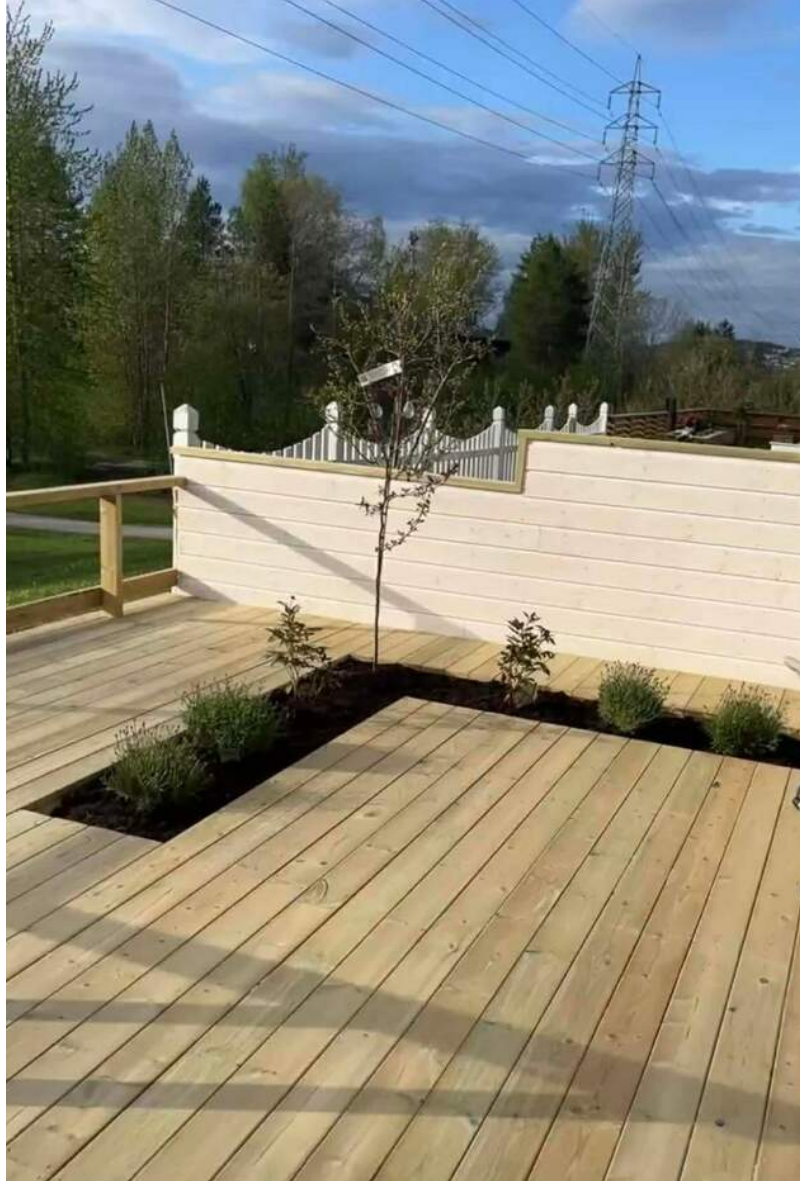
Bebyggelse

Området består primært av blokkbebyggelse.

BARNEHAGERA wide-angle photograph of a green football pitch under a bright blue sky with large white clouds. In the background, there are green hills, trees, and several small buildings. A goalpost is visible on the left side of the frame.







STOR UTEPLASS VENDT MOT SOLA

Ut fra stuen ligger en stor uteplass vendt mot nordvest. En romslig, innglasset terrasse på ca. 15 kvm samt terrasse og hagedel rett utenfor. God plass til alt av utemøbler. Et flott sted å nyte de fineste sommerdagene.







VELKOMMEN INN

Romslig entré/gang med god plass til oppheng av ytterjakken og lagring av sko. Det er skyvedørsgarderober langs den ene vegg, noe som skaper en fin orden i hverdagen. Overflater i lyse, nøytrale farger og laminat på gulvet. Ytterdør med brannklassifisering og kikkehull. Callinganlegg ved siden av.

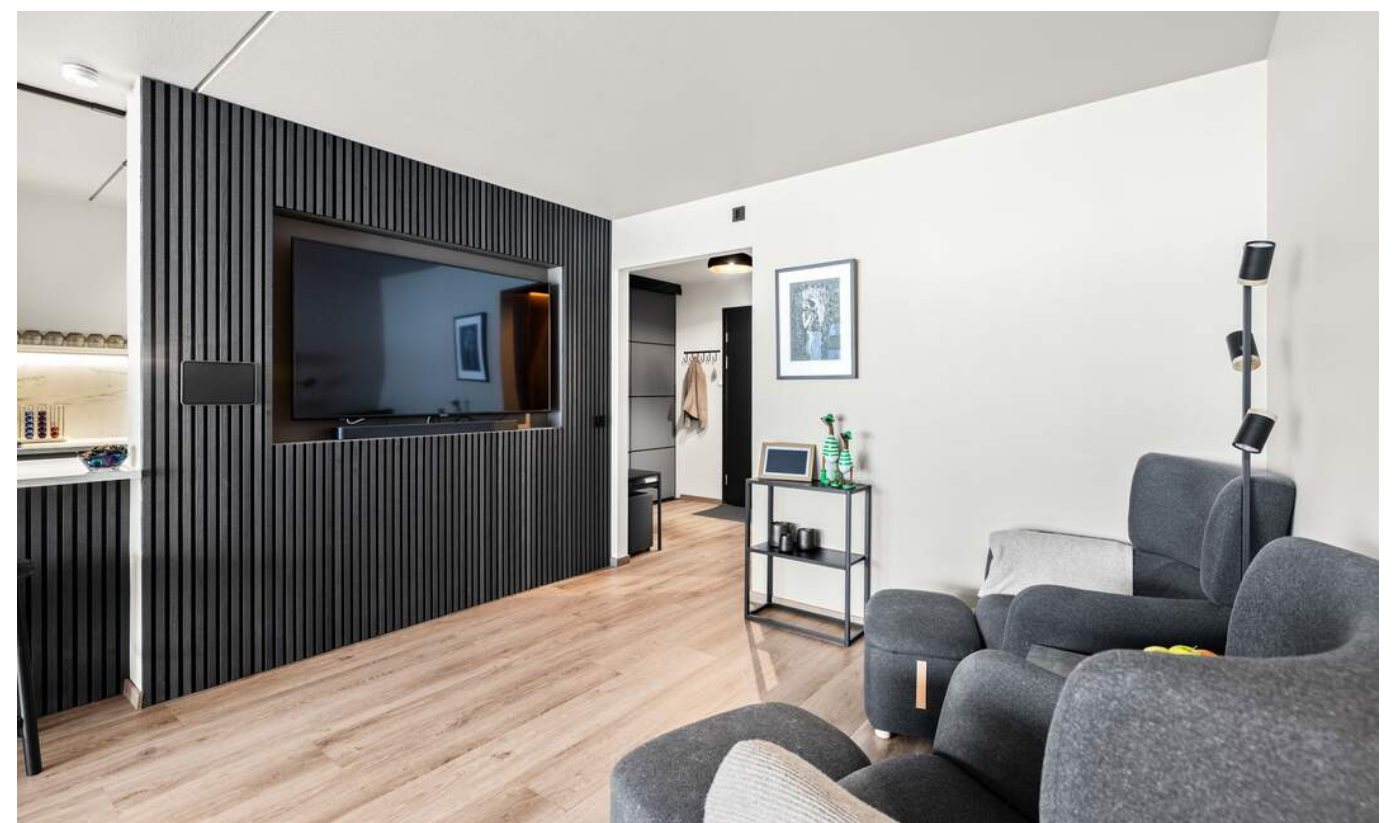




STUE OG KJØKKEN

Ny eier kan glede seg over et fresht og flott allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. De store vinduene slipper inn rikelig med lys, og det er bred skyvedør i glass ut til den solrike uteplassen, noe som skaper en sømløs overgang fra innerom til uterom. Trendy og lekre overflater med laminat på gulvet, malte overflater i nøytrale fargekombinasjoner og innslag av spiler. God plass til en avslappende sofagruppe og et spisebord nærmere kjøkkensonen.



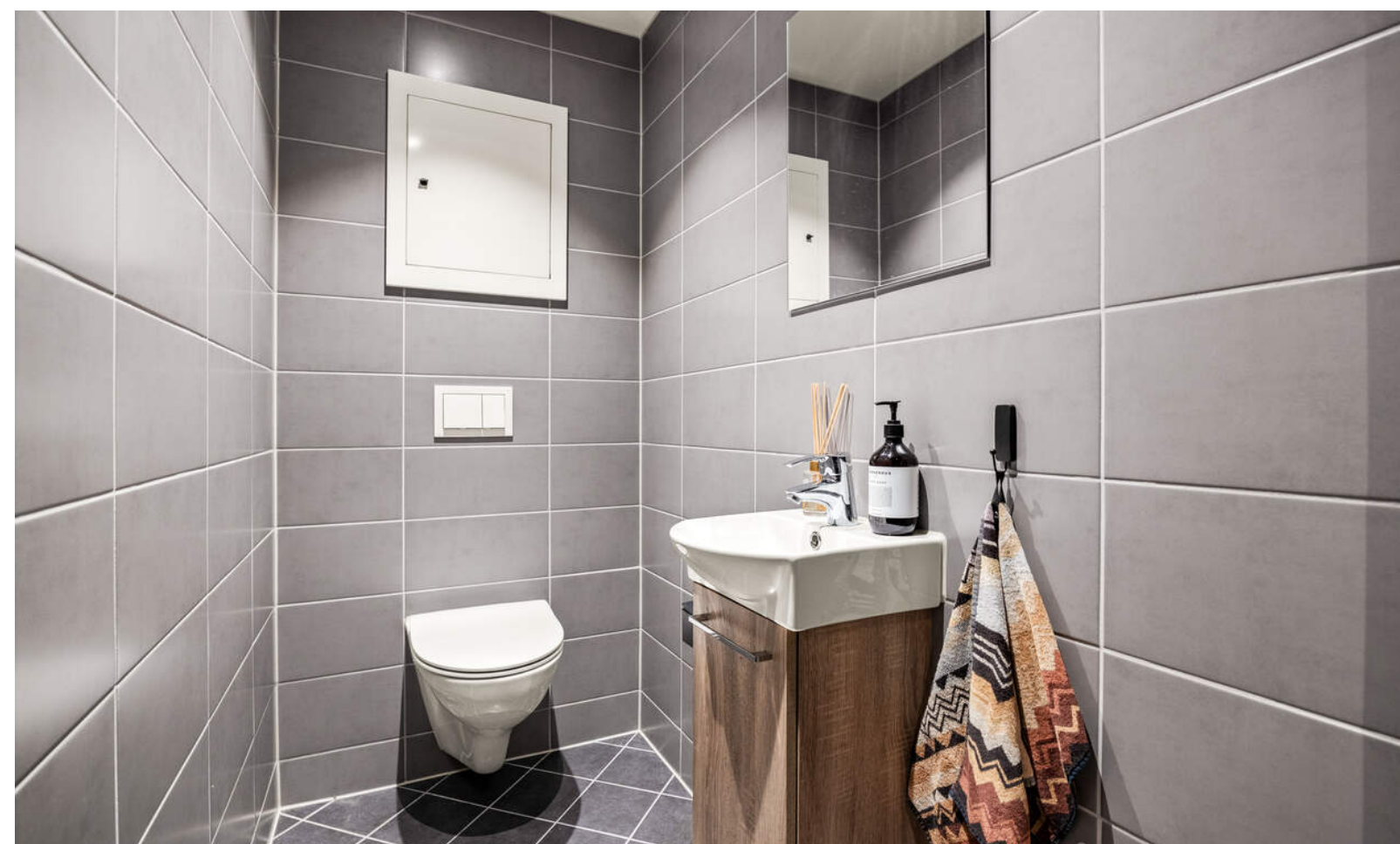




KJØKKEN FRA 2023

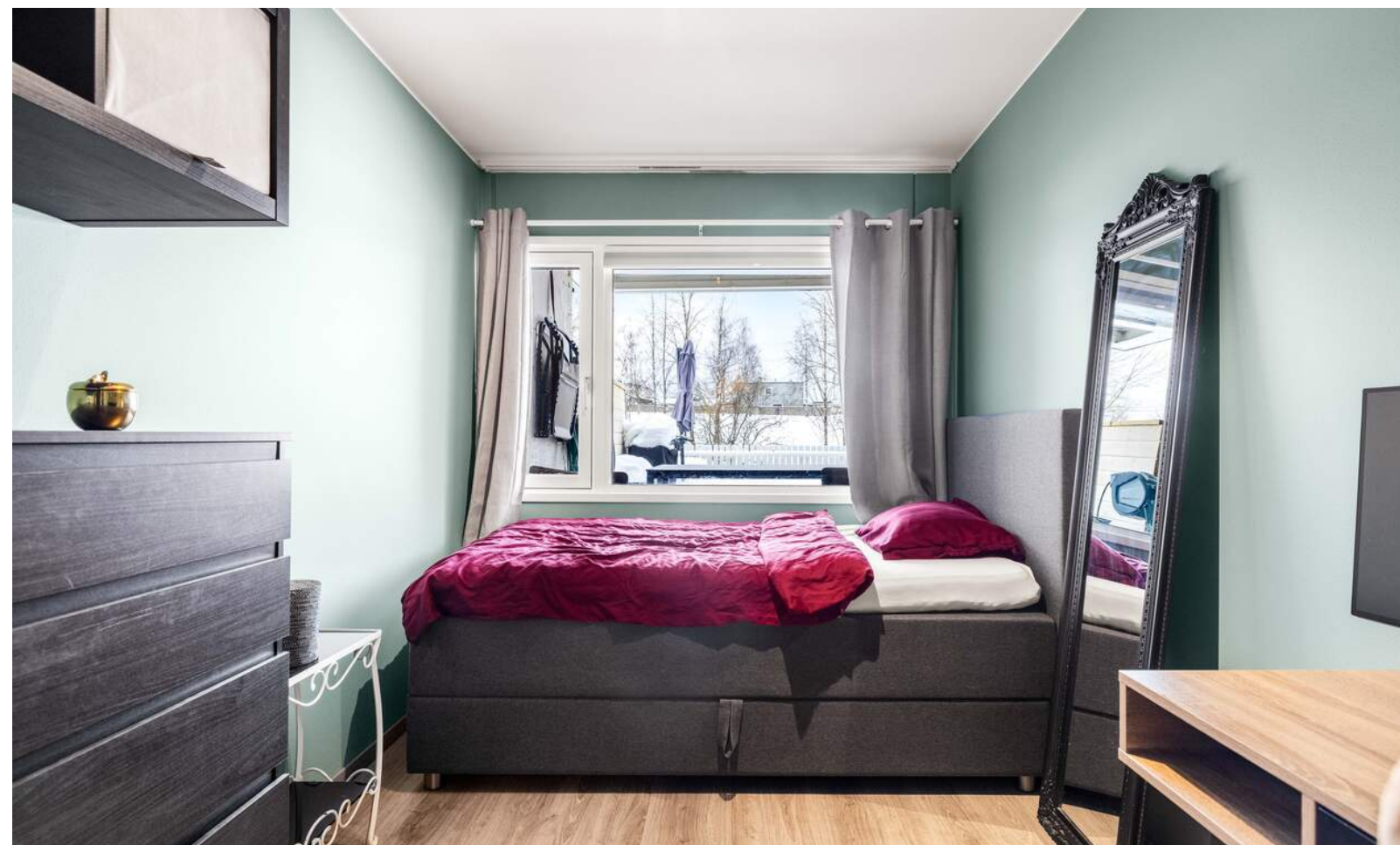
Strøket drømmekjøkken fra 2023 i egen sone i bakkant av stuen. Et lekkert kjøkken med glatte fronter, innfelte håndtak og laminert benk med nedfelt kum i kompositt. Praktiske hyller over benken med belysning under. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap samt ovn i ergonomisk høyde. Stor kjøkkenbenk ut mot stuearealet med innfelt sitteplass.





BAD, TOALETTRUM OG VASKEROM

Leiligheten har både bad, separat toalettrom og et separat vaskerom - alle pusset opp i regi av borettslaget i 2021/2022.



TO GODE SOVEROM





GARASJEPLASS
MEDFØLGER



PLANTEGNING



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

Tilstandsgrad 2:
- Overflater: Det er registrert svellinger og tanninger i noen av skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig på stuen.
- Etasjeskiller: Målt noen høydeforskjeller.
- Vaskerom og toalettrom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Obs:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 27.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Fast garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger. El.bil-lader er montert på plassen.
Selger leier per i dag en ekstra parkeringsplass av borettslaget. Dersom det ønskes videre leie av denne, må dette tas med styre.

Borettslaget har også noen gjesteparkeringsplasser.

Innhold

Leiligheten ligger i underetasjen og bakkeplan. Består av entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, vaskerom, bad, toalettrom og bod. Innglasset balkong utenfor stue/kjøkken og terrasse. Leiligheten disponerer to eksterne boder på hhv. 1 kvm og 2 kvm i U. etg samt en ute bod. I tillegg er det én fast garasjeplass med elbillader.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 96 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 15 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 114 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 90 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Underetasje:
- Totalt BRA: 96 m²
- BRA-i: 96 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Romslig entré/gang med god plass til oppheng av ytterjakken og lagring av sko. Det er skyvedørsgarderobe langs den ene veggen, noe som skaper en fin orden i hverdagen. Overflater i lyse, nøytrale farger og laminat på gulvet. Ytterdør med brannklassifisering og kikkehull. Calliganlegg ved siden av.

Stue/kjøkken:
Ny eier kan glede seg over et fresht og flott allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. De store vinduene slipper inn rikelig med lys, og det er bred skyvedør i glass ut til den solrike uteplassen, noe som skaper en sømløs overgang fra innerom til uterom. Trendy og lekre overflater med nyere laminat på gulvet, malte overflater i nøytrale fargekombinasjoner og innslag av spiler. God plass til en avslappende sofagruppe og et spisebord nærmere kjøkkensonen.

Strøkent drømmekjøkken fra 2023 i egen sone i bakkant av stuen. Et lekkert kjøkken med glatte fronter, innfelte håndtak og laminert benk med nedfelt kum i kompositt. Praktiske hyller over benken med belysning under. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp på 78 cm, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap samt ovn/micro i ergonomisk høyde. Stor kjøkkenbenk ut mot stuearealet med innfelt sitteplass.

Bad, toalettrom og vaskerom:
Leiligheten har både bad, separat toalettrom og et separat vaskerom - alle pusset opp i regi av borettslaget i 2021/2022.

Badet har mørke, flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med servant over skuffeseksjon, speilskap med belysning og badekar med dusj.

Toalettrom med flislagte gulv og vegger. Utstyrt med vegghengt toalett og servant med speil over.

Separat vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte himlingsplater. Vaskerommet har en enkel innredning med utslagsvask i stål og med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom hvor man kan lade batteriene. Hovedsoverommet måler ca. 12 kvm og har skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Begge rommene

har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på vaskerom og bad.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtakelse.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

undefined

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 917 kvm, Eierform: Eiet tomt

Borettslaget er opparbeidet med plenarealer, sittebenker, asfalterte internveier og lekearealer for de minste beboerne. Felles gjesteparkeringsplasser.

Ut fra stuen ligger en stor uteplass vendt mot nordvest. En romslig, innglasset terrasse på ca. 15 kvm samt terrasse på ca. 90 kvm rett utenfor. God plass til alt av utemøbler. Et flott sted å nyte de fineste sommerdagene.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Alingsåsveien borettslag, Orgnr.: 948037815
Andelsnr.: 201
Forkjøpsrettgebyr: 8406
Andel fellesgjeld: 393155, Andel fellesformue: 84788,
Oppdatert pr: 31.01.2026
Forkjøpsrett: Ja. Forhåndsutlyst.

Borettslaget består av 295 andelsboliger, fordelt på 8 bygninger med adresse Alingsåsveien 1 - 45.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et

borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

E-post: styret@alingsasveien.no
Web: www.alingsasveien.no

Kontaktinformasjon vaktmester:
Telefon: 45 60 29 97
Epost: vaktmester@alingsasveien.no

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets økonomi:
Årsregnskapet for 2024 viser et positivt resultat etter finansinntekter/ finanskostnader på kr. 4 345 465,-. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.
Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, var per 31.12.2024 kr. 23 284 516, som er en økning på kr. 2 786 378,-.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:
Driftskostnadene er samlet kr. 1.722.612, - lavere enn budsjett. Avviket skyldes hovedsakelig:
- Kostnadene for energi og fyring er kr. 318 019,- lavere enn budsjettet, og skyldes lavere forbruk enn stipulert samt lavere netto strømpris (pris justert for strømstøtte).
- Kommunale avgifter er kr. 1 059 570,- lavere enn budsjettet.

Dette skyldes i hovedsak at prisøkningen i kommunale avgifter ble vesentlig mindre (4%) enn det som var forespeilet ved budsjetteringstidspunktet.
- Boning av gulv i i oppgang som ikke var nødvendig, og reduksjon av søppelhåndtering/containere til 1 gang pr. år trekker også driftskostnadene ned.

I følg styreleder Trude Steen er det ingen vedtatte økning i fellesgjeld eller felleskostnader, men på sikt skal de rehabilitere garasjeanlegget.

Brl har rehabilitert alle rør og våtrom i 2021-2022. Alle avløpsrør, sluk og vannrør er nye. Bad er revet og fullstendig bygget opp på nytt. Prosjektet er ferdigstilt i 2022. FDV dokumenter for elektro og våtrom på arbeid som er utført, finner eier på boligmappa.no.

Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.
Forkjøpsretten er forhåndsutlyst med meldefrist 03.02.2026 kl. 14.00.

- 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag)
- 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
- 2 - Tinglyst forkjøpsrett Lillestrøm Kommune

Forretningsfører

BORI (63 89 02 00)
Alle eiere må være medlem av BORI BBL.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjananse for andre beboere. Hunder skal luftes i bånd.
- Dyreekskremitter skal fjernes øyeblikkelig.
- Hannkatter skal kastreres, hunnkatter skal gis p-piller eller sprøyte.

Forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenummer: 2626401-21
Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en

Kjerneinformasjon

andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 133 085 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 532 340 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 6 760,-
Felleskostnader inkluderer: stipulerte renter og avdrag, garasjeplass, felleskostnader (kommunale avgifter, drift og vedlikehold, gartner/snøbrøyting, forretningsførsel, styrehonorar, felles bygningsforsikring m.m.)

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt som følger;
Felleskostnader - kr. 4418,-
Parkeringsplass - kr. 150,-
Stipulerte avdrag - kr. 614,-
Stipulerte renter - kr. 1578,-

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 31.01.26 kr 393 155,-
Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 84 788,-

Lånevilkår

Andel fellesgjeld for andel:
Bank: HANDELSBANKEN 4,85%
Annuitetslån
Info pr 31.01.26
Term: 12
Tot.restgjeld: 108 142 904
Andel saldo: 393 155
Løpetid: 07.10.22 - 30.09.52.

Selskapets totale gjeld:
Bank: HANDELSBANKEN - 4,85%
Annuitetslån
Info pr 31.01.26
Term: 12
Restgjeld: 108 142 904
Løpetid: 07.10.22 - 30.09.52.

Faste løpende kostnader

Foruten eventuelle lånekostnader og betjening av månedlige felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømutgifter og tilsvarende være faste løpende kostnader.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen - boligblokk - datert 1975.

Det foreligger ferdigattest på utskifting av vann- og avløpsrør datert 2023.

Det foreligger ferdigattest på endring/rep (fornyng) på balkonger datert 2004.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1977/4241-2/8 Forkjøpsrett
29.06.1977

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig - blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplanen.

I flg kommunens temakart ligger eiendommen under marin grense (som mesteparten av Lillestrøm kommune), det er også i et aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. Kommunen har klassifisert det med risikoklasse 4 som betyr at man må gjøre geotekniske undersøkelser ved nye søknadspliktige tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 201 Orgnr. 948037815 i Lillestrøm kommune

Vei/vann/avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 250 000,- (Prisantydning)
393 155,- (Andel av fellesgjeld)

4 643 155,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 406,- (Forkjøpsrettsavklaring)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

18 656,- (Omkostninger totalt)

4 661 811,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Thomas Syversen
Marianne Syversen

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Simen Grefsrud

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fastpris kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 40.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 150000-, oppgjørshonorar kr. 6.900,- og markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold oppdagsavtale. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer .



VEDLEGG



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
-  LILLESTRØM kommune
-  gnr. 69, bnr. 44
-  Andelsnummer 201

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 Rapportdato: 28.01.2026 Oppdragsnr.: 20000-1820 Referansenummer: TF3379
Autorisert foretak: Verdicto AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturt for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 2 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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
- tilleggbygg 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 3 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straktiltak 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

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 4 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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 eiendommen: Bygget er oppført i 1974 og er med det ca 52 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad , vaskerom, toalettrom og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold som krever oppmerksomhet er beskrevet nærmere under de aktuelle bygningsdelene. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Bygningen har brannklassifisert entrédør.

Innglasset uteplass med terrassegulv i trevirke. Adkomst fra stuen og fellesområder.

Det er en terrasseplattning på store deler av inngjerdet område utenfor den innglassede delen. Denne delen var fullstendig dekket av snø, og det er ikke gjort en vurdering av denne.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller i betong med tilfaregulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt soverommet nærmest stuen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som terrassedør, leilighetskillevegger og entredør.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom;
Flislagte gulv, vegger og malte i himlingsflater.
Enkel innredning med utslagsvask i stål og med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet et sentralavtrekk.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under utslagsvasken.

Rehabilitert i regi av borettslaget i 2021/2022.

Varmekabler. Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskelen og mot sluket. Nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 20 mm, men synlig oppbrett av filt ved terskelen, gjør at jeg mener fallforhold/avgrenninger iht TEK 17 er oppfylt.

Stålsluk. Det er synlig filt klemt mellom feielisten og terskelen ved døren. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider. Filt indikerer bruk av smøremembran.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong, samt vegger med flislagte flater og mot felleseksjoner.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Bad;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Badekar med dusjmuligheter . Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens sentralavtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under badekaret.

Rehabilitert i regi av borettslaget i 2021/2022.

Varmekabler. Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskelen og mot sluket. Nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm. Avstanden er ca 220 cm og 1:100 kravet i TEK 17 vurderes oppfylt.

Stålsluk. Det er synlig filt klemt mellom feielisten og terskelen ved døren, og i slukets klemring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider. Filt indikerer bruk av smøremembran.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong, samt vegger med flislagte flater og mot felleseksjoner.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 5 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette mørke beige fronter. Laminert benk med enkel komposittkum og ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;

Kjøkkenet er pusset opp i 2023, og sånn sett er det Tek 17 som er gjeldende. TEK 17/NEK krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

SPESIALROM

Flislagt gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil over.
Veggmontert wc. Avtrekksventil i himlingen tilkoblet sentralt avtrekk i borettslaget. Sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert over toalettet på toalettrommet. Inntak, fordeling og stoppekran med tilkoblet waterguard i skapet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.
Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Sentralavtrekk med avtrekksventiler på badet, vaskerommet, toalettrommet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plasser på vaskerommet.

Hovedsikring, strømmåler og sikringer i felles skap i felles korridor utenfor leiligheten. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

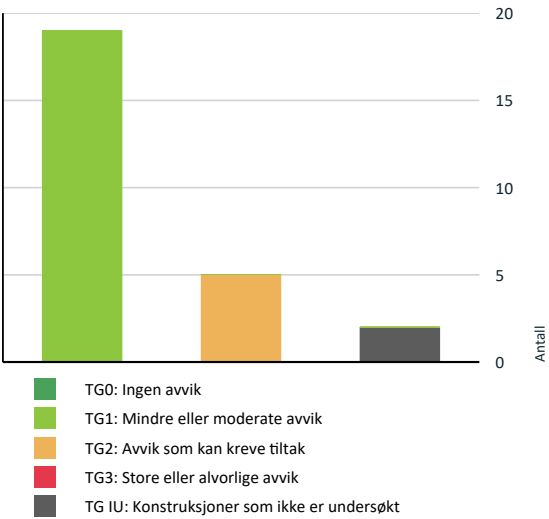
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1974	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Bolig	

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	2022 Rehabilitering av badene i regi av borettslaget.
2023	Modernisering	Oppussing av leilighetens overflater inkludert kjøkkenet.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Balkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Entredør

Bygningen har brannklassifisert entrédør.

Årstall: 1974 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset uteplass med terrassegulv i trevirke. Adkomst fra stuen og fellesområder.

Det er en terrasseplattning på store deler av inngjerdet område utenfor den innglassede delen. Denne delen var fullstendig dekket av snø, og det er ikke gjort en vurdering av denne.

Tilstandsgrad 1 er satt på inn delen som er innglasset og TGIU er satt på delen som var dekket av snø.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Nevnte terrasseplattning var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

INNVEDIG

TO 2 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svellinger og tanninger i noen av skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig på stuen. Dette kan skyldes svakhet i skjøt fort tanninger, og for svellinger, kan det skyldes overdreven bruk av vann/fukt, f.eks ved vasking. Gjerne i kombinasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller i betong med tilfaregulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

Kommentar;
Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt soverommet nærmest stuen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som terrassedør, leilighetskillevegger og entredør.

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.

Det er målt avvik/skjevheter på gulvoverflater utover normalen på tilfældige punkter i leiligheten. Fra terrassedøren til veggen mot boden det målt nivåforskjell gjennom rommet på nøyaktig 15 mm. Dette utløser akkurat tilstandsgrad 2.

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.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Generelt; alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TO 1 Innvendige dører

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagte gulv, vegger og malte i himlingsflater. Enkel innredning med utslagsvask i stål og med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet et sentralavtrekk.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under utslagsvasken.

Rehabilitering i regi av borettslaget i 2021/2022.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte flater i himling.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og varmekabler. Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskelen og mot sluket. Nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 20 mm, men synlig oppbrett av filt ved terskelen, gjør at jeg mener fallforhold/avgrenninger iht TEK 17 er oppfylt.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Det er synlig filt klemt mellom feielisten og terskelen ved døren. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider. Filt indikerer bruk av smøremembran.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagskum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i himlingen tilkoblet sentralt avtrekk i borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong, samt vegger med flislagte flater og mot felleseksjoner.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Badekar med dusjmuligheter . Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens sentralavtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under badekaret.

Rehabilitert i regi av borettslaget i 2021/2022.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv og varmekabler. Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskelen og mot sluket. Nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm. Avstanden er ca 220 cm og 1:100 kravet i TEK 17 vurderes oppfylt.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Det er synlig filt klemt mellom feielisten og terskelen ved døren, og i slukets klemring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider. Filt indikerer bruk av smøremembran.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtreksventil i himlingen tilkoblet sentralt avtrekk i borettslaget. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskel.



UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 10 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong, samt vegger med flislagte flater og mot felleseksjoner.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette mørke beige fronter. Laminert benk med enkel komposittkum og ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kommentar;
Kjøkkenet er pusset opp i 2023, og sånn sett er det Tek 17 som er gjeldende. TEK 17/NEK krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefrer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innelima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

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

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil over. Veggmontert wc. Avtreksventil i himlingen tilkoblet sentralt avtrekk i borettslaget. Sluk i gulvet.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert over toalettet på toalettrommet. Inntak, fordeling og stoppekran med tilkoblet waterguard i skapet.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Ventilasjon

Sentralavtrekk med avtrekksventiler på badet, vaskerommet, toalettrommet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 11 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TØ 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plasser på vaskerommet.
Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Hovedsikring, strømmåler og sikringer i felles skap i felles korridor utenfor leiligheten. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974 Ikke rehabilitert, installert 1974
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, Trygg Elektro AS 2022
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Oppdatert bad og gulvvarme 2022 Trygg Elektro AS

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Samsvarserklæring gjennom Alingsåsveien Brl.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1974) og delvis oppgradert i ettertid. Av kjente oppgraderinger der det rehabilitert bad, pusset opp kjøkken og overflater/generelt. Eier har har samsvarserklæring for arbeider utført i borettslagets regi, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell kommentar

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlign kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



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

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 befarings tidpunkt.

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 12 av 19

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 13 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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

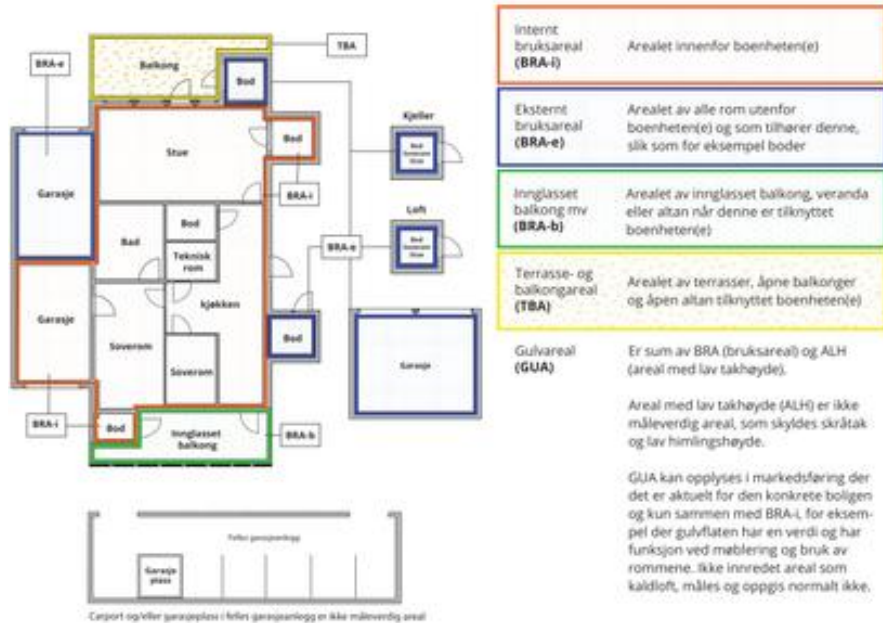
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 14 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	96			96	15
Underetasje		2		2	
Bakkeplan		1		1	
SUM	96	3			15
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entre/gang, kjøkken, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, bad, toalettrom, stue		Innglasset vinterhave
Underetasje		Bod	
Bakkeplan		Bod	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 96,4 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 96 m².

-Innglasset balkong er målt til 14,3 m², men veggen mellom stue/kjøkken og den innglassede balkongen hensyntas i arealet og arealet rundes opp.

-Boden som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt.

-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

-Det er en terrasseplattning i tilknytning til den innglassede balkongen, men denne var fullstendig dekket av snø og en vurdering/måling av denne er ikke utført. Eier anslø arealet på denne til å være i overkant av 90 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 15 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Thomas Syversen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	69	44		0	2916.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alingsåsveien 13

Hjemmelshaver

Alingsåsveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U101/ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG	948037815	U101	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Syversen Marianne, Syversen Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
201	84 788 31.12.2024	393 155 31.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, flere barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre. Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, samt Nebbursvollan Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny Skjetten og Coop Prix. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Strømmen Storsenter, med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomten er flat og skrånende, og opparbeidet med plen, busker, blomsterbed og variert beplantning.

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	20.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Meglerbrev	21.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	01.09.2021	El arbeider. Våtromsrehabilitering.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.02.2003		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	Mindre korrigeringer/presiseringer etter gjennomlesning av rekvirent

For gyldighet på rapporten se forside

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 18 av 19

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN
Gnr 69 - Bnr 44
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20000-1820

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 19 av 19

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/TF3379>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Alingsåsveien 13

Alingsåsveien 13

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

04.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 2626401-1.1

Informasjon om selger

Selger

Syversen, Thomas

Selger

Syversen, Marianne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

62ALINGSÅSVEIEN 13

PROAKTIV.NO63



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering utført Entreprise gjennom borettslag.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Alingsåsveien BRL

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innstillinger utført av Trygg Elektro AS Nye kurser Gulvvarme Lys

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trygg Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2022

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalentreprise i regi av brl.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82588644

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Syversen, Thomas	2026-01-20	Syversen, Marianne	2026-01-20
Identification		Identification	
 Syversen, Thomas		 Syversen, Marianne	

VEDTEKTER FOR FELLESORGANET FOR SKJETTENBYEN

Fellesorganet for Skjettenbyen er stiftet med bakgrunn i bestemmelser tatt inn i borettslagenes skjøter.

§ 1. Formål
Fellesorganet for Skjettenbyen er et interesseorgan for borettslagene i Skjettenbyen, og har som overordnet mål å ivareta samarbeidet mellom lagene.
Fellesorganet for Skjettenbyen har ikke annen funksjon eller myndighet enn det som fremkommer av disse vedtekter.

- Følgende borettslag har rett og plikt til å samarbeide i Fellesorganet for Skjettenbyen:
- ALINGSASVEIEN BORETTSLAG
 - GJELLERÅSEN BORETTSLAG
 - GLOSTRUPVEIEN BORETTSLAG
 - KARISVEIEN BORETTSLAG
 - LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG
 - NORDBYVEIEN BORETTSLAG
 - NORDENSVEI BORETTSLAG
 - RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG
 - SENTER BORETTSLAG
 - SLETTA BORETTSLAG
 - TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG
 - TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

§ 2. Sammensetning og Funksjonstid
Fellesorganet for Skjettenbyen har 12 medlemmer med personlige varamedlemmer. Hvert borettslag oppnevner 1 medlem med varamann med 1 års funksjonstid regnet fra 15. mai til 14. mai.
Fellesorganet for Skjettenbyen velger innen sin midte formann og nestformann/sekretær med 1 års funksjonstid regnet fra 15. mai til 14. mai.
Borettslagene kan i tillegg til sitt medlem ha kontaktpersoner eller observatører med talerett tilstede på møtene. Det samme gjelder lagenes forretningsfører.

§ 3. Innkalling til møte.
Fellesorganet for Skjettenbyen holder møte når forretningsfører eller et av lagene ber om det, eller når formannen finner grunn til det.
Formannen innkaller til møtene.
Innkalling skal vanligvis skje med minst 7 dagers varsel. Dagsorden og saksdokumenter skal følge innkallingen.

§ 4. Representasjon/anvisning.
Fellesorganets formann representerer Fellesorganet utad og tegner dets navn.
Utbetalinger for Fellesorganets regning skal være anvist av Fellesorganets formann, dog slik at beløp over en viss sum, fastsatt av Fellesorganet, skal være anvist av formannen og et medlem i fellesskap.

§ 5. Sakkyndig/utvalg.

Fellesorganet for Skjettenbyen kan innkalle sakkyndige eller representanter fra rådgivende utvalg til konsultasjon, når det er ønskelig.

§ 6. Vedtak.

Fellesorganet for Skjettenbyen er beslutningsdyktig når minst 7 medlemmer er representert. Ved avstemning har hvert medlem en stemme.

Et vedtak er bindende når minst 7 stemmer for det.

Et mindretall kan forlange å få oversendt en sak til borettslagene, før vedtak har blitt fattet. Et flertallsvedtak fra borettslagene er da bindende for organet.

Et vedtak i saker som ikke er nevnt på dagsorden kan kreves tatt opp til ny behandling innen 2 dager etter meddelelse.

§ 7. Regnskap/budsjett.

Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år fram budsjett for neste periode, sammen med årsmeldingen.

Budsjettet er et arbeidsdokument for organet og skal godkjennes av hvert lag. Ubenyttede midler kan overføres neste års budsjett.

Lagenes forretningsfører fører eget regnskap for organet. Regnskapet føres pr. kalenderår og legges fram før 15. mars.

§ 8. Årsmelding.

Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år, før utgangen av 1. kvartal, fram en melding for borettslagene, om arbeidet i organet, hvori inntatt regnskapet for siste regnskapsperiode.

§ 9. Fellesantenneanlegget.

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt eventuell utbygging av Fellesantenneanlegget.

Organet skal inngå vedlikeholdskontrakt for anlegget og sørge for nødvendig forsikring. Kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag i styret. Utgifter til fellesantenneanlegget fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

§ 10. Felleseide arealer.

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold av de felleseide arealer.

Utgifter til den normale drift og vedlikehold fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

Spesielle tiltak på de felleseide arealer krever godkjenning av organet. Utgifter til slike tiltak dekkes av de lag som står for dem. Disse tiltak begrenser ikke bruksretten til de felleseide arealer.

§ 11. Vedlikeholdskontrakt utomhusanlegg

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for å etablere og administrere felles vedlikeholdskontrakt for utomhusanlegg.

Anbudsdokument og kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag.

Utgifter for utført arbeid belastes de enkelte lag i henhold til inngått vedlikeholdskontrakt. Fellesutgifter fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

Ved tvister avgjør Fellesorganet hva som er fellesutgift.

§ 12. Andre samarbeidsområder.

Fellesorganet for Skjettenbyen kan ta opp og behandle andre saker av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen.

Enkelt medlem har rett til å reservere seg i slike saker.

§ 13. Sekretariat.

Lagenes forretningsfører er organets sekretariat.

§ 14. Godtgjørelse.

Medlemmer i organet og særskilte innkalte personer får møtegodtgjørelse etter satser for møter i Skedsmo kommunes formannskap.

Formann og nestformann/sekretær skal i tillegg ha et honorar som fastsettes av det påtroppende organ. Godtgjørelse og honorar utbetales etterskuddsvis.

Til dekning av disse utgifter betaler hvert lag et beløp som svarer til møtegodtgjørelse for fem møter årlig for et medlem. Det restende beløp fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

§ 15. Vedtekter.

Ikrafttreden og endringer av disse vedtekter krever tilslutning fra minst 8 borettslag og endringer behandles normalt på FO sitt juni-møte.

Endringer ut over dette må varsles minst 6 uker i forkant til borettslagenes styrer. Endringsforslag behandles så som egen sak på neste ordinære FO-møte, og det krever tilslutning fra minst 8 borettslag, jf første avsnitt.

Sist endret den 28.4.2022.

HUSORDENSREGLER

for

Alingsåsveien Borettslag

**”Du skal ikke plage andre, du skal være snill og god,
for øvrig kan du gjøre som du vil – nesten”**

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

LEILIGHETEN

- Den må ikke nyttes slik at det sjenerer andre, og du er også ansvarlig for de som gis adgang til din leilighet.
- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. For fredag og lørdag skal det være ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00.
- Det *skal* ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 08.00. På lørdager og før helligdager tillates ikke slike arbeid etter kl. 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs o.l.
- Tepper o.l. må ikke ristes eller bankes på balkongen.
- Oppheng av gardiner/persienner/rullegardiner og lignende på balkonginn-glassingen er ikke tillatt.
- Det må ikke skrues eller bores i balkongutvidelsen da dette vil, ifølge produsent, føre til ødeleggelse av vannavrenningssystemet. Eventuelle skader blir belastet beboer.
- Ved feil på varme-, ventilasjons-, vann- eller elektriske installasjoner må vaktmesteren underrettes snarest.
- Framleie må godkjennes av styret. Skriftlig søknad med begrunnelse må sendes.
- Leiligheter på bakkeplan med egen hage, forplikter å holde trær og busker under en maksimumshøyde tilsvarende leilighetens takhøyde. I de tilfeller der dette ikke overholdes, vil Borettslaget fjerne disse for andelshaverens kostnad.
- Faste installasjoner som antenner, parabolantennene og andre faste installasjoner skal ikke monteres på eller i tilknytning til blokkenes yttervegger, skillevegger eller fellesområder. Oppmontering av slike anlegg skal ikke være til sjanse for andre beboere. All oppmontering av slike anlegg skal søkes styret for godkjenning i forkant.
- Det er ikke tillat å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken ellet våtrom. Hvis beboer ikke følger pålegget om å fjerne ventilator/vifte som er koblet opp mot ventilasjonsanlegget, vil beboer få et gebyr på kr. 500,-. Hvis beboer fremdeles ikke følger pålegget vil de hver gang få ett nytt gebyr som dobles. Slike tilkoblinger ødelegger ventilasjonen for leiligheter over og under leiligheten og øker faren for spredning av brann betydelig.
- Beboer vil holdes økonomisk ansvarlig for skader som oppstår grunnet brudd på disse bestemmelsene. Styret anbefaler kullfiltervifter til kjøkkenet.

- Beboere som pusser opp leiligheten skal fremskaffe FDV-dokumentasjon på at utført arbeid på alt av elektrisk anlegg samt i våtrom er gjort forskriftsmessig etter de til enhver tid gjeldende norske lover og regler.
- Det må IKKE gjøres inngrep i bærevegger, gulv eller tak.
- Varmepumper er ikke tillatt. Disse skaper støy for andre beboere. Ulovlig monterte varmpumper vil bli fjernet for beboers regning.
- Fargen på panelbordene på terrassen skal være rød, mens sideveggene skal være hvite. Fargekoder fås ved henvendelse til vaktmester.
- Leilighetens ytterdør skal være en brannør med brun utside mot trapperommet. Innvendig kulør er valgfritt. Dør bestilles ved å kontakte vaktmester.
- Oppsetting og bruk av trampoliner er forbudt i borettslaget.

FELLESROM

Sykler, barnevogner, kjelker, ski o.l. skal oppbevares i uteboden eller dertil egnet rom, *IKKE* i trappeoppgangen. Det hindrer ferdsel og renhold.

- Det er ikke tillatt å oppbevare bensin eller sprengstoff i fellesrom eller uteboder. Det er heller ikke lov til å oppbevare propan eller gass i kjellerboder, fellesrom eller uteboder. Det er lov til å oppbevare inntil 20 kg propan eller gass i leiligheten eller på balkongen.
- Dører til utebod, kjølerom, søppelrom og i kjelleren mellom oppgangene, skal holdes låst.
- Oppgangsdørene har callingsystem og skal holdes låst hele døgnet.
- Søppel skal pakkes inn før det kastes. Alle andelseiere disponerer nøkkel til søppelrom for kasting av avfall.
- Hold orden i fellesrom slik at renholderne får utført jobben tilfredstillende.
- Husk brannfare i oppgangen da dette er vår rømningsvei. Fellesrom må ikke brukes til lagring av eiendeler.

DYREHOLD

- Dyrehold skal ikke være til sjanse for andre beboere. Hunder skal luftes i bånd.
- Dyreekskremitter skal fjernes øyeblikkelig.
- Hannkatter skal kastreres, hunnkatter skal gis p-piller eller sprøyte.

KUN KJØRING I BORETTSLAGET

- Kun nødvendig kjøring i gangfart samt korte opphold kan foretas. Med nødvendig kjøring menes tyngre varetransport, kjøring av gamle/syke o.l. Slik ferdsel skjer på førerens fulle ansvar.
- Bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er ikke tillatt.

PARKERING

- De fleste leilighetene er tildelt en biloppstillingsplass, og denne SKAL benyttes.
- Garasjehuset skal være låst. Dette for å unngå tyveri og hæverk.
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, snuplasser eller i selve Alingsåsveien.
- Avskiltede kjøretøy må jevnlig kontrolleres da de har lett for å bli «lekeplass» for barn.
- Barns opphold og lek i eller på garasjehuset er forbudt.
- Det er ulovlig å ha ledning til motorvarmer henge i kontakten uten samtidig å være tilkoblet motorvarmeren.
- Det er forbudt å lagre bildekk og annet brannfarlig utstyr i garasjehuset.
- Motorsykler, mopeder o.l. må ikke parkeres i utebod.
- All utvendig vasking av motorkjøretøy er forbudt.

GJESTEPARKERING

Følgende regler gjelder:

- Maks 2 døgn med P-tillatelse uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Deretter er det 3 døgn karenstid før ny parkering kan skje.
- P-tillatelse skal utstedes av beboer innen 10 minutter etter parkering i den til enhver tid gjeldende digitale løsningen.
- Beboere og kjøretøy registrert på adressen kan ikke benytte gjesteparkeringen.
- Parkering er forbudt utenfor anviste plasser.
- For all parkering utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra vaktmester/styret.
- HUSK - biler registrert på beboer, som parkerer på gjesteparkeringen vil bli bøtelagt.
- Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er usikker på reglene.

ELBILLADING

- Lading av elbil skal kun skje ved godkjente ladepunkt.
- All lading av elbil skal godkjennes av styret.
- Lading av elbil/hybrid på vanlig stikkontakt er strengt forbudt. Brudd på dette medfører et gebyr på kr 700,- per tilfelle.
- Ladepunkt og strømforbruk ved lading betales av eier av ladeenheten.

OPPGANGSTILLITSVALGTE

- Det skal være en oppgangstillitsvalgt for hver oppgang (egen instruks for denne).
- Du skal hjelpe oppgangstillitsvalgt når han/hun ber om det, og ellers følge de instruksjoner som han/hun måtte gi.

FELLESAREALENE

- Fellesarealene er åpne for alle.
- Avfall og papir kastes i oppsatte beholdere.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Fotballsparking skal forgå uten sjenanse for andre.
- Forbud mot mating av fugler.
- Det er forbudt å vaske tepper og lignende i gata.

ØKONOMI

Reparasjoner og innkjøp til borettslaget representerer ofte store pengebeløp, og disse tjenestene blir stadig dyrere. Husleien vil nok derfor også i fremtiden stige, men hvor mye – ja det kommer helt an på hvordan vi tar vare på borettslaget vårt. Hvis vi derfor må leie hjelp til alt som må gjøres – ja da kan du jo ikke klage på husleieøkning!!

Derfor oppfordres du til å:

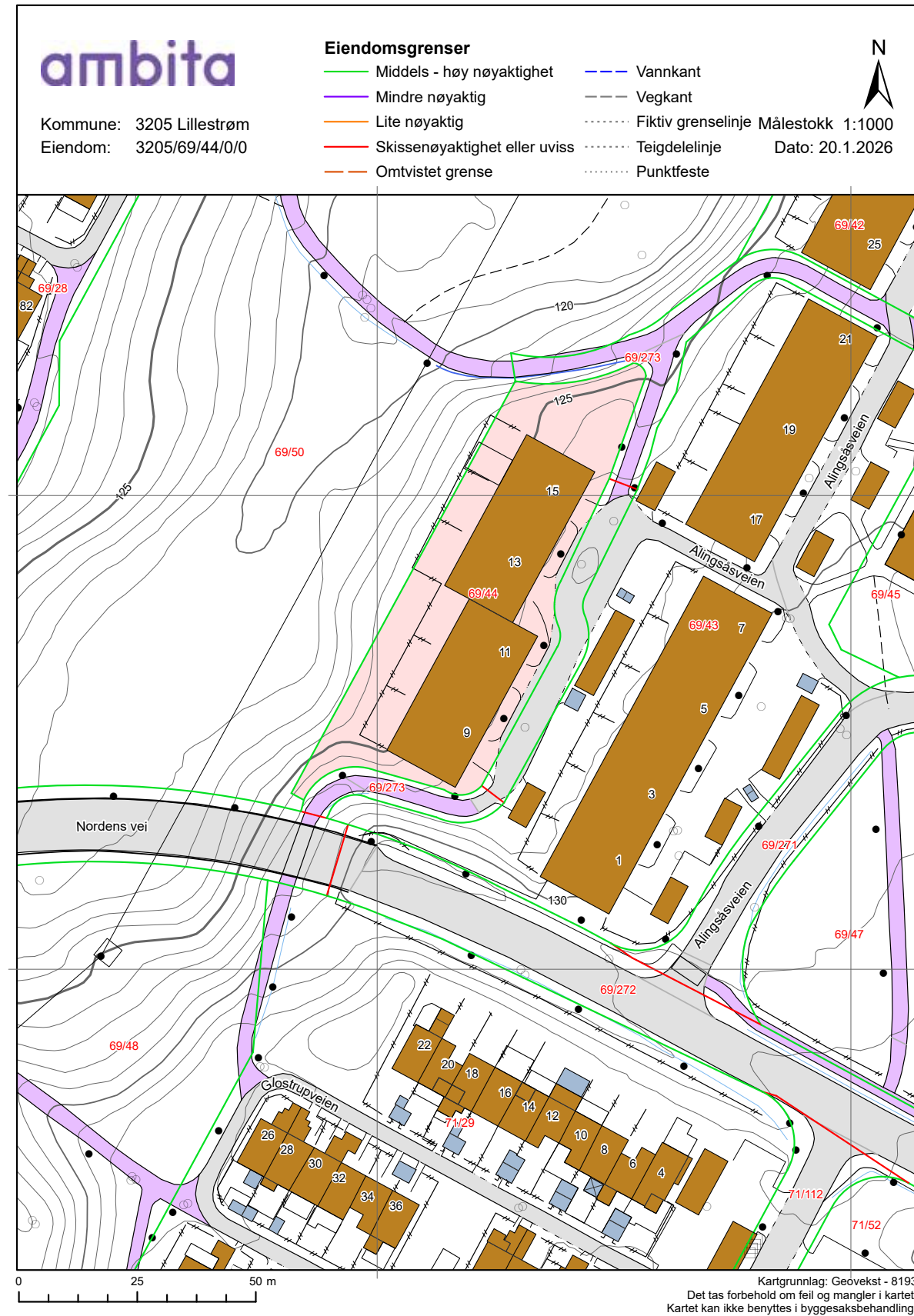
- Hjelpe til så skader på bygninger og fellesarealer unngås
- Slukke lyset når du forlater fellesrom og når det er dagslys i oppgangen
- Vise omtanke ved bruk av panelovn i yttergang
- Vise omtanke med hva du kaster i toalett og vask, og foreta jevnlig rengjøring av sluk, slik at tilstoppelse og lekkasje unngås
- Delta i dugnader. La ikke andre alltid gjøre din jobb.

TRIVSEL

Det beste hadde vært hvis disse reglene, som du nå har lest, hadde vært overflødige. Vi som bor i Alingsåsveien kommer fra forskjellige miljøer, og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er noe en ikke får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone:

- Vær hensynsfull mot hverandre og hjelp hverandre med glede
- Tenk over hva du sier og gjør, slik at du ikke sårer andre
- La ikke andre oppdra dine barn
- Delta i fellesoppgaver – det gir samhold
- Smil og vær glad – det er smittsomt
- Vær deg selv på godt og vondt

Endret i ordinær generalforsamling den 10. april 2024.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN. Gnr. 69, bnr. 44, andelsnr. 201, org.nummer 948037815 i Alingsåsveien borettslag, oppdragsnr.: 63260004
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45 00 70 94, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



<VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
45 00 70 94
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no