

PROAKTIV

Romslig 4-roms toppleilighet
m/ innglasset balkong, 2 boder
og garasje

Familietilpasset område med
kort vei til alt.



ALINGSÅSVEIEN 39





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

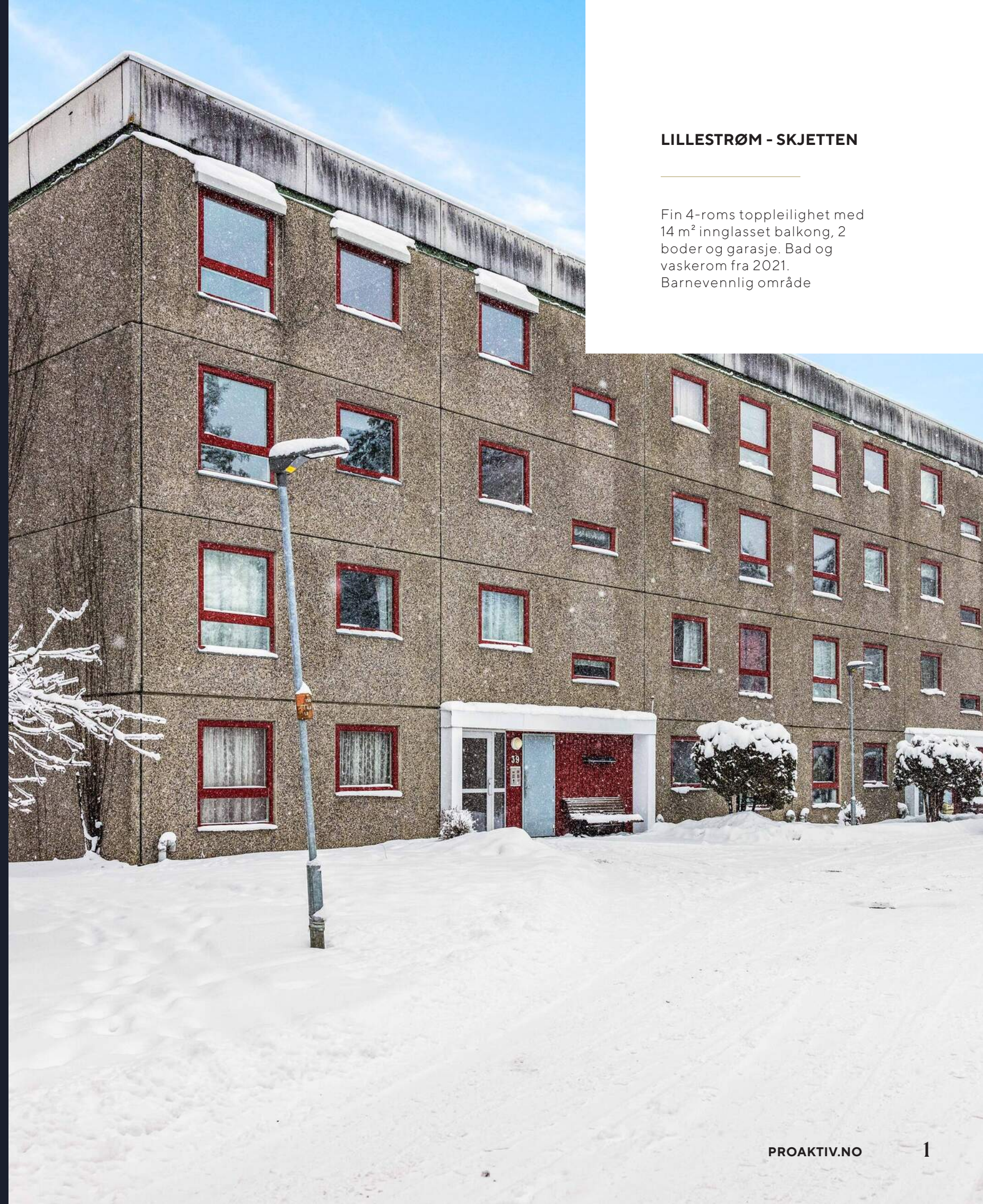
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

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



LILLESTRØM - SKJETTEN

Fin 4-roms toppleilighet med
14 m² innglasset balkong, 2
boder og garasje. Bad og
vaskerom fra 2021.
Barnevennlig område

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Alingsåsveien 39, 2013
SKJETTEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 69, bnr. 42, andelsnr. 847,
org.nummer 948037815 i Alingsåsveien
borettslag

Prisantydning: 3.650.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 456.674,-

Totalpris: 4.125.330,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 4/3

BRA: 111 m²

BRA-i: 94 m²

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 14 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det medfølger
garasjeplass i felles anlegg.

Felleskostnader pr. mnd.: 7.795,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, eiendomsskatt, tv og internett,
stipulerte avdrag og renter felleslån,
byggforsikring, felles strøm,
parkeringsplass, drift og vedlikehold m.m.

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
28	31	34	39
Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon	Vedlegg
82			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkede skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.”

Marianne Arrowsmith
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyd med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

"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."

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Rune Emilsen



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

ALINGSÅSVEIEN 39

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat.

Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus.

«Fornøyd kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalk markedet og som kan faget».

Leiligheten i Alingsåsveien 39 ligger i et veletablert og populært borettslag på Skjetten, sentralt plassert med kort vei til buss, dagligvare, aktivitetstilbud, skole og barnehage. Skjettensenteret ligger ca. 5 min unna ytterdøren, sammen med bussholdeplass med expressbuss inn til Oslo. Området byr også fine turmuligheter sommer som vinter, og det er kun en kort kjøretur til Strømmen og Lillestrøm med alle servicetilbud.

Leiligheten ligger i toppetasjen, og har innglasset balkong på 14 kvm, to boder + skap, samt fast garasjeplass i fellesanlegg. Innvendig er det god planløsning fordelt på 94 kvm, med entré, innvendig bod, stue/kjøkken, bad, separat vaskerom og 3 soverom. Bad og vaskerom ble pusset opp i 2021, samt nye rør i regi av borettslaget.

- Barnevennlig nabolag.
- Ingen dok.avgift.

Velkommen til hyggelig visning!

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Rune Emilsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



SKJETTEN

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 på Skjetten - et attraktivt boligområde på Sjetten med kort vei til alt du behøver i hverdagen. Dette er et rolig, sentralt og barnevennlig nabolag med gangavstand til barnehager, skoler, idrettsbane og offentlig kommunikasjon.

Servicetilbud:
Fra boligen er det gangavstand til Skjetten senter hvor man blant annet finner dagligvarebutikk, apotek, posten, gatekjøkken. Dersom man ønsker ytterligere servicetilbud ligger Strømmen storsenter, som er Norges største kjøpesenter, kun 8 minutter unna med bil. Kjøpesenteret inneholder over 200 butikker og flere spennende spisesteder. Videre er det kort vei til Lillestrøm by med kino, kulturhus, restauranter, nisjebutikker, utesteder, m.m.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skjetten senter Linje 375, 380, 381, 385	5 min 0.5 km
Strømmen stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	25 min

DAGLIGVARE

Meny Skjetten PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Skjettentoppen	18 min

VARER/TJENESTER

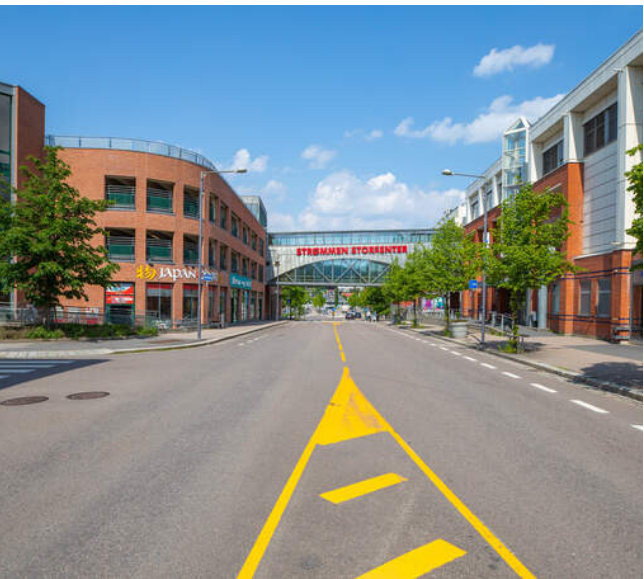
Skjetten Nærsenter	7 min
Boots apotek Skjetten	7 min

SPORT

Skjetten sandvolleybane Sandvolleyball	6 min 0.5 km
Bråteveien ballplass Ballspill	7 min 0.6 km
Just Padel Hellerudsletta	6 min
Fresh Fitness Strømmen	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Meny Skjetten	7 min
Skjetten Fritidssenter - Lillestrøm Ko...	9 min



Fritid/kultur:
Skjetten har et godt utvalg av idretter for både store og små, med blant annet svømming, fotball og basketball. Like ved borettslaget finner du også frisbeegolfbane. Østmarka byr på gode rekreasjonsmuligheter med tur- og skiterreng og bade- og fiskevann. Her finner du flotte gang- og sykkelveier, samt friområder langs Øyeren, Sagelva og Nitelva som også er rike på gode fiske- og båtmuligheter. Ikke langt unna finner du også Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested med

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

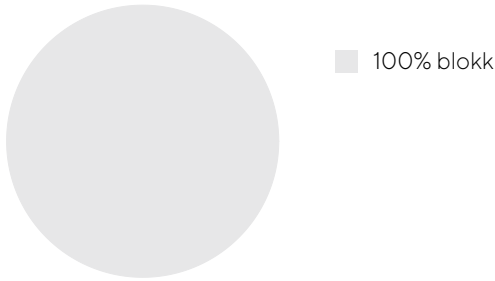
basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m., samt Marikollen idrettspark med bl.a. lysløype, alpinanlegg, ny idrettshall, fotballbaner og svømmehall. Skedsmo kommune er med andre ord en meget barnevennlig og attraktiv kommune å bo i.

Barnehager og skoler:
De nærmeste barnehagene er Breidablikk barnehage (0-5 år) og Valstadtoppen korttidsbarnehage (3-6 år), som begge ligger under 1 km fra boligen. Det er et godt utvalg av skoler på Skjetten, med både barneskole og ungdomsskole innen 1 km radius fra boligen. Videre er det flotte muligheter til utdanning på Romerike sine videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 2-3 minutters gange fra boligen. Herfra går buss 380 hvert 10. minutt. Bussen går til Lillestrøm, Olavsgaard og Oslo bussterminal. Både Lillestrøm og Olavsgaard er knutepunkter for ferden videre med kollektivtrafikk.

Tidsavstander med bil:
Lillestrøm: ca. 8 min
Oslo sentrum: ca. 23 min

BOLIGMASSE



Oslo Lufthavn: ca. 25 min
Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående av leiligheter og rekkehus.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

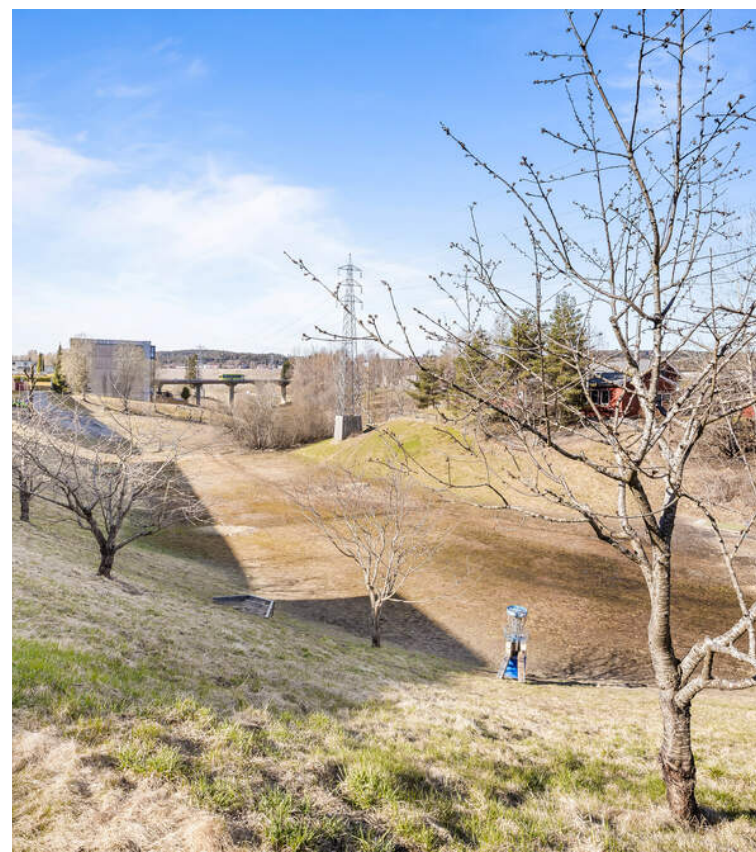
SKOLER

Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	18 min 1.5 km
Romerike Steinerskole (1-10 kl.) 37 elever, 6 klasser	4 min 2.3 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	4 min 2.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 4.6 km

BARNEHAGER

Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 0.4 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	8 min 0.7 km
Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.8 km





TOPPLEILIGHET I
ALINGSÅSVEIEN, MED
2 BODER OG FAST
GARASJEPLASS





STOR OG LUFTIG
STUE/SPISESTUE MED
GOD Plass TIL
MØBLERING







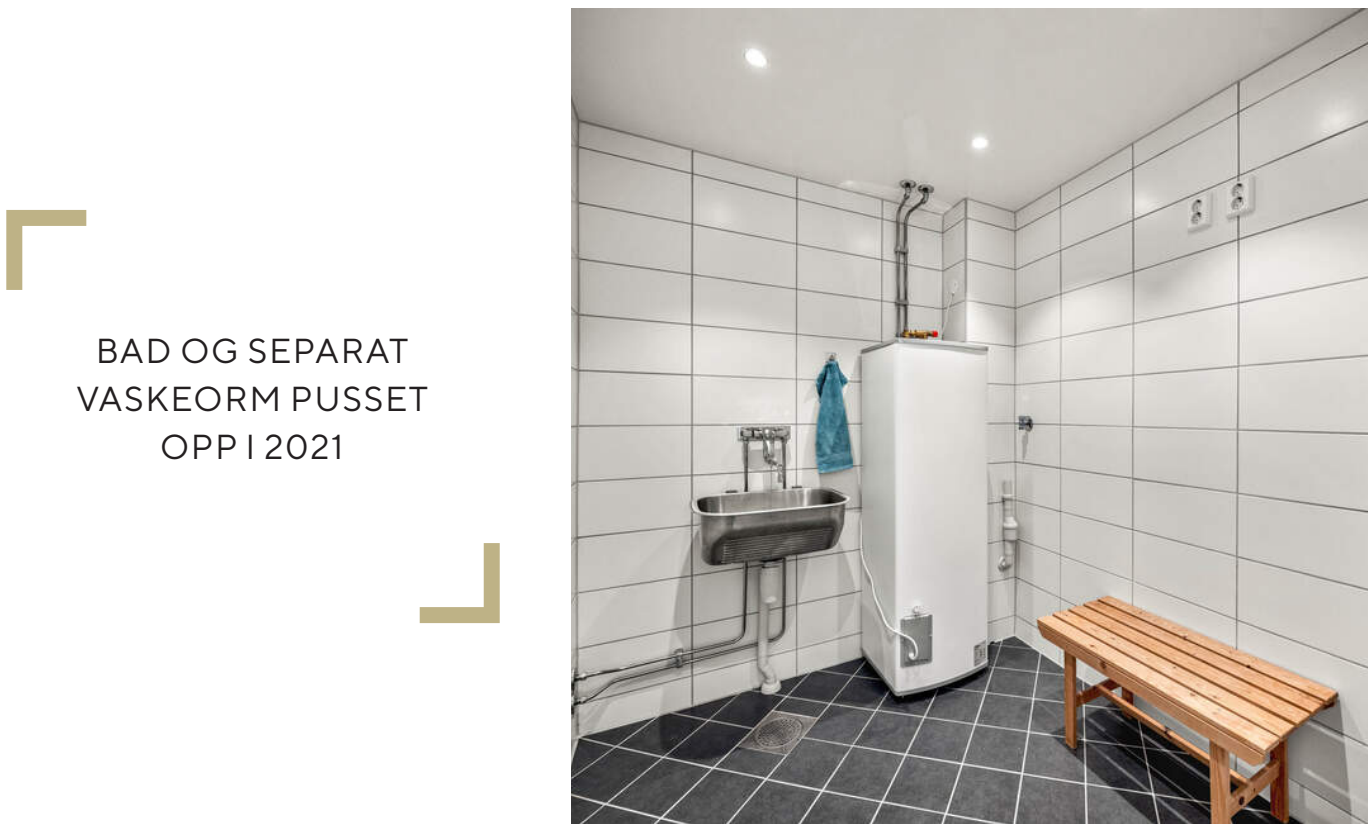
INNGLASSET
BALKONG PÅ 14 KVM
MED HYGGELIG UTSYN
-UTEN INNSYN.





PRAKTISK KJØKKEN
MED INTEGRERTE
HVITEVARER





BAD OG SEPARAT
VASKEORM PUSSET
OPP I 2021

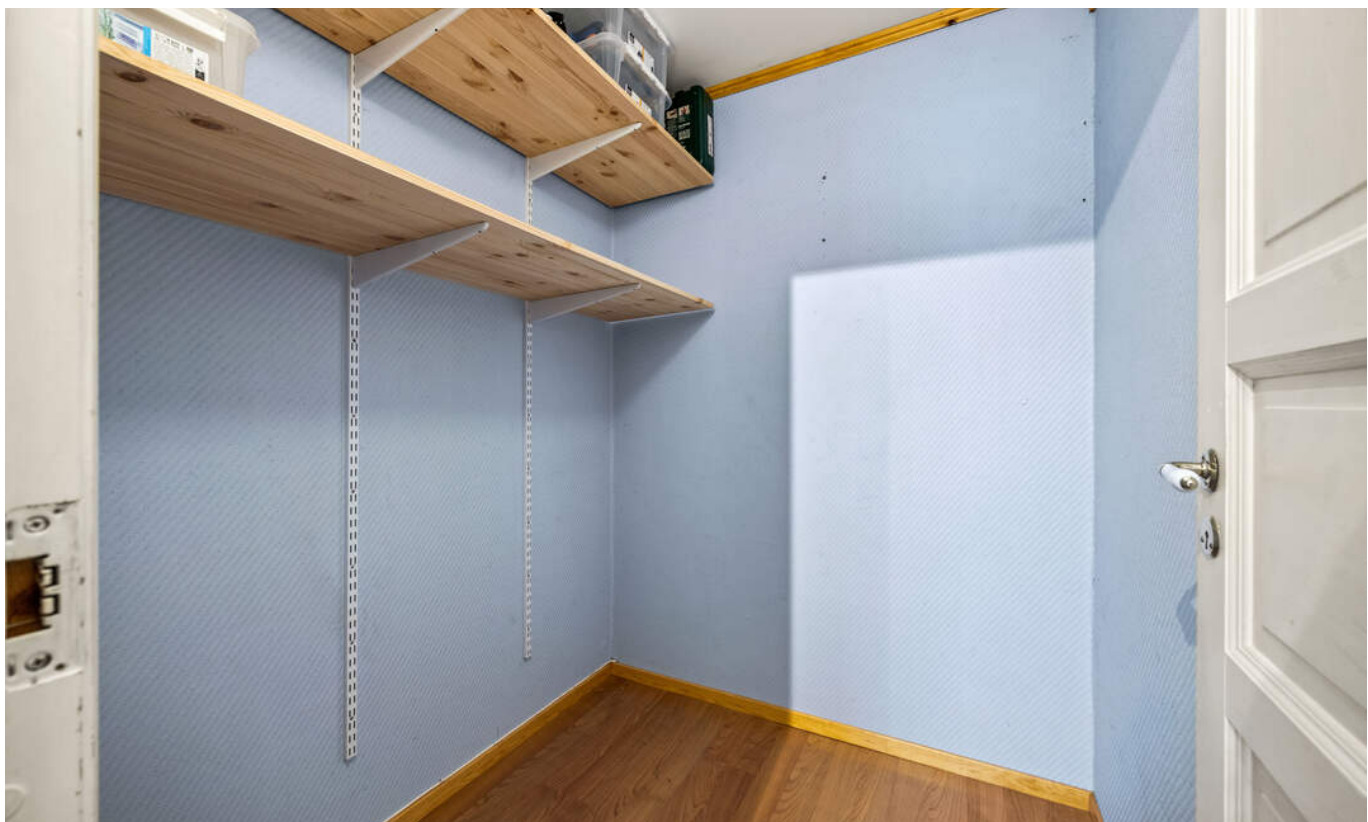


Det er tre fine soverom i leiligheten, alle plassert ved siden av hverandre med adkomst fra entreen.





Entré og tilliggende bod.



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
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.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2:
- Innglasset balkong: Det er for lav rekkverkshøyde. Begrenset inspeksjon av veranda pga. opplagrede gjenstander.
- Vinduer og dører: Noen vinduer subber noe i karm. Håndtak på heve-/skyvedør sitter skjevt.
- Kjøkken - overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er noe slitt. Benkeplaten er noe fuktskadet ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er laget 2 "feil" hull i oppvaskmaskinfront. Oppvaskmaskinfront har løsnet i fra oppvaskmaskin på en side. Det er ikke etablert lufting over og under kjøøl-/fryseskap.
- Kjøkken - avtrekk: Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.
- Elektrisk: Det er enkelte stikkontakter i jordet utførelse på 2 soverom (stikkontaktene er ikke tilkoblet jordingsledning).
- Bad: Det ble observert riss/sprekk i en veggflis, i dusjonen.
- Overflater innvendige gulv: Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv i entré/gang. Det er noe knirk i laminatgulv på kjøkken. Parkett på ett soverom er noe slitt.
- Innerdører: Innerdører er noe slitte. En innerdører subber i karm/terskel.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:
Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk.
Steinbelagte betongelementer, liggende panel og plater på fasader.
Taket er flatt.
Finert entrédør med trekarm. Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.

Innvendig:
Gulv: Laminat og parkett. Fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Malte flater, malt panel og malt strie. Fliser på bad og vaskerom.
Himlinger: Malte flater.
Leiligheten har malte profilerte innerdører.
Etasjeskille er et betongdekke.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger i kobber. Rør- i rør system er i fra 2021.
Avløpsrør i støpejern og plast. Avløpsrør er i fra 2021.
Varmtvannsbereder på 134 liter fra 2021 (plassert på vaskerom).
Ventilator med omluft (kullfilter) på kjøkken. Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 Amp. 13 kurser. Overspenningsvern. 6 stk. sikringer er skiftet i 2025.

Modernisering/vedlikehold:
2025 - Utskiftning av defekte jordfeilautomater i sikringsskap. Utført av Strømmen Elektro AS.
2021 - Pusset opp bad (i regi av borettslaget).

2021 - Pusset opp vaskerom (i regi av borettslaget).
2021 - Ny varmtvannsbereder (134 liter), gulvvarme og kurser i tilknytning til våtrom. I regi av borettslaget.
2021 - Ventilasjonsrør og ventiler på bad og vaskerom ble skiftet. Utført i regi av borettslaget.
2021 - Nytt rør-i-rør system vannledninger. Nye avløpsrør. Utført i regi av borettslaget.
2019 - Det har vært en privat el. kontroll. Det er enkelte stikkontakter i jordet utførelse på 2 soverom (stikkontaktene er ikke tilkoblet jordingsledning).

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
19. Har det vært skadedyr i leiligheten?
Ja. Observert skjeeggkre eller sølvkre i leiligheten. Har hatt melmøll i et av høyskapene på kjøkkenet.
29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja. Det er forventet at garasjeanlegget vil pusses opp i løpet av de neste årene. Per nå foreligger så vidt meg bekjent ennå ingen konkrete planer eller forslag.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 19.12.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles anlegg.

Innhold

4. etasje: Entré/gang, bod, 3 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken.
Innglasset veranda på ca. 14 kvm.

Kjellerbod på ca. 2 kvm, og utebod på ca. 1 kvm.
Tilgang til 1 skap i felles bod.
Garasjeplass i felles anlegg.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 94 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 14 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 111 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Fjerde etasje:
- Totalt BRA: 94 m²
- BRA-i: 94 m²
- BRA-b: 14 m² (innglasset balkong)

Kjellerbod og utebod:
- Totalt BRA: 3 m²
- BRA-e (kjellerbod): 2 m²
- BRA-e (utebod): 1 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

Leiligheten rom for rom:

Entré:
I leilighetens entré er det plass til knaggrekker for jakker og skoskap på veggen. Det er ytterligere oppbevaringsplass i tiliggende bod.

Stue/spisestue:
Stor og åpen stue med godt lysinnslipp fra store vinduer mot balkongen. I stuen er det plass til å innrede sofagruppe, tv-møblement og evt. spisestue hvis ønskelig. Gulvet er dekket av laminat, og alle vegger er malt i duse farger som gjør det enkelt å innrede etter egen stil.

Kjøkken:
Kjøkkenet har delvis åpen løsning til stuen, og er likevel tilbaketrukket i egen rom. Kjøkkenet har innredning på to sider med rikelig skaplass for oppbevaring. Det er profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap medfølger. Ventilator med omluft (kullfilter) er montert over kokesonen.
Det er plass til spisebord i tilknytning.

Innglasset balkong:
Utenfor stue og kjøkken ligger en stor og lun balkong på ca. 14 kvm. Balkongen har glassvegger som kan skyves opp når det er fint vær, og lukkes igjen når man ønsker en skjermet plass å sitte. Dette forlenger utesesongen betraktelig. Gulvet har fliser som er enkle å vedlikeholde, og det er montert lampe i taket. Her er det god plass til sittegruppe, spisebord og grill.

Bad:
Leiligheten har et stilrent bad som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2021. Badet er utstyrt med sort underskap og høyskap, samt praktisk speilskap med ekstra oppbevaringsmuligheter. Videre er det veggmontert wc og dusjhjørne med regnfallsdusj. Badet har flislagte overflater, downlightsbelysning og gulvvarme. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Vegg i vegg med badet ligger et flott vaskerom som også ble pusset opp i regi av borettslaget i 2021. Vaskerommet har fliser på vegger og gulv, underliggende varmekabler og spotbelysning. Rommet har varmtvannsbereder på 134 liter (2021), utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Pusset opp i 2021. Mekanisk avtrekk.

Soverom:
Det er tre fine soverom i leiligheten, alle plassert ved siden av hverandre med adkomst fra entreen. Soverommene har plass



til seng og nattbord, og det er montert garderobeskap på to av rommene. På utsiden av vinduene er det innstallert persienner til alle soverommene.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.
Varmekabler på bad og vaskerom.

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

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.

PLANTEGNING

Floor plan of a 4-room apartment (4 rom) with a total area of 100.00 m². The plan includes an entrance (Entré), a living room (Stue), a kitchen (Kjøkken), a bathroom (Bad), a bedroom (Bod), and three bedrooms (Soverom). The kitchen is equipped with a stove, oven, and refrigerator. The bathroom has a toilet and bathtub. The living room is the largest space, featuring a fireplace and a balcony (Innglasset Balkong). The bedrooms are located at the bottom of the plan.

Notater

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Eierform: Eiet tomt

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Alingsåsveien borettslag, Orgnr.: 948037815
Andelsnr.: 847
Forkjøpsrettgebyr: 8406
Andel fellesgjeld: 456674, Andel fellesformue: 98050, Total gjeld: 108625654, Oppdatert pr: 31.10.2025
Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Hjemmeside: <https://alingsasveien.borettslag.net/>

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.

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 strømsøtte).
- 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 søppelhandtering/containere til 1 gang pr. år trekker også driftskostnadene ned.

Borettslaget har fast vaktmester på 100% stilling.

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.
Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst med meldefrist 27.01.2026.

Forretningsfører
BORI (63 89 02 00)

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 er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenummer: 2626401-2.1

Det er felles byggforsikring i borettslaget. Beboer må tegne egen innboforsikring for innbo og løsøre.

Sikringsordning

Boligselskapet er medlem av sikringsordningen.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 360 150 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 440 600 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 7 795,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, tv og internett, stipulerte avdrag og renter felleslån, byggforsikring, felles strøm, parkeringsplass, drift og vedlikehold m.m.

Fordeling av månedlige felleskostnader:
Felleskostnader kr. 4.880,-
Parkeringsplass kr.150,-
Stipulerte avdrag kr. 533,-
Stipulerte renter kr. 2.232,-
Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr 31.10.25 kr 456 674,-
Andel fellesformue pr. 31.12.24 kr. 98 050,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 31.10.2025 kr. 108 625 654,-

Spesifisering av lån:
Bank: HANDELSBANKEN
Type lån: Anniutetslån
Terminer pr år: 12
Total restgjeld: 108 625 654,-
Info pr: 31.10.2025
Løpetid: 07.10.22 - 30.09.52

Kjerneinformasjon

Andel saldo denne leiligheten: 456 674,-
Rente: 4,85%

Faste løpende kostnader

Felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring, tv/bredbånd m.m.

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 for Alingsåsveien 39-41-43-45, datert 04.12.1975.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen 1-45, datert 06.12.2004.
Det foreligger ferdigattest for modernisering av baderom, datert 16.01.2023.

Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik leiligheten fremstår i dag:
Bad og wc er slått sammen og er nå ett rom.

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

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.

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

1978/3691-1/8 Erklæring/avtale
07.06.1978

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.
Reguleringskart/reg.bestemmelser ligger kan sees hos megler.

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.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 847 Orgnr. 948037815 i Lillestrøm kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen har offentlig tilknytning til vei, vann og avløp.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 650 000,- (Prisantydning)
456 674,- (Andel av fellesgjeld)

4 106 674,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 406,- (Forkjøpsrettsgebyr)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

18 656,- (Omkostninger totalt)

4 125 330,- (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 overtagelse. 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 skjøte 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 overtagelse 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

Kjerneinformasjon

når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Vegar Evenrud

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at villkårene 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 overtagelse 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 - markeds plasser 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. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.
Informasjon om meglerforetaket
Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Rune Emilsen

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt fast vederlag. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 3.000,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25.800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Dato salgsoppgave
15.1.2026

VEDLEGG

Alingsåsveien 39

2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1974

BRA:

111 m²

BRA-i:

94 m²

Rapportdato:

29.12.2025 (Gyldig til 29.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0

11

TG-1

5

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 69 BNR: 42 ANR: 847

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Alingsåsveien 39
2013 Skjetten

Vedlegg

1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Supertakst

Alingsåsveien 39, 2013 Skjetten

2 av 16

40

ALINGSÅSVEIEN 39

PROAKTIV.NO

41

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38614>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda	Det er for lav rekkverkshøyde. Begrenset inspeksjon av veranda pga. opplagrede gjenstander.
Vinduer og dører	Noen vinduer subber noe i karm. Håndtak på heve-/skyvedør sitter skjevt.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er noe slitt. Benkeplaten er noe fuktskadet ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er laget 2 "feil" hull i oppvaskmaskinfront. Oppvaskmaskinfront har løsnet i fra oppvaskmaskin på en side. Det er ikke etablert lufting over og under kjøl-/fryseskap.
Kjøkken - Avtrekk	Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.
Elektrisk	Det er enkelte stikkontakter i jordet utførelse på 2 soverom (stikkontaktene er ikke tilkoblet jordingsledning).
Våtrom: Bad	Det ble observert riss/sprekk i en veggflis, i dusjsonen.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv i entré/gang. Det er noe knirk i laminatgulv på kjøkken. Parkett på ett soverom er noe slitt.
Innerdører	Innerdører er noe slitte. En innerdører subber i karm/terskel.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
El. varme	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS	
	Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
	Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik leiligheten fremstår i dag. Bad og wc er slått sammen og er nå ett rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.12.2025	29.12.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Vegar Evenrud	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	---------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600	
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no	
Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak			

Egne premisser:
Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Alingsåsveien 39, 2013 Skjetten					
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	69	Bruksnr:	42	Festnr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	847	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1974 - Tatt i bruk dato, iflg. matrikelbrev.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Steinbelagte betongelementer, liggende panel og plater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	108	94	0	14	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Bakkeplan	1	0	1	0	0
Totalt m²	111	94	3	14	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	108	90	18	Entré/gang, 3 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,21 m - ca 2,45 m.	Bod og innglasset veranda.
Kjeller	2	0	2		Bod.
Bakkeplan	1	0	1		Utebod.
Totalt m²	111	90	21		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
1 kjellerbod. BRA-e (eksternt bruksareal)
1 utebod. BRA-e (eksternt bruksareal)
Utover ovennevnte areal er det:
1 skap i felles bod.
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda

Type	Balkong
Innglasset veranda med flislagt betongdekke. Størrelse ca 14 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen ble innglasset i 2004.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Begrenset inspeksjon av veranda pga. opplagrede gjenstander.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opplagrede gjenstander på veranda må fjernes, slik at en god inspeksjon kan foretas.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Finert entrédør med trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent alder på entrédør. Det er ukjent alder på vinduer. Heve-/skyvedør er i fra 1998.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Noen vinduer subber noe i karm. Håndtak på heve-/skyvedør sitter skjevt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noen vinduer anbefales justert. Håndtak på heve-/skyvedør anbefales utbedret.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
På kontrollerte steder er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 10 mm. TG-1 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredningen er noe slitt. Benkeplaten er noe fuktskadet ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er laget 2 "fell" hull i oppvaskmaskinfront. Oppvaskmaskinfront har løsnet i fra oppvaskmaskin på en side. Det er ikke etablert lufting over og under kjøl-/fryseskap. Dette kan medføre til at kjøl-/fryseskap ikke får tilstrekkelig avkjøling og kan bli skadet på sikt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes på sikt.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

6.5 Lovlighet / HMS

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600. (Borettslaget tillater ikke at avtrekksvifte tilkobles ventilasjonsanlegget).	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik leiligheten fremstår i dag. Bad og wc er slått sammen og er nå ett rom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er i fra 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er i fra 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 40 Amp. 13 kurser. Overspenningsvern.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
6 stk. sikringer er skiftet i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det har vært en privat el. kontroll i 2019. Det er enkelte stikkontakter i jordet utførelse på 2 soverom (stikkontaktene er ikke tilkoblet jordingsledning).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at enkelte stikkontakter på 2 soverom som er i jordet utførelse, skiftet til ujordede stikkontakter.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
134 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsrør og ventiler på bad og vaskerom ble skiftet i 2021.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det ble observert riss/spekk i en veggflis, i dusjsonen.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fra entreprenør er fremvist.	

6.12 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er i fra 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr		TG-0
Ventilasjon		
Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon		TG-0
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Ja	
FDV-dokumentasjon fra entreprenør er fremvist.		

6.13 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse		
Laminat og parkett.		
Oppsummering av øvrig		TG-2
Det er noe fuktsvelling i laminatgulv i entré/gang. Det er noe knirk i laminatgulv på kjøkken. Parkett på ett soverom er noe slitt.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det anbefales å skifte laminatgulv i entré/gang og på kjøkken. Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv på ett soverom.		

6.14 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse		
Malte flater, malt panel og malt strie.		
Oppsummering av øvrig		TG-1

6.15 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse		
Malte flater.		
Oppsummering av øvrig		TG-1

6.16 Innerdører

Beskrivelse		
Malte profilerte innerdører.		
Oppsummering av øvrig		TG-2
Innerdører er noe slitte. En innerdør subber i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdør blir noe skadet på sikt.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det anbefales å justere, pusse og male innerdører.		

6.17 El. varme

Beskrivelse		
Det er varmekabler på bad og vaskerom. Panelovner.		
Oppsummering av øvrig		TG-IU
Ikke vurdert.		

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral



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

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskrifning av varmtvannsbereider, gulvvarme og kurser i tilknytning til våtrom. Utført i regi av borettslaget.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trygg elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskiftning av defekte jordfeilautomater i sikringsskap.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Strømmen elektro AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, 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

2021

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering og utskiftning av rør i blokka. Utført i regi av borettslaget.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sans bygg

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert skjeeggkre eller solvkre i leiligheten. Har hatt meimøll i et av høyskapene på kjøkkenet.

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er forventet at garasjeanlegget vil pusses opp i løpet av de neste årene. Per nå foreligger så vidt meg bekjent ennå ingen konkrete planer eller forslag.

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 95701303

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Evenrud, Vegar	2025-12-17

Identification

 Evenrud, Vegar

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Evenrud, Vegar	17/12-2025 03:30:09	BANKID

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

Vedtekter for Alingsåsveien Borettslag

org nr 948 037 815

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

**Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.november 1973
og sist endret i ordinær generalforsamling den 02.april.2025**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Alingsåsveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
- (2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
- (3) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL, jfr. Brl. § 1 – 3.
- (4) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL.
- (5) Forretningsførers navn i punkt (4) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektpunkt o.l. hvor forretningsførers navn forekommer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2
- (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget v/forretningsfører, skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
 - (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Bruksoverlatingen kan forlenges utover tre år ved ny søknad.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.
- Andelseiere som disponerer hageparsell, plikter å vedlikeholde denne, inkludert gjerder som naturlig disponeres av andelen. Dersom gjerder eller hage ikke blir vedlikeholdt til tross for skriftlig varsel fra styret, kan borettslaget iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak. Kostnadene for dette vil bli belastet andelseier.
- Andelseiere skal også vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater, samt apparater/utstyr som blir tilknyttet til vann slik som bl.a. kjøleskap/fryseskap med vann-/isbitfunksjon, oppvaskmaskin og kaffemaskiner. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- Oppstår det skade i andelseiers bolig som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet, kan borettslaget kreve egenandelen dekket, ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.
- Andelseier plikter å følge, til enhver tid, gjeldende byggetekniske forskrifter og våtromsnorm, ved vedlikehold av egen bolig. Godkjent VA-stopp/deteksjonsopplegg må installeres.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av lås/nøkler til verandadør, lås, dørhåndtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og dør med lås til postkasse. Likeledes har andelseier ansvar for egne kjellerboder, boder i kjølerom og innvendige boder i sykkelbodene.

Andelseier plikter å påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

(1B) Når andelseierens vedlikeholdsplikt utføres av Borettslaget skal andelseier betale for ikke å ha overholdt vedlikeholdsplikten. Det er ikke riktig å belaste borettslaget, dvs. alle de andre andelseierne med dette.

Vedlikeholdet gjelder bl.a. utskifting eller reparasjoner av verandadører, vinduer m.m. Vedlikeholdsplikten går bl.a. ut på å lufte leiligheten slik at det ikke danner seg kondens på vinduer, noe som kan gi råteskader. Hvis andelseier oppdager skader eller lignende etter overtakelse av leilighet, så må andelseier kontakte forrige eier for å få dekket utgiftene, eller dekke utgiftene selv. Borettslaget er ikke ansvarlig for disse utgiftene.

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier har ikke lov til å foreta inngrep i bærevegger, gulv eller tak.

(9) Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller våtrom.

(10) Andelseiere har ikke lov til å sette opp tilbygg, redskapsboder, hagestuer, lysthus eller andre bygningsmessige tiltak på borettslagets fellesområder.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører

laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

Ved nødvendig behov for utskifting av inngangsdør sendes søknad til styret. Etter godkjenning kan ny dør bestilles via styret. Andelseier betaler fakturaen, og søker deretter styret om 50% refusjon.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av markiser, unntatt ved skjødesløs behandling. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser, samt røykvarsler og brannslukningsapparater.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år.
- (3) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (5) Styret skal informere andelseierne ved å holde minst ett åpent informasjonsmøte i året, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Valgkomité

- (1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomite og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap. Styret skal også være representert med 1 medlem.
- (2) Funksjonstiden for komitemedlemmene er ett år.
- (3) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.
- (4) Komiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, delegater til Boris generalforsamling, miljøutvalg og valgkomite, og legge disse frem for generalforsamlingen.
- (5) Valgkomiteen skal innstille på honorarer til Styret, Miljøutvalget og eventuelt andre utvalg.

9. Videoovervåking

9-1 Styrets fullmakt

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera- / videoovervåking av borettslagets fellesarealer.

9-2 Overvåkingen må følge loven

Overvåkingen må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

9-3 Datatilsynet

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
•vilkår for å være andelseier i borettslaget
•bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
•denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

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

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.



Energiattest

Adresse Alingsåsveien 39, 2013 SKJETTEN	
Dato for energimerking 15.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246759
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 150894972
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 42
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0401

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1974	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 108,0 m²	Oppvarmet bruksareal 94,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
239,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
270,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år
25 452 kWh

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

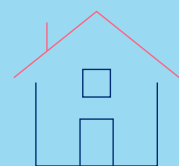
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 39, 2013 SKJETTEN. Gnr. 69, bnr. 42, andelsnr. 847, org.nummer 948037815 i Alingsåsveien borettslag, oppdragsnr.: 57250166
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91 66 33 83, e-post: re@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.



proaktiv.no



Rune Emilsen

Partner/Eiendomsmegler

MNEF

91 66 33 83

re@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208, 2001 Lillestrøm, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no