PROAKTIV

Bo sentralt i Lillestrøm

Nyoppusset 3-roms hjørneleilighet med gode kvaliteter

ALEXANDER KIELLANDS GATE 18A

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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

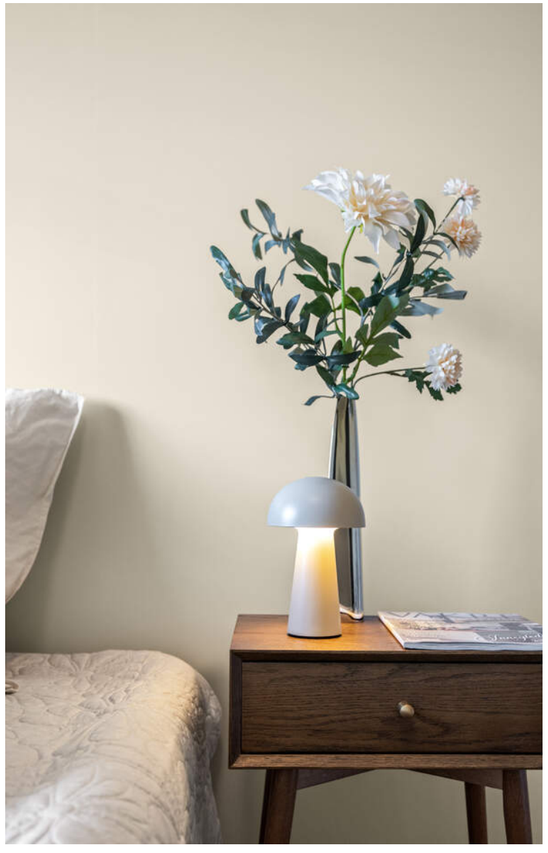
BUSKERUD

• **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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Alexander Kiellands gate 18A, 2000 LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 1621, andelsnr. 6, org.nummer 975495671 i Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Prisantydning: 4.350.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 483.782,-

Totalpris: 4.844.172,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 3/2

BRA: 70 m²

BRA-i: 66 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkeringsplass medfølger ved salg.

Tomt: 5439 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.085,-

Felleskostnader inkl.: Fordeling:
Felleskostnader: kr. 5348,-
IN avdrag kr. 592,-
IN renter kr. 2117,-
Motorvarmer kr. 28,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Balkong
14 Stue
18 Kjøkken
20 Soverom
22 Bad
23 Gang
26 Plantegning
28 Boligen i bilder
30 Kjerneinformasjon
36 Vedlegg
85 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/ kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

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

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

BO SENTRALT I LILLESTRØM

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Velkommen til denne flotte 3-roms leiligheten i Alexander Kiellands gate 18A, tett på Lillestrøm sentrum. Beliggenheten er svært sentral, men likevel rolig og tilbaketrukket.

Ta søndagsturen langs Nitelva, prøv en av byens mange spisesteder eller rusle inn i sentrumskjernen på 5 minutter hvor du finner alt av shoppingmuligheter.

Likevel er det kort gangavstand til tog og buss samt medfølgende parkeringsplass med motorvarmeruttak rett ved døren.

Leiligheten er nylig oppgradert og pusset opp, og fremstår som en lys og pen bolig med moderne preg.

I tillegg ble badet pusset opp i 2025 i regi av borettslaget. Leiligheten har en attraktiv plassering på hjørnet med en romslig balkong med svært gode solforhold mot sydvest.

Ingen dokumentavgift ved kjøp.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

«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 ey 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

LILLESTRØM

Kommune: *Lillestrøm* / ***Område:*** *Lillestrøm*

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 en supersentral og attraktiv leilighet i Alexander Kiellands gate 18A! Leiligheten ligger sentralt til i Lillestrøm med nærhet til alt du trenger - her har du gangavstand til alle fasiliteter som tog/buss, Lillestrøm Torv med over 60 butikker, gågate, vinmonopol, restauranter, kino, idrettsanlegg, flere treningssentre og flotte rekreasjonsmuligheter m.m. Dine daglige matinnkjøp kan gjøres på Coop, Meny, Rema 1000 eller Kiwi, alle innen få minutters gange. Ny, søndagsåpen Bunnpris i Lundkvartalet. Kun 20 minutter med bil til Oslo sentrum og 25 minutter til Gardermoen. Området passer derfor perfekt for de som er interessert i å bo i nærheten av alt av servicetilbud og byliv, samtidig som man har kort vei til turområder og rekreasjonsmuligheter.

OFFENTLIG TRANSPORT

Åråsen Linje 335, 360	1 min 0 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.8 km
Oslo Gardermoen	26 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	3 min 0.3 km
Meny Åråsen PostNord	4 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	9 min
Apotek 1 Åråsen Lillestrøm	8 min

SPORT

A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	2 min 0.2 km
Åråsen stadion - gressbane (hovedb... Fotball	8 min 0.7 km
Sterkere Trening	8 min
Lillestrøm Arena	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Måsan Aktivitetssenter - Lillestrøm ...	3 min
Recharge Meny Åråsen	5 min

Fritidsmuligheter:
Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs

Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion. På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på trening ved flere treningssentre.

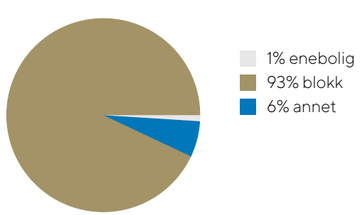
Treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

Servicetilbud:
Bor du i Alexander Kiellands gate er det kun en spasertur unna alt du behøver og ønsker i hverdagen. Butikker, trening, restauranter, utesteder, studier, shopping, kulturtilbud og buss - og togtilbud. Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel. Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Republic og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Gangavstand til Lillestrøm stasjon, som er et knutepunkt for buss- og togtrafikken på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Bussholdeplass 3 minutter fra leiligheten.

Skoler og barnehager:
Trygg og kort gangavstand til skoler på alle trinn, Sophie Radich u.skole, Volla skole, Kjellervolla skole. Lillestrøm og Skedsmo videregående ligger kun noen minutters gange unna leiligheten. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og nærmeste heter Måsan eller Volla barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

BOLIGMASSE

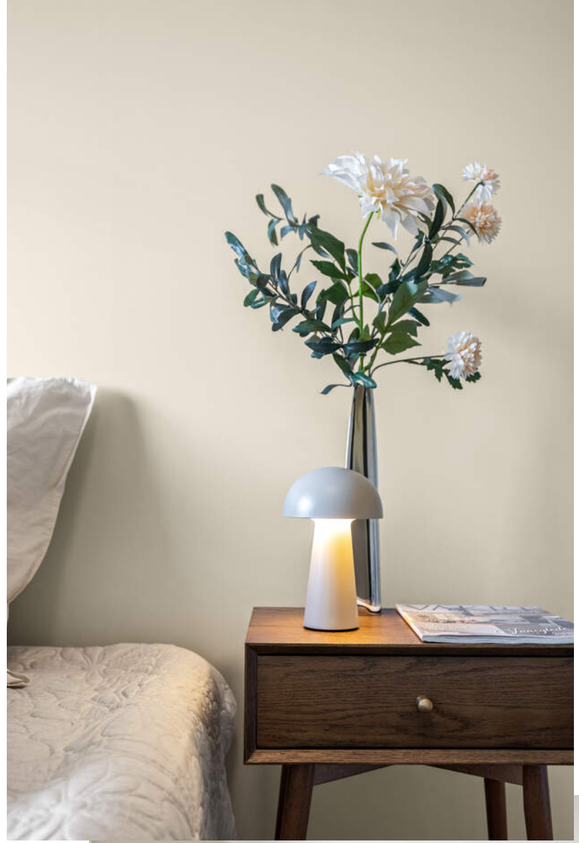


SKOLER

Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	22 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	18 min 1.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km

BARNEHAGER

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



18
Parkering forbudt langs veggen!

PLANTEGNING

Alexander Kiellands gate 18A
3. etasje

PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (X) stk. TG3, (X) stk. TG2 og (X) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Ytterdører: TG2 er valgt på grunn av at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: TG2 er valgt på grunn av det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Sanitærutstyr og innredning: TG2 er valgt på grunn av at det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

- Ventilasjon: TG2 er valgt på grunn av at det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Kjøkken: TG2 er valgt på grunn av at det er skade på skrog i underskap til venstre for vask. Antas å ha oppstått i forbindelse med tidligere arbeid på kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroninstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme): TG2 er valgt på grunn av at anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Fredag, 23. oktober 2026

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré/gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og balkong. Hjørneleilighet med vinduer på 3 sider.

Kjellerbod og loftsbod for lagring.

Medfølger utendørs parkeringsplass.

Parkering
Parkeringsplass medfølger ved salg.

Areal
Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

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

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk med moderne overflater og god plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene før man går videre inn i leiligheten. Her er det lyse, enstavs parkettgulv, kombinert med nymalte vegger malt i behagelige og moderne farger.

Stue:
Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Veggene er nymalt i lyse, moderne farger, og enstavs parkettgulv gir rommet et fint helhetsinntrykk. De store vinduene slipper inn godt med dagslys, og fra stuen er det utgang til balkongen.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med mørkebrune fronter, lys benkeplate og matchende fliser på vegg. Kjøkkenet har en praktisk utforming med mye skap- og skuffekapasitet, samt integrerte hvitevarer - platetopp, ovn, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin.

Bad:
Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2025. Badet har flislagte overflater, varme i gulvet og er utstyrt med vegghengt toalett, servant, speil med belysning og dusj med innfellbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Soverom:
Leiligheten har to romslige soverom, hvorav ett har adkomst fra entréen og det andre ligger i tilknytning til stuen. Begge rommene er malt i moderne fargetoner og har enstavs parkett, downlights og god plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Begge soverommene har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Oppvarming
Vannbåren varme via radiatorer. Varmekabler på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
5 439,00 m²

Beskrivelse av tomt
Flat opparbeidet tomt rundt blokken. Oppmerket parkeringsarealer og fellesarealer.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bori Bbl

Om borettslaget
Alexander Kiellandsgate borettslag 2 består av 96 enheter.

Borettslagets forretningsfører er BORI Bbl.

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Inntekter: kr. 6 904 291 (mot budsjett 6 257 102)
Utgifter: kr. 25 405 925 (mot budsjett 6 305 241)

Årsresultatet gir et negativt resultat på kr. -18 501 634 (mot budsjett -48 139). Negativt resultat skyldes hovedsakelig utbetaling av lån på kr. 34 000 000 i 2025.

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.

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, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Felleskostnader pr. mnd
8.085,-

Felleskostnader inkluderer
Fordeling:
Felleskostnader: kr. 5348,-
IN avdrag kr. 592,-
IN renter kr. 2117,-
Motorvarmer kr. 28,-

Borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler.

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles forsikring, forretningsførsel, styrehonorar m.m.

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Andel fellesgjeld
483.782,- per onsdag, 30. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: BOLIGBANKEN ASA
Type: Annuitetslån (IN), 12 terminer per år
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 41 950 027,-
Andel av saldo: kr 483 782,-
Restløpetid: 02.02.2026 - 31.12.2055
Rente: 5,20 %

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Andelseierne kan innbetale hele eller deler av sin fellesgjeld (minimum 60 000kr) 2 ganger i året mars og september med virkning felleskostnadene fra påfølgende måned. Innkrevd akonto beløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskarv i ettertid.

Andel fellesformue
175.906,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i selskapet)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")

Forkjøpsretten avklares etter meglersalget.

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. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

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

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer 1818024.4.1

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
1.001.490,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.005.961,- for 2024

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen 2 ganger i året. I 2026 så betalte leiligheten kr. 0,- i eiendomsskatt.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig innflyttingsattest på eiendommen datert 23.04.1958.

Det er utstedt ferdigattest for nye balkonger datert 21.06.1996.

Det er utstedt ferdigattest for nye vann- og avløpsrør datert 04.05.2016.

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

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 22. april 1958

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

3205/81/1621:
06.12.1956 - Dokumentnr: 5074 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1477

01.01.2020 - Dokumentnr: 53665 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1621

01.01.2024 - Dokumentnr: 190433 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1621

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
Eiendommen ligger delvis i gul støysone mot vei.
Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.
Eiendommen ligger i et område definert som prioritert byvekstsone.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom - potensielt flomfarreområde.
I flg. kommunens temakart for marin leire, er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med stor mulighet for marin leire.
Kopi av DOK-analyse, reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat vei utenfor blokkene. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 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.

Grunnboksdato
Tirsdag, 27. oktober 2026

PRISANTYDNING

Omk. kjøper beskrivelse
4 350 000,00 (Prisantydning)

483 782,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
––––––––––––––––––––
4 833 782,00 (Kontraktsum totalt)
483 782,00 (Andel av fellesgjeld)
––––––––––––––––––––
4 833 782,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

––––––––––––––––––––
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

––––––––––––––––––––
4 834 872,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 844 172,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

––––––––––––––––––––

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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses

som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Dag Helge Setekleiv
Einar Setekleiv

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 42 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 38 500).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 27 900, Oppgjørshonorar kr 6 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000
Utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0, Utlegg fotograf kr 0, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0
Sum vederlag kr. 99 050
Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 135
Totalt kostnadsoverslag kr. 117 185

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
29.10.2026

VEDLEGG

enova

Energiattest

Adresse **Alexander Kiellands gate 18A, 2000 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376681**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150911176**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1621**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
159,24

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 30.10.2027

Alexander Kiellands gate 18A, 2000 LILLESTRØM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Lillestrøm	Leilighet	1510260281
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Dag Helge Setekleiv og Einar Setekleiv	08.2026	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Dag Helge Setekleiv) Nei (Einar Setekleiv) Nei
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	1818024.4.1

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad i leilighet pusset opp i regi av borettslaget i 2025
Hva ble gjort og når?	Bad i leilighet pusset opp i regi av borettslaget i 2025
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bad i leilighet pusset opp i regi av borettslaget i 2025
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bad i leilighet pusset opp i regi av borettslaget i 2025. Dokumentasjon sendt megler fra styret

Gjensidige

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Takstmann beskirver at ventilasjon på bad ikke er godt nok
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Det har vært etter forrige eier men det er rett opp og utført arbeid av Gnisten installasjon i 2026 med kvittering
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Utført arbeid av Gnisten installasjon i 2026 med kvittering
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Utført arbeid av Gnisten installasjon i 2026 med kvittering
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Utført arbeid av Gnisten installasjon i 2026 med kvittering
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Gjensidige

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Viser til takstmannen sin rapport.
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Byttet vinduer i 2019
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Vet ikke
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Viser til takstmannsraporten

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Dag Helge Setekleiv	**2026-10-30**	**Einar Setekleiv**	**2026-10-30**

Identification

bankID Dag Helge Setekleiv

Identification

bankID Einar Setekleiv

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Alexander Kiellands gate 18 A, 2000
LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 1621, snr. 301

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²

Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22809-1004 **Referansenummer:** EN2124

Autorisert foretak: H-takst og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Hægeland **Vår ref:** Petter Aure

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

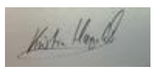
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

H-takst og eiendom

Tilstandsrapportering av eiendom

Rapportansvarlig



Kristian Hægeland
Uavhengig Takstingeniør
post@htakstogeiendom.no
932 49 206

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som helhetlig og generelt i god stand, og er i senere tid oppgradert med moderne og tidløse overflater. Det er utført oppgraderinger av blant annet innvendige overflater og rørføringer. Badet er av nyere dato, pusset opp i regi av sameie. Det er registrert enkelte avvik, blant annet knyttet til høydeforskjeller i gulv, ventilasjon på bad, samt enkelte mindre forhold ved kjøkken og ytterdør. Det er også registrert enkelte forhold knyttet til brann- og elsikkerhet. For nærmere beskrivelse av avvik og anbefalte tiltak vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har støpt såle, med mur og betongvegger. Bygget har teglsteinsfasade med blikkdetaljer ved etasjeskille. Det er saltak med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Malt gips og betong, eikeparkett på gulv og flis på bad.
Boligen har to egne boder i fellesareal.

VÅTROM Gå til side

Enkelt og tidløst bad med fliser på gulv og vegg. Vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra ukjent leverandør og av ukjent alder. Det er slette fronter og laminatbenkeplate. Noen bruksmerker, men ikke mer enn normal bruksslitasje på overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiatorer i 3 rom og vannlekkasjesensor ved oppvaskmaskin på kjøkken

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

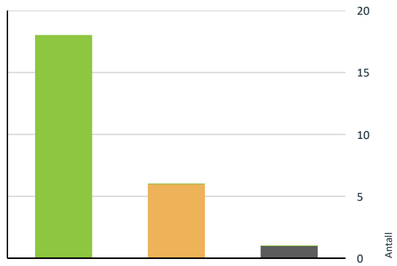
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

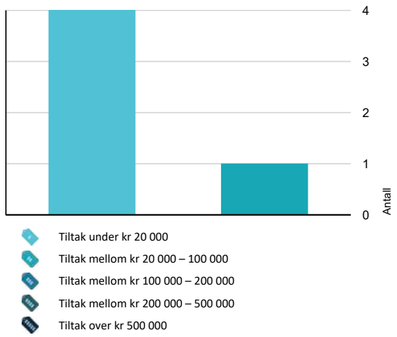
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Avvik: Stikkontakt er montert i sprutsone til vask.

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Standard
Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Innvendige overflater, vegger og gulv i stue, kjøkken og soverom.
2025	Modernisering	Utskiftning av innvendige rørføringer
2016	Modernisering	Nye vann og avløpsrør
1996	Modernisering	Nye balkonger

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har hvite vinduer, uten sprosser. Vinduene kan vippes rundt slik at man får vasket utsiden. Et av vinduene i stuen har fast karm og kan ikke åpnes

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hvit ytterdør med enkelt kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Ytterdør henger noe, og subber mot terskel. Dør bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Hvit balkongdør med stort glassfelt. Døren har overflate av treverk på innsiden og aluminium på yttersiden.

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

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har en veranda med enkel tilgang fra stue.

Årstall: 1996 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Leiligheten har 1.stavs eikeparkett i lys utførelse i alle rom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Leiligheten har malte gipsplater på vegg og malt betong i tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen antas å ha etasjeskiller i betong. Ikke mulig å inspisere på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det antas at boligblokken har hatt noe setninger etter bygget ble oppført. Det er lite sannsynlig at dette vil forverre seg med tiden. Ved tegn til videre bevegelser eller andre tegn på setninger bør det gjøres en ny vurdering.

Det er målt en lokal høydeforskjell på 20 mm over en avstand på 2 meter på kjøkkengulvet. I stuen, foran balkongdøren, er det målt en lokal høydeforskjell på 17 mm over en avstand på 2 meter

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er nye innerdører i mørkgrå farge. Dørblad har slett utførelse uten profil.

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

TG 1 **Andre innvendige forhold**

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet fremstår som av nyere dato, med fliser på vegg og gulv og malt gipstak med noe nedsenket himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det har ikke blitt oversendt noe dokumentasjon på våtrom.

ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Badet er renovert i regi av sameie.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Hvite fliser med grå fug på vegg, og grå fliser med lys grå fug på gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Det er tilstrekkelig lokalt fall i dusjsone til at vann renner til sluk

ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er mer en 25 mm høydeforskjell fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

Badet har vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og dusjhjørne, med foldedører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

Det er flere små riss i overflaten på servant. Først og fremst kosmetisk, men kan være tegn på svakhet og utvikle seg over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

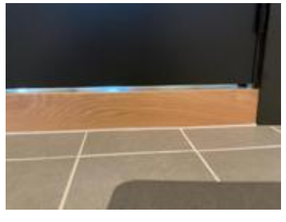
Beskrivelse

Det er avtrekksventil i taket på badet, samt lufteventil i vindu. Det er luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

Det var på befaring ikke nok effekt i avtrekk på badet. Det ble utført papirtest. Det antas å være sentral ventilasjon i blokken. Det er ventil i vindu og tilluft under dørblad.



ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er ikke mulig å ta hull til fuktmåling i våtsone eller andre relevante steder.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken med brune fronter og med lys grå benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er skade på skrog i underskap til venstre for vask. Antas å ha oppstått i forbindelse med tidligere arbeid på kjøkken.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Bunnplate i skrog bør byttes.
• Komfyrvakt bør installeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Stor kjøkkenventilator i børstet stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Årstall: 2025 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Innvendige avløpsrør

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tilluftsventiler i alle vinduer, samt avtrekk på bad og kjøkken. Det er ikke ventilasjonsaggregat i leiligheten, så det antas at dette er fra sentralt anlegg i blokken. Avtrekket er noe svakt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det var ikke mulig å inspisere varmtvannsbereder på befaring.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er 3 radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Mer en halvparten av levetiden til vannrør har gått, bygningsdelen har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Elektrisk anlegg

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert i 2026.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Stikkontakt er montert i sprutsone til vask.

Konsekvens/tiltak

• Stikkontakt ved servant bør byttes til godkjent kontakt med lokk.

Det er montert stikkontakt 18 cm fra servant på bad. Denne er utsatt for vannsprut.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Avvik: Stikkontakt er montert i sprutsone til vask.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt bør installeres.

• Stikkontakt ved servant bør byttes til godkjent kontakt med lokk.

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

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66			66	5
Kjeller		5		5	
SUM	**66**	**5**			**5**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten har to boder. En i kjeller og en på loft. Boden på loftet er målt til 4 m2, men er ikke med i arealoppmålingen, siden takhøyden er for lav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Badet har blitt renovert, det har blitt oppgradert elektrisk anlegg og det har blir utført innvendig snekkerarbeid.

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Kristian Hægeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1621		301	66 m²	Takstingeniør oppmåling	Eiet

Adresse
Alexander Kiellands gate 18 A

Hjemmelshaver
Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0301/Alexander kiellandsgate borettslag 2	975495671	H0301	Bori BBL

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i 3.etg i et borettslag sentralt i Lillestrøm. Det er gangavstand til de fleste servicetilbud og fasiliteter Lillestrøm kan by på.

Adkomstvei
Adkomst til leiligheten med bil fra Vestbygata og til fots fra Alexander Kiellands gate.

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Kommuneplan Lillestrøm 2023-2035

Om tomten
Flat opparbeidet tomt rundt blokken. Oppmerket parkeringsarealer og fellesarealer.

Vedlegg

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest, kommuneplan, matrikkel			Gjennomgått	16	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	Dokumentasjon på våtrom er mottatt.
2	29.10.2026	Selger har montert røykvarsler.

For gyldighet på rapporten se forside

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

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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

Generert 09.10.26
Vår ref.: 513 / 6
Meglers ref.: 1510260281

Megleropplysninger

Andel	6	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2	**Etasje**	3.etg
Adresse	Alexander Kiellands gate 18 A, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Einar Setekleiv, Dag Helge Setekleiv	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 09.10.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348
IN avdrag	592	592	592	592	592	592
IN renter	2 117	2 117	2 117	2 117	2 117	2 117
Motorvarmer	28	28	28	28	28	28
Total	8 085	8 085	8 085	8 085	8 085	8 085

Fakturalinje med renter og avdrag er anslått på forhånd og kan inkludere korrigering av for mye eller for lite innkrevd. Tallene kan derfor avvike fra nedenstående, som er basert på bankens terminvarsel.

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

BOLIGBANKEN ASA - 5,20%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.26	Restgjeld	41 950 027,00	483 782,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	182 137,00	2 100,00
Løpetid: 02.02.26 - 31.12.55	Avdrag pr mnd	55 859,00	644,00
Merknad: IN-individuell nedbetaling av fellesgjeld er tilgjengelig for dette lånet. Kontakt BORI på forvaltning@bori.no (mars og september) for betalings detaljer.			

Selskap og eiendom

Selskap	513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2 (orgnr. 975495671)
Antall enheter	96
Styrets e-post	ak2@mail.lettstyrt.no
Styreleder	Toril Julie Schrøder (41416366)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise 1818024.4.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/1621
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 512 493,00	**Andre inntekter**	kr 1 887,00
Formue	kr 175 906,00	**Utgifter**	kr 12 269,00

Merknader

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

LRF - Det er besluttet tvangssalg på enheten

LRF - Det er sendt begjæring om fravikelse

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

Borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om eierskifte på https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til kundeservice@boligfaktura.no eller 32 21 15 85.

ORDENSREGLER
FOR
ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 2

SIST ENDRET VED 05.01.2015

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter
for
Alexander Kiellandsgate borettslag 2

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.04.2026

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

(3) Forkjøpsretten kunngjøres på BORI.no .

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av og skader forårsaket av lekkasje fra radiatorer, termostatventiler, påkoblinger og øvrige komponenter tilknyttet varmeanlegget som befinner seg inne i boligen. Borettslaget er ansvarlig for felles stigeledninger, fordelingsrør og rør i bærende konstruksjoner, jf. §5-2(3). Andelseier plikter umiddelbart å melde fra til borettslaget ved mistanke om lekkasje fra fellesrørene, jf. §5-1(6).

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

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

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

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

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

(6) Ladeplass for elbil/hybridbil og liknende

(A) Borettslaget har etablert fire ladestasjoner for elbil og ladbar hybridbil. Andelseiere har mulighet til å benytte seg av disse.

(B) Det er montert strømmåler ved hver ladestasjon. Andelseier som benytter ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til ladning. Betaling skjer gjennom tredjepart leverandør og månedlig belastning basert på faktisk forbruk målt av strømmåleren krediteres borettslaget.

(C) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruk av ladestasjonene, herunder regler om parkering og lading.

(7) Motorvarmere

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

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

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

5-3 Ventilasjon og fasadeendringer
(1) All endring av boligens fasade er søknadspliktig og krever skriftlig godkjenning fra styret i forkant av arbeidet. Som fasadeendring regnes blant annet montering av ventiler, gjennomføringer, hull eller andre åpninger i yttervegg, uavhengig av formål.

(2) Det er ikke tillatt å installere elektrisk mekanisk avtrekksvifte (herunder motorisert baderomsvifte) i boligen. Slike installasjoner påvirker den naturlige ventilasjonen og kan forringe luftkvaliteten i andre boliger som er tilknyttet samme ventilasjonsrør. Eksisterende elektriske avtrekksvifter som er installert uten godkjenning skal fjernes.

(3) Ventiler, gjennomføringer eller andre fasadeendringer som er gjennomført uten styrets skriftlige godkjenning, er andelseiers ansvar. Andelseier plikter for egen regning å fjerne slike installasjoner og utbedre fasaden etter styrets pålegg. Dersom andelseier ikke etterkommer pålegget innen fastsatt frist, kan borettslaget utføre arbeidet og kreve kostnadene refundert av andelseier.

5-4 Baderom, toppmembran og flisarbeid
(1) Alle bad i borettslaget er utført med toppmembran. Membranen er en kritisk fuktbarriere som ikke må gjennombores eller skades. Alt arbeid som innebærer inngrep i flislegging, membran eller tilstøtende konstruksjoner på bad, skal utføres av faglærte håndverkere.

(2) I en periode på 10 (ti) år fra ferdigstillelse av borettslagets felles baderomsprosjekt er det ikke tillatt å gjennomføre baderomspussing eller andre arbeider som berører fliser, membran, sluk eller veggkledning, med mindre vilkårene i punkt (3) eller (4) er oppfylt. Tiårsperioden løper fra 1. januar 2026.

(3) Reparasjon av enkeltfliser eller andre skader på badet som oppstår innen tiårsperioden og som ikke dekkes av reklamasjon, skal utføres av leverandør godkjent av styret. Formålet er å sikre at toppmembranen ivaretas og at garantivilkårene ikke brytes. Andelseier kan ikke benytte egne håndverkere til slike reparasjoner uten styrets skriftlige samtykke.

(4) Dersom en andelseier innen tiårsperioden likevel ønsker å gjennomføre full eller delvis baderomspussing, stilles følgende krav:
a) Ny godkjent toppmembran skal legges av faglært rørlegger eller flislegger i henhold til gjeldende TEK og Byggebransjens Våtromsnorm.

b) Dokumentasjon på at ny membran er korrekt utført (herunder materialsertifikat og monteringserklæring) skal oversendes styret for verifisering før arbeidet igangsettes og ved ferdigstillelse.
c) Styret skal gi skriftlig forhåndsgodkjenning. Arbeidet kan ikke igangsettes før slik godkjenning foreligger.

(5) Andelseier som i strid med denne bestemmelsen gjennomfører arbeider uten godkjent fagutførelse eller uten forhåndsgodkjenning fra styret, er fullt ansvarlig for alle skader som oppstår som følge av dette, herunder skader på tilstøtende boliger og fellesareal. Borettslaget kan kreve kostnadene refundert av andelseier.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

513 Alexander Kiellandsgate Borettslag 2

Protokoll for ordinær generalforsamling 14.04.2026

Sted: Skedsmo Røde Kors - Stortorget 24, 2000 Lillestrøm

30 av 96 mulige stemmegivere var representert.

28 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 35 stemmer

"Mariya Oug velges som møteleder. Vegard Bjørklund Hauan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 35

Sak 2: Styrets årsrapport- Orienteringssak

Styretsårsmelding ligger vedlagt.

Styrets forslag - Vedtatt med 35 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 35

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr. 6 904 291 (mot budsjett 6 257 102)
Utgifter: 25 405 925 (mot budsjett 6 305 241).

Resultat: -18 501 634 (mot budsjett - 48 139).
Negativt resultat skyldes hovedsaklig utbetaling av lån på kr. 34 000 000 i 2025.

Disponible midler:
Borettslaget tok opp et lån på 34 millioner kroner i 2025 til et prosjekt som først ferdigstilles i midten av 2026. Dette innebærer at kostnadene påløper helt frem til 2026, selv om lånet ble utbetalt i 2025.

Som følge av dette fremstår disponible midler per 31.12.2025 som høyere enn det som reelt sett er tilfelle.

Disponible midler er et øyeblikksbilde på et gitt tidspunkt. På grunn av det pågående vedlikeholdsprosjektet og tilhørende fakturaer som kommer i 2026, vil disse midlene i stor grad bli benyttet til å dekke allerede påløpte kostnader. Noe som Noe som innebærer at disponible midler ikke gir et fullstendig bilde av borettslagets reelle økonomiske situasjon.

Styrets forslag - Vedtatt med 34 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Gjennomføringen av bademorsprosjektet har medført en betydelig og ekstraordinær arbeidsbelastning for styret, langt utover det som normalt forventes ved ordinær styredrift. Prosjektet har krevd tett oppfølging av entreprenør og fremdrift, håndtering av juridiske og kontraktsmessige problemstillinger, koordinering med beboere gjennom hele gjennomføringsfasen, samt behandling av klager, avvik og tvistesaker. I tillegg har styret håndtert låneopptak, budsjettoppfølging og kommunikasjon med bank og øvrige samarbeidspartnere knyttet til et prosjekt med en totalramme på 34 millioner kroner.

Den samlede tidsbruken og kompleksiteten i prosjektet tilsier at ordinært styrehonorar ikke gjenspeiler den faktiske innsatsen som er lagt ned.

Styret anbefaler derfor at det fastsettes et ekstraordinært tillegg til honoraret for den perioden prosjektet har pågått, som en anerkjennelse av det ansvar og den arbeidsmengde som har vært nødvendig for å gjennomføre prosjektet forsvarlig på vegne av sameiets beboere.

Styret foreslår å tildele styret et ekstrahonorar på kr 100.000 for arbeidet med baderomsprosjektet i perioden desember 2024 til april 2026. Dette kommer i tillegg til det ordinære styrehonoraret på kr 250.000.

Styrehonorar - Vedtatt med 32 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 350 000

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Vedtektsendring § 5-1 (9) Radiatorer og horisontale rør

Lagt frem fra styret

Bakgrunn - radiatorer (ny §5-1(9))
Borettslaget har sentralfyrt varmtvannssystem med felles stigeledninger. Det har oppstått uklarhet om hvem som er ansvarlig ved lekkasje fra radiatorer inne i boligen. Gjeldende §5-2(3) fastslår at borettslaget er ansvarlig for rør bygd inn i bærende konstruksjoner, mens §5-1(1) omtaler andelseiers røransvar generelt – men nevner ikke radiatorer eksplisitt. Den nye bestemmelsen tydeliggjør dette skillet.

Styrets forslag - Vedtatt med 34 stemmer

Ny §5-1(9) - Radiatorer og varmeanlegg
Plassering: Legges inn som nytt punkt (9) under gjeldende §5-1 – etter eksisterende §5-1(8)
(9) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av og skader forårsaket av lekkasje fra radiatorer, termostatventiler, påkoblinger og øvrige komponenter tilknyttet varmeanlegget som befinner seg inne i boligen. Borettslaget er ansvarlig for felles stigeledninger, fordelingsrør og rør i bærende konstruksjoner, jf. §5-2(3). Andelseier plikter umiddelbart å melde fra til borettslaget ved mistanke om lekkasje fra fellesrørene, jf. §5-1(6).

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 35

Sak 6: Vedtektsendring § 5-1 (10) Radiatorer og horisontale rør

Lagt frem av styret

Bakgrunn - radiatorer (ny §5-1(9))
Borettslaget har sentralfyrt varmtvannssystem med felles stigeledninger. Det har oppstått uklarhet om hvem som er ansvarlig ved lekkasje fra radiatorer inne i boligen. Gjeldende §5-2(3) fastslår at borettslaget er ansvarlig for rør bygd inn i bærende konstruksjoner, mens §5-1(1) omtaler andelseiers røransvar generelt – men nevner ikke radiatorer eksplisitt. Den nye bestemmelsen tydeliggjør dette skillet.

Styrets forslag - Vedtatt med 34 stemmer

Ny §5-1(9) - Radiatorer og varmeanlegg

Plassering: Legges inn som nytt punkt (9) under gjeldende §5-1 – etter eksisterende §5-1(8)
(9) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av og skader forårsaket av lekkasje fra radiatorer, termostatventiler, påkoblinger og øvrige komponenter tilknyttet varmeanlegget som befinner seg inne i boligen. Borettslaget er ansvarlig for felles stigeledninger, fordelingsrør og rør i bærende konstruksjoner, jf. §5-2(3). Andelseier plikter umiddelbart å melde fra til borettslaget ved mistanke om lekkasje fra fellesrørene, jf. §5-1(6).

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 35

Sak 7: Vedtektsendring § 5-3 Ventilasjon og fasaderehabilitering

Lagt frem av styret

Bakgrunn
Bygget har naturlig ventilasjon via spalteventiler og ventilasjonsriss. Under baderomsprosjektet ble det avdekket at flere andelseiere har lagt inn ventiler i fasaden uten styrets godkjenning og at mange av disse ikke fører noe sted. Utettheter i fasaden kan gi fuktskader og råte. Fagkyndig har påpekt at utvendige ventiler også kan gi tilbakeslag som ødelegger den naturlige luftstrømmen for tilstøtende boliger.
Elektriske mekaniske avtrekksvifter skaper undertrykk som forstyrrer den naturlige ventilasjonen og kan påvirke luftkvaliteten i andre leiligheter på samme ventilasjonsrør. Styret foreslår totalforbud, da byggets ventilasjonssystem ikke er dimensjonert for mekanisk avtrekk.

Styrets forslag - Vedtatt med 35 stemmer

Ny §5-3 - Ventilasjon og fasadeendringer
Plassering: Legges inn som ny §5-3 etter gjeldende §5-2
5-3 Ventilasjon og fasadeendringer

(1) All endring av boligens fasade er søknadspliktig og krever skriftlig godkjenning fra styret i forkant av arbeidet. Som fasadeendring regnes blant annet montering av ventiler, gjennomføringer, hull eller andre åpninger i yttervegg, uavhengig av formål.

(2) Det er ikke tillatt å installere elektrisk mekanisk avtrekksvifte (herunder motorisert bademorsvifte) i boligen. Slike installasjoner påvirker den naturlige ventilasjonen og kan forringe luftkvaliteten i andre boliger som er tilknyttet samme ventilasjons rør. Eksisterende elektriske avtrekksvifter som er installert uten godkjenning skal fjernes.

(3) Ventiler, gjennomføringer eller andre fasadeendringer som er gjennomført uten styrets skriftlige godkjenning, er andelseiers ansvar. Andelseier plikter for egen regning å fjerne slike installasjoner og utbedre fasaden etter styrets pålegg. Dersom andelseier ikke

etterkommer pålegget innen fastsatt frist, kan borettslaget utføre arbeidet og kreve kostnadene refundert av andelseier.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 35

Sak 8: Vedtektsendring §5-4 Baderom, toppmembran og flisarbeid

Lagt frem av styret

Bakgrunn
Alle 96 bad ble renovert med toppmembran under borettslagets felles bademorsprosjekt (2025 - 2026). Toppmembranen er montert direkte under flisene og er en kritisk fuktbarriere. En skade på membranen oppdages sjelden umiddelbart og den viser seg først når fuktskader har spredt seg, gjerne til naboer.
Garantiperioden for levetid av membran er 10 år. Ukyndig inngrep i flisene eller membranen i denne perioden kan ugyldiggjøre garantien og påføre borettslaget og enkeltandelseiere store kostnader. Styret foreslår derfor strenge krav i garantiperioden, herunder at reparasjoner kun utføres av styrets godkjente leverandør.

Innsenders forslag - Vedtatt med 34 stemmer

Ny §5-4 - Baderom, toppmembran og flisarbeider (FORSLAG TIL VEDTEKTSTEKST)
Plassering: Legges inn som ny §5-4 etter ny §5-3
5-4 Baderom, toppmembran og flisarbeider

(1) Alle bad i borettslaget er utført med toppmembran. Membranen er en kritisk fuktbarriere som ikke må gjennombores eller skades. Alt arbeid som innebærer inngrep i flislegging, membran eller tilstøtende konstruksjoner på bad, skal utføres av faglærte håndverkere.

(2) I en periode på 10 (ti) år fra ferdigstillelse av borettslagets felles baderomsprosjekt er det ikke tillatt å gjennomføre baderomspussing eller andre arbeider som berører fliser, membran, sluk eller veggkledning, med mindre vilkårene i punkt (3) eller (4) er oppfylt. Tiårsperioden løper fra 1. januar 2026.

(3) Reparasjon av enkeltfliser eller andre skader på badet som oppstår innen tiårsperioden, skal utføres av leverandør godkjent av styret. Formålet er å sikre at toppmembranen ivaretas og at garantivilkårene ikke brytes. Andelseier kan ikke benytte egne håndverkere til slike reparasjoner uten styrets skriftlige samtykke.

(4) Dersom en andelseier innen tiårsperioden likevel ønsker å gjennomføre full eller delvis

baderomspussing, stilles følgende krav:
a) Ny godkjent toppmembran skal legges av faglært rørlegger eller flislegger i henhold til gjeldende TEK og Byggebransjens Våtromsnorm.
b) Dokumentasjon på at ny membran er korrekt utført (herunder materialsertifikat og monteringserklæring) skal oversendes styret for verifisering før arbeidet igangsettes og ved ferdigstillelse.
c) Styret skal gi skriftlig forhåndsgodkjenning. Arbeidet kan ikke igangsettes før slik godkjenning foreligger.

(5) Andelseier som i strid med denne bestemmelsen gjennomfører arbeider uten godkjent fagutførelse eller uten forhåndsgodkjenning fra styret, er fullt ansvarlig for alle skader som oppstår som følge av dette, herunder skader på tilstøtende boliger og fellesareal. Borettslaget kan kreve kostnadene refundert av andelseier.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 35

Sak 9: Vedtektsendring § 5-2 (6) Ladestasjoner for elbil

Lagt frem av styret

Bakgrunn

Gjeldende §5-2(6) regulerer ladestasjoner og ble vedtatt da borettslaget planla å «tilrettelegge» for lading. Nå har borettslaget etablert fire ladestasjoner med strømmålere. Eksisterende vedtektstekst omhandler prosessen for å opprette ladeplasser, herunder at andelseier skal bekoste ombygging av det elektriske anlegget, montere måler, inngå egen avtale med styret, etc. Dette er ikke lenger relevant da ladestasjonene er etablert og operative. Den nye teksten gjenspeiler faktiske forhold og forenkler regelverket betydelig. Langsiktig er det også ønskelig å utbedre alle parkeringsplasser grunnet dårlig grunn og asfaltering. I forbindelse med denne utbedringen er det naturlig å legge opp til at hver enkelt andel kan ha privat lading på sin parkeringsplass.

Forslag 6 erstatter fullstendig gjeldende §5-2(6)(A) - (E). Den opprinnelige teksten (vist under med gjennomstreking) slettes i sin helhet og erstattes med den nye forenklede teksten.

Styrets forslag - Vedtatt med 34 stemmer

A) Borettslaget har etablert fire ladestasjoner for elbil og ladbar hybridbil. Andelseiere har mulighet til å benytte seg av disse.

(B) Det er montert strømmåler ved hver ladestasjon. Andelseier som benytter ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til ladning. Betaling skjer gjennom tredjepart leverandør og månedlig belastning basert på faktisk forbruk målt av strømmåleren krediteres

borettslaget.

(C) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruk av ladestasjonene, herunder regler om parkering og lading.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10: Personvalg

Styreleder er valgt for en periode på totalt to år, og har i utgangspunktet ett år igjen av sitt verv. Som følge av at vedkommende flytter fra borettslaget, trer hun ut av styret før perioden er fullført.

Det åpnes derfor for valg av ny styreleder for periode av 2 år.

Styreleder (2 år)

Toril Julie Schrøder Valgt

Totalt antall stemmer: 33

Styremedlem (2 år)

Patrick Grini Henriksen Valgt

Totalt antall stemmer: 34

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Live Hansen 1. valg
Thale Andrea Nilsen 2. valg

Totalt antall stemmer: 34

Ordinær generalforsamling 14.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hauan, Vegard Bjørklund	2026-04-14	Oug, Mariya Rosenberg	2026-04-14

Identifikasjon

bankID Hauan, Vegard Bjørklund

Identifikasjon

bankID Oug, Mariya Rosenberg

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

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:
Alexander Kiellands gate 18A, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1621, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260281
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

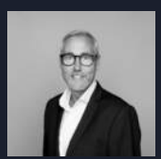
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

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