

SKJETTEN

Alingsåsveien 27

Velkommen til
din nye bolig





Alingsa°sveien 27-18.jpg



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 370 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

28984.5 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 659 669,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 051,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 289 669,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

79 076,-

BYGGEÅR

1974

BRA-I/BRA TOTAL

53/69 kvm

ENERGIKLASSE

E

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



Lækker 2-roms med nytt kjøkken -2024 og bad -2021 | Stor innglasset balkong | Garasjeplass med elbillader | Grønn utsikt

Velkommen til Alingsåsveien 27! En pen og nylig oppgradert 2-roms andelsleilighet i et veletablert nabolag på Skjetten.

Leiligheten har en åpen og sosial planløsning med en god flyt mellom stue, kjøkken og den store, innglassede balkongen. Dette gir et herlig og lyst oppholdsrom som forlenges ut store deler av året. Boligen ligger rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport ved Skjetten senter.

Nytt IKEA-kjøkken og nye gulv fra 2024

Stor innglasset balkong på ca. 15 m² – et ekstra rom store deler av året

Garasjeplass med elbillader

Bad fra 2021 med gulvvarme – oppgradert i regi av borettslaget

Praktisk omkleddingsrom med gode lagringsmuligheter

Rolig og attraktiv beliggenhet

























Plantegning



Tyder



ALINGSÅSVEIEN 27

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 370 000

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 051,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Inkluderer: Garasje, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, felles bygningforsikring, diverse vedlikehold, strøm fellesarealer, kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, finanskostnader\nedbetaling gjeld, premie sikringsordning, diverse konsulent tjenester, vaktmestertjenester og grunnpakke TV og internett.

På generalforsamlingen 15. april 2026 ble det gitt fullmakt til styret om å ta opp et nytt lån på inntil 60 000 000 kr for å finansiere rehabilitering av parkeringshuset. Dette vil medføre økte felleskostnader. Det er ikke spesifisert hvor mye felleskostnadene vil øke.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellesutgiftene.

Fellesgjeld

Kr 289 669 pr. 13.05.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at

den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styret i borettslaget / sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: HANDELSBANKEN
Låne nummer: 90497176823
Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 108 299 698,-
Innfrielsesdato: 07.10.2052
Rente: 4,85%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Avdrag fellesgjeld: Kr 455

Rentekost. fellesgjeld: Kr 1170

Sikringsordning

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en fellesavtale med Telia for kabel-TV og bredbånd (100 MB), som er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Avtalen inkluderer en TV-pakke med 50 poeng, en dekoder og en ekstra Mikro-dekoder per husstand. Beboere kan oppgradere bredbåndslinjen til rabattert pris. Dekoder/modem tilhører ikke leiligheten og må returneres ved

flytting; ny beboer må selv skaffe utstyr fra Telia.

Velforening: Eiendommen har pliktig medlemskap i Fellesorganet for Skjettenbyen. Dette er et interesseorgan for 12 borettslag i Skjettenbyen, stiftet med bakgrunn i bestemmelser i borettslagenes skjøter. Fellesorganet er ansvarlig for drift, vedlikehold og eventuell utbygging av fellesantenneanlegget, drift og vedlikehold av felleseide arealer, samt etablering og administrasjon av felles vedlikeholdskontrakt for utomhusanlegg. Organet kan også behandle andre saker av felles interesse for beboerne.

En spesifikk årlig kontingent per andel er ikke oppgitt, da utgiftene til Fellesorganet er inkludert i felleskostnadene for borettslaget.

Andre utgifter: Andre kostander / valgfritt og/eller påkrevd

- Alarm
- Innboforsikring
- Utvidet pakke på kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 79 076 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 894 902 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 579 607 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny

modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, flere barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane, klatrepark og treningssentre, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, samt Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, sandvolleyball baner, grøntområder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Det er etablert grillplasser på fellesområdet til borettslaget, til fri benyttelse. I dumpa nedenfor blokka er det også en flott grillplass med gapahuk.

Det er gangavstand til Skjetten Nærssenter som innehar et godt utvalg. Det er kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det finnes ellers gode kjøpesentre i Lillestrøm og Lørenskog,

der sistnevnte har både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Parkering

Boligen disponerer en oppstillingsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks for elbil. Borettslaget har både parkeringsplasser utendørs og garasjeplasser. Lading av elbil skal godkjennes av styret, og bruker betaler for installering og strømforbruk.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 28984,5 m²

Borettslaget har en stor, felles eiet tomt på 28 984,5 m². Tomten er pent opparbeidet med fellesarealer som er åpne for alle beboere. Uteområdene inkluderer en park med blomsterurner og grillbord, en lekepark som ble etablert i 2014, samt en basketbane og bordtennisbord.

Grensene for eiendommen har varierende nøyaktighet. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med eiendommens grenser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelseilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 04.12.1975. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør datert 14.01.2023.
- Ferdigattest for rehabilitering av bad og vaskerom datert 21.03.2011.
- Ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon av boligblokk (balkonger) datert 06.12.2004.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Avvik fra byggetegninger: Vegg mellom opprinnelig lukket kjøkken og stue er fjernet for å etablere en åpen løsning. Rom godkjent som innvendig bod er i dag innredet som omkleddingsrom.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 04.12.1975.

Innhold

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Omkleddingsrom

BRA-b: 15 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Leiligheten er en toroms andelsbolig beliggende i 2. etasje, med en innglasset balkong som trekker dagslyset inn. Boligen har gjennomgått flere solide oppgraderinger de senere årene; badet ble fornyet i regi av borettslaget i 2021, mens 2024 ga et solid løft i form av nytt kjøkken, oppgraderte gulv og ferskt malte treryter og tak. Samtidig ble det elektriske anlegget delvis oppgradert og det ble satt inn en ny entrédør med brann- og lydklasse. I det felles garasjeanlegget finnes en oppstillingsplass med installert ladeboks for elbil.

Entré:

En ny, støydempende dør fra 2024 åpner hjemmet. Entréen ble pusset opp samme år, og har fått nytt laminatgulv og nymalte flater som setter en ren tone fra start. Her binder en dør med glassfelt rommet direkte sammen med oppholdssonen, noe som hjelper dagslyset å sirkulere tilbake. I tilknytning til gangen ligger et svært praktisk omkleddingsrom som lett holder jakker og sko ute av syne.

Stue:

Oppholdsrommet folder seg ut i en åpen løsning mot kjøkkenet. De malte betongelementene i taket og takhøyden bidrar til at rommet tar til seg volum, understreket av de lystyse, malte tapet- og panelveggene lagt i 2024. Gjennom sonen er det plass nok til både en stuekrok og en lun spiseplass. Fra oppholdssonen er det direkte adkomst til balkongen.

Innglasset balkong:

Balkongen har gulv bestående av et epoxybelagt betongdekke og er sikret med et metallrekkverk. Med høye, skyvbare glassfelt byr rommet på effektiv

skjerming mot friskt vær, slik at utesesongen kan startes tidligere om våren.

Kjøkken:

Kjøkkenet er flyttet og fullt fornyet i 2024 og har fått en lekker IKEA innredning. Glatte fronter hviler under en laminat benkeplate med en integrert kum i kompositt. Sonen over benkeskapet er beskyttet av en plate, og arbeidskroken er fullt integrert med hvitevarer; induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. En stram fritt hengende stålventilator tar seg av avtrekk. Sikkerheten er også skikkelig ivaretatt med en komfyrvakt, automatisk vannstopper og nye kurser etablert av elektriker.

Soverom:

De lyse laminatgulvene og ferske malestrøkene fra 2024 videreføres inn i soverommet. Rommet har en hensiktsmessig dimensjon som fint rommer en soveinnredning, med nærliggende adgang til et ryddig klessystem i gangen.

Omkledningsrom:

Rommet er innredet med en robust garderobeløsning bestående av stang, skuffer og hyller, utstyrt med nylagt laminatgulv og nymalte flater.

Bad:

Badet ble pusset skikkelig opp i regi av borettslaget under 2021. Gode, flislagte overflater strekker seg langs gulv og vegger, med behagelig gulvvarme implementert i sålen. Dusj installasjonen består av praktiske, innfellbare glassdører over plastsluk. Benkeskapet har glatte fronter supplert av veggskapets speilfronter med overbelysning ved servanten. Toalettet er veggfestet med innebygde sisterner, og her er etablert opplegg for vaskemaskin. Varmtvannet forsynes av en 134-liters bereder direkte i rommet, betjent av et rør-i-rør fordelerskap utstyrt med automatisk vannstopper.

Overflater:

Gulv: Innvendig gulv belagt med laminat, og flislagt gulv

på bad.

Vegger: Malte sparkelplater, tapet og malt trepanel.

Flislagt vegg i badet.

Himling: Malte betongelementer med en høyde på ca. 2,44 meter målt på stue/kjøkken. Malte underpussede plater på badet.

Lagring:

Boligen sørger for lagring i form av utstyrt garderobeløsning i omkleddingsrom i andre etasje. En ekstern bod utgjør et avbrett i førsteetasje via oppmålt en kvadrateters tilhørsel.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badene ble pusset opp i regi av borettslag i 2021 under tidligere eier. Detaljert dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

Arbeid utført av: TRYGG ELEKTRO

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Badene ble pusset opp i regi av borettslag i 2021 under tidligere eier. Detaljert dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

-Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

-Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badene ble pusset opp i regi av borettslag i 2021 under tidligere eier. Detaljert dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

Arbeid utført av: TRYGG ELEKTRO

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Delvis fornying av det elektriske anlegget. Nytt sikringskap med automatsikringer, nye stikkontakter/lysbrytere og nye kurser på kjøkken. Arbeid utført av SG Elektriker AS. Samsvarserklæring foreligger. Utført juni 2024.

Arbeid utført av: SG ELEKTRIKER

-Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

-Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektriske anlegg utført den 08.04.25 av Andre Holtet V/ Rejlers Elsikkerhet AS. Saksnummer 5456197. Ingen avvik funnet, tilsynssak avsluttet. Dokumentasjon medfølger.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjøp og montering av ny elbil-lader i regi av borettslaget. Dokumentasjon kan innhentes. Kostnaden for kjøp av laderen (Zaptec Pro) 22000,-. Tilkobling til fellesanlegg: 5000,- Totalt 27000,- kr. Utført januar 2024.

Samsvarserklæring:

Kommentar fra takstmann: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el- tilsyn. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 08.04-2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Modernisert/Påkostet år: 2024

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:

- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
- Nytt innvendig gulv (laminat) og gulvlister i entré, omkleddningsrom, stue/kjøkken og soverom.
- Malt veggoverflater og himling i entré, omkleddningsrom, stue/kjøkken og soverom.

- Oppgradert elektrisk anlegg med nytt sikringsskap med automatsikringer, nye kurser til kjøkken, nye stikkontakter og brytere i enkelte rom, utført av SG Elektriker AS. Samsvarserklæring foreligger.
- Ny entrédør til leiligheten.

2021:

- Oppgradert bad i leiligheten, utført i regi av borettslaget av TRYGG ELEKTRO. Tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset. Samsvarserklæring foreligger.
- Ny varmtvannsbereder på bad.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:

- Nye brannslukkingsapparater.

2024:

- Alle gulvbelegg i alle oppganger er skiftet.

2023:

- Nye overvåkingskameraer i parkeringshuset.
- P-plasser på gjesteparkeringen er merket opp.
- Trær og busker i «Parken» er beskåret eller felt.

2022:

- Rør- og våtromsrehabilitering. Inkluderte installasjon av automatisk lekkasjesikring i alle leiligheter.

2021:

- Uteboder malt på dugnad.

2019:

- Nye varmeovner i alle postganger og kjellere.
- Nye takluker i alle oppganger.
- Nye aluminiumstiger i alle oppganger.
- Nye ledlamper med sensor i søppelrom og boder.

2018:

- Nye ledlamper med sensor i oppgangene.
- Ventilasjonsanlegget rensset.
- Nye gangdører i garasjehuset.

- Lysmaster etablert i "Parken".

2017:

- Mobilløsning for åpning av garasjeporter (PalGate).
- Nye garasjeporter.
- Infrastruktur for lading av el-biler installert i parkeringshuset.

2016:

- Installasjon av vannmålere.
- Nye stoppekraner ute.
- Nytt dekke på blokketaken nr. 1-7 og 17-45.
- Nye kumlokk ved Lekeparken.
- Søppeldunker med poser til hund.
- Nye pulverapparat i garasjen, samt brannslukkerskap.

2014:

- Skifte av dekke på tak Alingsåsveien 9-15.

2011:

- Bytte av tak på utvendige kjøleboder Alingsåsveien 35 og A37.

2010:

- Bytte av dekke på garasjetak.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje

og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Vinduer

-Ytterdører

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.05.2026.

Bygning:

Toroms andelsleilighet i en boligblokk oppført i 1974. Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i stål og betong. Yttervegger er i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med fasadeplater. Etasjeskiller er i betong og grunnmur er i betong.

Tak:

Takkonstruksjonen er et flatt oppforet betongdekke. Yttertaket er tekket med takpapp/folie.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Dører:

Ny entrédør ble montert i 2024 og er i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1998. Innvendig er det en dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré, samt profilerte innvendige dører for øvrig.

Trapper/adkomst:

Felles trapper i betong. Dørcalling.

Balkong/terrasse:

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 15 m². Det er epoxy på dekket og rekkverk i metall. Det er skyvbare glassfelt foran og over rekkverket. Rekkverkshøyden er målt til 109 cm.

VVS-installasjoner:

Vannledninger er av typen rør-i-rør-system med fordelerskap på badet. Avløpsrør er i plast.

Hovedstoppekransen er lokalisert i fordelerskapet, og det er montert en automatisk vannstopper med sensorer i fordelerskapet og under kjøkkenbenken. Varmtvann produseres av en 134-liters bereder fra 2021, som er montert på badet. Det er sluk i plast.

Ventilasjon:

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og kjøkken.

Tekniske detaljer:

Elektrisk gulvvarme i bad. Dørcalling. Komfyrvakt er montert på kjøkken. Ladeboks for elbil er montert på oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Øvrig informasjon

Adresse

Alingsåsveien 27, 2013 SKJETTEN

Gnr. 69, bnr. 42, ideell andel 1/1

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 524 i Alingsåsveien Borettslag med orgnr. 948037815

Selger

Sohel Rahim Khan og Aimen Iqbal Malik

Borettslag

Alingsåsveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 948037815

Andelsnummer: 524

Alingsåsveien Borettslag er et samvirkeforetak som består av 295 andelsboliger fordelt på 8 bygninger. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører. Borettslagets hjemmeside er www.alingsasveien.no.

Bare fysiske personer som er andelseiere i BORI BBL kan være andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom en andel eies av flere, må alle eierne bo i boligen.

På ordinær generalforsamling 15. april 2026 ble det blant annet vedtatt følgende:

Endring av vedtekter for styrets sammensetning (§ 8-1) og andelseiers ansvar for lekkasjesikring (§ 5-1). Låneopptak på inntil 60 millioner kroner til finansiering av rehabilitering av parkeringshuset.

Styret har fått fullmakt til å gjennomføre en totalrehabilitering av parkeringshuset. Prosjektet er i planleggingsfasen med befaringsplanlagt våren 2026. Kostnadsrammen er estimert til inntil 60 millioner kroner og vil bli finansiert med et nytt lån, noe som vil medføre økte felleskostnader.

Kjekt å vite:

Borettslaget har en person ansatt i full vaktmesterstilling, og firmaet Ren Service AS vasker fellesarealene. Beboere kan leie styrerommet til arrangementer for kr 1.500,- (fredag-søndag). Fellesarealene inkluderer en park med grillbord, en lekepark, basketbane og bordtennisbord. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegget, og montering av varmepumpe eller trampoline er forbudt. Grilling utendørs må skje med tilbørlig hensyn. Det er ikke tillatt å skru eller bore i balkongutvidelsen.

Alle inn- og utganger i garasjehuset er videoovervåket. Miljøutvalget arrangerer sosiale sammenkomster som julegrantenning og skøytedisco.

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 2626401-1.1

Husdyr: 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. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal luftes i bånd, og dyreekskrementer skal fjernes øyeblikkelig. Hannkatter skal kastreres, og hunnkatter skal gis p-piller eller sprøyte.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest medlemmer i BORI BBL har forkjøpsrett ved salg av andel. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som har bodd i samme husstand de siste to årene. I 2025 ble forkjøpsretten benyttet i 4 av 29 omsetninger.

Forkjøpsfrist: 02.06.2026.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 7 187 082,-. Resultatet ble overført til dekning av udekket tap. Borettslagets disponible midler var på kr 28 723 822,- per 31.12.2025. Egenkapitalen var negativ med kr -47 940 789,-, noe som forklares med at vedlikehold er kostnadsført løpende og finansiert med lån. For 2026 er det budsjettet med et resultat på kr 3 312 862,-.

Generalforsamlingen vedtok 15. april 2026 å gi styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 60 millioner kroner for rehabilitering av parkeringshuset, noe som vil medføre økte felleskostnader. I tillegg har kommunen økt de kommunale avgiftene med ca. 15 % for 2026, noe det er tatt hensyn til i budsjettet.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere oppfordres til å delta på årlige dugnader. Andelseiere som disponerer hageparsell, plikter å vedlikeholde denne. Det forventes at beboere bistår den oppgangstillitsvalgte ved behov.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for

informasjonen som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming.
- Det er elektrisk gulvvarme på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var ca: 9371 kwh, total kostnad for dette var : 8880 kr

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse innenfor felt 2, i

Reguleringsplan for Skjettenområdet, vedtatt 27.06.1969.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
 - Hensynssone H560: Hensynssone naturmiljø – raviner
 Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en truet naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1-6.3 byggegrense mot raviner. Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt. Byggegrense mot raviner er minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra hensynssonen (knekkpunkt ravine/flatt terreng).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

3205/69/42:

29.06.1977 - Dokumentnr: 4241 - Forkjøpsrett
 BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.06.1978 - Dokumentnr: 3691 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Televerket
 Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

19.03.2019 - Dokumentnr: 330421 - Pantedokument
 Beløp: NOK 8 334 800
 Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf lov om burettslag §2-11, 1. ledd
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

17.12.2021 - Dokumentnr: 1592363 - Pantedokument
 Beløp: NOK 133 500 000
 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Vedtektene spesifiserer at bruksoverlating også er tillatt dersom andelseieren er midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, for opptil tre år med mulighet for

forlengelse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 19.05.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 09.11.2023
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Oppdragsansvarlig

Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF
regine.hodt@emera.no
Tlf: 452 05 154

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ALINGSÅSVEIEN 27

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260167	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aimen Iqbal Malik	Sohel Rahim Khan
Gateadresse	
Alingsåsveien 27	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8736848

Document reference: 02260167

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: AIM, SRK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badene ble pusset opp i regi av borettslag i 2021 under tidligere eier. Detaljert dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

Arbeid utført av

TRYGG ELEKTRO

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Badene ble pusset opp i regi av borettslag i 2021 under tidligere eier. Detaljert dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badene ble pusset opp i regi av borettslag i 2021 under tidligere eier. Detaljert dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

Arbeid utført av

TRYGG ELEKTRO

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Delvis fornying av det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap med automatsikringer, nye stikkontakter/lysbrytere og nye kurser på kjøkken. Arbeid utført av SG Elektriker AS. Samsvarserklæring foreligger. Utført juni 2024.

Arbeid utført av

SG ELEKTRIKER

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektriske anlegg utført den 08.04.25 av Andre Holtet V/ Rejlers Elsikkerhet AS. Saksnummer 5456197. Ingen avvik funnet, tilsynssak avsluttet. Dokumentasjon medfølger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

- Kjøp og montering av ny elbil-lader i regi av borettslaget. Dokumentasjon kan innhentes. Kostnaden for kjøp av laderen (Zaptec Pro) 22000,- Tilkobling til fellesanlegg: 5000,- Totalt 27000,- kr. Utført januar 2024.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattes?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aimen Malik	79179855383d516485d4d 7d14f0c6292bc3447c6	19.05.2026 19:58:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sohel Khab	02e5b6959eb195a9b1285 3afc73d037260d47c61	19.05.2026 19:57:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260167

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ALINGSÅSVEIEN 27, 2013 SKJETTEN

Gnr: 69 Bnr: 42 3205 Lillestrøm, kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 13/05/2026
Utskriftsdato: 19/05/2026
Oppdragsnummer: 97621
Referansenr: 13475



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod.
Leiligheten ligger i 2. etasje med innglasset balkong.

Boligen disponerer en oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Standard

Velholdt leilighet med normal god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2024:

- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer.
- Nytt innvendig gulv og gulvlister i entré, omkleddningsrom, stue/kjøkken og soverom.
- Malt veggoverflater og himling i entré, omkleddningsrom, stue/kjøkken og soverom.
- Nye sikringer. Nye kurser til kjøkken. Nye stikkontakter og brytere i enkelte rom.

Oppgraderinger i borettslaget

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

2024: Ny entrédør til leiligheten.

2021: Renovering av bad i leilighet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1974, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Soheli Rahim Khan
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Soheli Rahim Khan, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrø, Gnr: 69 Bnr: 42
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 14873.2
 Hjemmelshaver: Alingsåsveien Borettslag
 Adresse: Alingsåsveien 27, 2013 Skjetten

Andelsleilighet

Selskap: Alingsåsveien Borettslag
 Organisasjonsnr: 948 037 815
 Forretningsfører: BORI BBL
 Eier: Soheli Rahim Khan & Aimen Iqbal Malik
 Andelsnummer: 524

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	20/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1974

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	1	0	0
2. etasje	53	0	15	0
Sum bolig:	53	1	15	0
Sum BRA:	69			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Eksternt bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Omkleddingsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist bildedokumentasjon og samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med oppussing av badene. Rehabiliteringen ble gjennomført i regi av borettslaget, og relevant dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, soverom og entré.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 15 m ² . Epoxy på dekke og rekkverk i metall. Skyvbare glassfelt foran og over rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 109 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 134 liter, produsert i 2021, montert i bad.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Automatisk vannstopper er montert på hovedstoppekransen med sensor i fordelerskap og kjøkkenbenk. Hovedstoppekransen er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsyn. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 08.04-2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2025.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	IKEA kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Fritthengende ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøll er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse:	Innvendige guly er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet. Malt trepanel. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang, skuffer og hyller i omkleddingsrom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2021 i regi av borettslaget.
Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

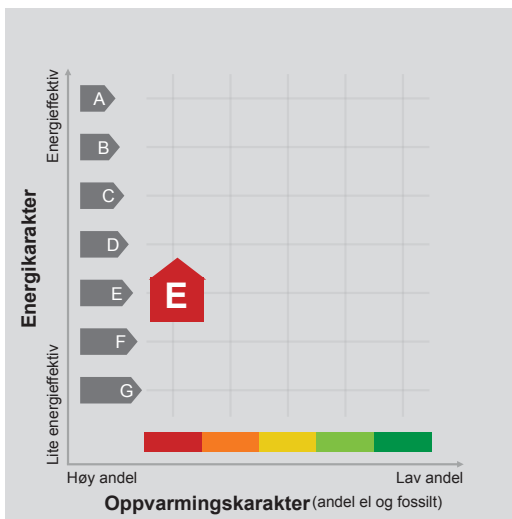
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

ENERGIATTEST

Adresse	Alingsåsveien 27
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150895006
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	3aeaa5a7-64fc-4e15-9272-27d70b86555e
Dato	09.11.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003.**

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Alingsåsveien 27
Postnummer: 2013
Sted: SKJETTEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0202
Dato: 09.11.2023 15:00:18
Energimerkenummer: 3aeaa5a7-64fc-4e15-9272-27d70b86555e

Kommunennummer: 3030
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 42
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150895006

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 406
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 406
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 725
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 780
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	kr 2 750
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 1 300
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 200
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 380
Kun boligopplysninger	kr 2 340
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 2 000

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedtekstfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utllysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysning gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har betalt lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Skadeforsikrings selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



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

Generert 13.05.26
Vår ref.: 270 / 524
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	524	Bolignr	H0202
Boligselskap	270 Alingsåsveien Borettslag	Etasje	2.etg
Adresse	Alingsåsveien 27, 2013 SKJETTEN	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Aimen Iqbal Malik, Sohel Ramin Khan	Bygningstype	Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 13.05.26: kr 5 051,00 (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	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	3 276	3 276	3 276	3 276	3 276	3 276
Parkeringsplass	150	150	150	150	150	150
Stipulerte avdrag	455	455	455	455	455	455
Stipulerte rente	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170
Total	5 051	5 051	5 051	5 051	5 051	5 051

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,85%	12	107 451 384	289 669	07.10.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				30.09.52

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,85%	12	107 451 384	07.10.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			30.09.52

Selskap og eiendom

Selskap	270 Alingsåsveien Borettslag (orgnr. 948037815)
Antall enheter	298
Styrets e-post	styret@alingsasveien.no
Styreleder	Trude Steen (99532751)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2626401-2.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	69/42
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) 2 - Tinglyst forkjøpsrett Lillestrøm Kommune
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 297 106,00	Andre inntekter	kr 2 626,00
Formue	kr 79 076,00	Utgifter	kr 15 770,00

Merknader

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. For de leilighetene som ikke har garasjeplass tilhørende leiligheten, leier styret ut ledige plasser etter forespørsel. Brl har avtale med P-Service AS vedr. vakt hold. P-plass som koster kr. 150,- pr. måned følger boligen ved salg.

Borettslagets husordensregler skal følges.

Det er ikke avdekket skadedyr som veggdyr eller skjeggkre i boligmassen, som styret er kjent med.

Alingsåsveien Borettslaget er godt vedlikeholdt og driftet BRL. Styret er måteholden med BRL midler, herunder nøktern drift.

Brl har rehabilitert alle rør og våtrom i 2021-2022. Alle avløpsrør, sluk og vannrør er nye. Bad er revet og fullstendig bygget opp på nytt. Prosjektet er ferdigstilt i 2022

Borettslaget har hjemmeside, www.alingsasveien.no. Styret kan kontaktes på e-post, styret@alingsasveien.no Styret v/vaktmester kan kontaktes på telefon eller e-post, vaktmester@alingsasveien.no. Telefon vaktmester er 45 60 29 97. Vaktmester er tilgjengelig fra Kl.08:00-16:00.

FDV dokumenter for elektro og våtrom på arbeid som er utført, finner eier på boligmappa.no

Vedlikehold parkeingshus vil settes i gang. Dette anses som nødvendig vedlikehold. Saken ble presentert foran GF 15.04.2026 Styret kommer til å sette i gang bevaring ifm. prosjektet. Styret har fått fullmakt til å søke opp til 60 mil i lån. Estimat ikke klart enda da befarng ikke startet

HUSORDENSREGLER for Alingsåsveien Borettslag

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

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

LEILIGHETEN

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

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

FELLESROM

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

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

DYREHOLD

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

KUN KJØRING I BORETTSLAGET

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

PARKERING

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

GJESTEPARKERING

Følgende regler gjelder:

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

ELBILLADING

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

OPPGANGSTILLITSVALGTE

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

FELLESAREALENE

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

ØKONOMI

Reparasjoner og innkjøp til borettslaget representerer ofte store pengebeløp, og disse tjenestene blir stadig dyrere. Husleien vil nok derfor også i fremtiden stige, men hvor mye – ja det kommer helt an på hvordan vi tar vare på borettslaget vårt.

Hvis vi derfor må leie hjelp til alt som må gjøres – ja da kan du jo ikke klage på husleieøkning!!

Derfor oppfordres du til å:

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

TRIVSEL

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

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

Endret i ordinær generalforsamling den 10. april 2024.

VEDTEKTER FOR FELLESORGANET FOR SKJETTENBYEN

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

§ 1. Formål

Fellesorganet for Skjettenbyen er et interesseorgan for borettslagene i Skjettenbyen, og har som overordnet mål å ivareta samarbeidet mellom lagene.

Fellesorganet for Skjettenbyen har ikke annen funksjon eller myndighet enn det som fremkommer av disse vedtekter.

Følgende borettslag har rett og plikt til å samarbeide i Fellesorganet for Skjettenbyen:

- ALINGSASVEIEN BORETTSLAG
- GJELLERÅSEN BORETTSLAG
- GLOSTRUPVEIEN BORETTSLAG
- KARISVEIEN BORETTSLAG
- LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG
- NORDBYVEIEN BORETTSLAG
- NORDENSVEI BORETTSLAG
- RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG
- SENTER BORETTSLAG
- SLETTA BORETTSLAG
- TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG
- TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

§ 2. Sammensetning og Funksjonstid

Fellesorganet for Skjettenbyen har 12 medlemmer med personlige varamedlemmer. Hvert borettslag oppnevner 1 medlem med varamann med 1 års funksjonstid regnet fra 15. mai til 14. mai.

Fellesorganet for Skjettenbyen velger innen sin midte formann og nestformann/sekretær med 1 års funksjonstid regnet fra 15. mai til 14. mai.

Borettslagene kan i tillegg til sitt medlem ha kontaktpersoner eller observatører med talerett tilstede på møtene. Det samme gjelder lagenes forretningsfører.

§ 3. Innkalling til møte.

Fellesorganet for Skjettenbyen holder møte når forretningsfører eller et av lagene ber om det, eller når formannen finner grunn til det.

Formannen innkaller til møtene.

Innkalling skal vanligvis skje med minst 7 dagers varsel. Dagsorden og saksdokumenter skal følge innkallingen.

§ 4. Representasjon/anvisning.

Fellesorganets formann representerer Fellesorganet utad og tegner dets navn.

Utbetalinger for Fellesorganets regning skal være anvist av Fellesorganets formann, dog slik at beløp over en viss sum, fastsatt av Fellesorganet, skal være anvist av formannen og et medlem i fellesskap.

§ 5. Sakkyndig/utvalg.

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

§ 6. Vedtak.

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

Et vedtak er bindende når minst 7 stemmer for det.

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

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

§ 7. Regnskap/budsjett.

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

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

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

§ 8. Årsmelding.

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

§ 9. Fellesantenneanlegget.

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

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

§ 10. Felleseide arealer.

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

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

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

§ 11. Vedlikeholdskontrakt utomhusanlegg

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

Anbudsdokument og kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag.

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

Ved tvister avgjør Fellesorganet hva som er fellesutgift.

§ 12. Andre samarbeidsområder.

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

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

§ 13. Sekretariat.

Lagenes forretningsfører er organets sekretariat.

§ 14. Godtgjørelse.

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

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

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

§ 15. Vedtekter.

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

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

Sist endret den 28.4.2022.

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Alingsåsveien Borettslag avholdt 15.04.2026
Kl.18:00, Sted; Klubbhuset til Skjetten Sportsklub.

Møtet ble åpnet av: Trude Steen

Fra forretningsfører BORI møte: Mariya Oug

Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Trude Steen

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 38 stemmeberettigede, 5 fullmakter
Totalt: 43 andelseiere.

Vedtak: Godkjent

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Kaia Lykkeid ble valgt til sekretær.

Turid Dalslåen og Laila Emilsen ble valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2**ÅRSBERETNING FOR 2025**

Som følge av lovendring 1.januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering / foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3**ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**

- A) Årsregnskap for 2025
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4**GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag legges fram på møtet.

Styreonorar: kr. 720 000,- ble godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG

A) ENDRING AV VEDTEKTENE § 8-1 – Styret

Styrets innstilling: Styret anbefaler at endringene i paragraf § 8-1 (1) godkjennes for å sikre en mer robust og tilpasningsdyktig styrestruktur

Vedtak: Godkjent

B) ENDRING AV VEDTEKTENE § 5-1 – SPESIFISERING AV ANSVAR FOR LEKKASJESIKRING (VA-STOPP)

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at endringene i paragraf § 5-1 godkjennes.

Mot: 0
For: 42
Blank: 1

Vedtak: Godkjent

C) ORIENTERINGSSAK – Til orientering

D) LÅNEOPPTAK

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Mot: 1
For: 41
Blank: 1

Vedtak: Godkjent

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Leif Haugen

Valgt ble: Sebastian Sebusæter

Valgt ble: Ranveig Eng

B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Ingbjørg Holtet

Valgt ble: Kaja Lorentzen

Valgt ble: Tone Tjøstheim

Valgt ble: Laila Emilsen

C) Valg av valgkomite for 1 år

Valgt ble: Claus Konow

Valgt ble: Ann Karin H. Hagen

D) Valg av Miljøutvalg

Valgt ble: Deborah Conway

Valgt ble: Heidi Olsen Lie

G) Valg av 6 delegater og 6 varadelegat til BORIs generalforsamling
BORIs generalforsamling 08.juni kl.18:00

Delegat: Trude Steen

Delegat: Leif Haugen

Delegat: Ranveig Eng

Delegat: Tommy Østby

Delegat: Kaia Lykkeid

Delegat: Sebastian Sebusæter

Varadelegat: Ingbjørg Holtet

Varadelegat: Kaja Lorentzen

Varadelegat: Tone Tjøstheim

Varadelegat: Laila Emilsen

Varadelegat: Claus Konow

Varadelegat: Ann Karin H.Hagen

Møtet var hevet: 19:46

Protokollen undertegnes av:

Trude Steen /s/

Møteleder valgt av generalforsamlingen

Kaia Lykkeid /s/

Sekretær valgt av generalforsamlingen

Turid Dalslåen /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Laila Emilsen /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Alingsåsveien Borettslag den 15. april 2026.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2025**
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skjetten, 17. mars 2026

I styret for Alingsåsveien Borettslag

Trude Steen
styreleder

Leif Haugen
nestleder

Vidar Berge
styremedlem

Ingbjørg Holtet
styremedlem

Tommy Østby
styremedlem

Kaia Lykkeid
styremedlem

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 15. APRIL 2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) **Forslag fra styret i Alingsåsveien borettslag**
Endring i Vedtektene – § 8-1 Styret

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at endringene i paragraf § 8-1 (1) godkjennes

B) **Forslag fra styret i Alingsåsveien borettslag**
Endring i Vedtektene – § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
Spesifisering av ansvar for lekkasjesikring (VA-
stopp/deteksjonsopplegg.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at endringene i paragraf § 5-1 godkjennes.

C) **Orientering**
Totalrehabilitering av parkeringshuset

D) **Forslag fra styret i Alingsåsveien borettslag**
Låneopptak ifm. rehabilitering av parkeringshuset

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomité for 1 år

D) Valg av Miljøutvalg

E) Valg av 6 delegater og 6 varadelegater til BORIs generalforsamling 2026.

Alingsåsveien Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Trude Steen	(valgt for 2 år i 2025)
Nestleder	: Leif Haugen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Vidar Berge	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Tommy Østby	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Kaia Lykkeid	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Ingbjørg Holtet	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: Sebastian S. Enberget	(valgt for 1 år i 2025)
	: Kaja Lorentzen	(valgt for 1 år i 2025)
	: Tone Tjøstheim	(valgt for 1 år i 2025)
	: Geir Kløkstad	(valgt for 1 år i 2025)

Miljøutvalg	: Deborah Conway	(valgt for 1 år i 2025)
	: Heidi Olsen Lie	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomité	: Vibeke Lambrechts	(valgt for 1 år i 2025)
	: Claus Conow	(valgt for 1 år i 2025)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

	: Trude Steen	som delegat
	: Vidar Berge	som delegat
	: Leif Haugen	som delegat
	: Tommy Østby	som delegat
	: Ingbjørg Holtet	som delegat
	: Kaia Lykkeid	som delegat

	: Sebastian S. Enberget	som varadelegat
	: Kaja Lorentzen	som varadelegat
	: Tone Tjøstheim	som varadelegat
	: Geir Kløkstad	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. SELSKAPSFØRSEL

- A Alingsåsveien Borettslag ble stiftet oktober 1974 og har organisasjonsnummer 948 037 815

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er lagets organisasjonsnr. 948037815

Ev. faktura i pdf-format sendes til faktura@bori.no

Ev. papirfaktura sendes til:

Alingsåsveien Borettslag, 948037815

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

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

Eiendommen har gnr 69, bnr 42, 43, 44, 45 i Lillestrøm kommune, og er på 28.984,5 m².

Borettslagets styre har kontor i Alingsåsveien 25 og treffes der hver annen onsdag kl. 19.00 – 19.30 og per epost til styret@alingsasveien.no

Vaktmester kan kontaktes på telefon 45 60 29 97 hverdager kl. 08.00 – 16.00 og via e-post til vaktmester@alingsasveien.no

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 3 kvinner og 3 menn. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D **HMS / Ansatte / arbeidsmiljø**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. **Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.**

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig gjennomgang av brannsløkningsutstyr. Kontrollen ble sist utført i november 2025, med oppfølging i desember 2025.

Det anbefales at pulverapparatet står på soverommet eller i umiddelbar nærhet.

Alle rømningsveier på balkong skal være merket. Vi minner om at det er beboers ansvar at rømningsveiene er merket og ikke er tildekket. Balkongen er også rømningsveien til dine naboer.

Årlig gjøres også en kontroll av borettslagets **lekeplasser**, som gjennomføres av Lekeplasskontrollen AS.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Borettslaget har en vaktmester ansatt i fulltidstilling. Vaktmester er innmeldt i obligatorisk tjenestepensjonsordning og yrkesskadeforsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljøloven. Det har ikke skjedd uhell eller arbeidsulykker i 2025.

E **Ytre miljø**

Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

I 2025 har styret avholdt 23 styremøter og flere andre nødvendige møter. Styret har behandlet rutinesaker som:

- *Daglig drift*
- *Regnskap og budsjett*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold og oppgradering*
- *Regulering av felleskostnader*

- *Forsikringssaker*
- *Beboersaker*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Klage på eiendomsskatt for 2022 og 2023 i fellesskap med Fellesorganet for Skjettenbyen*

Forsikringssaker

I 2025 har ikke borettslaget meldt inn forsikringssaker.

Styret minner om at tekniske installasjoner på kjøkken som kobles til vann må installeres av godkjente foretak for å forhindre vannskader. Dette gjelder for eksempel kjøleskap med vanddispenser/isbitfunksjon, kaffemaskin tilkoblet vann eller oppvaskmaskin.

Dette er bakgrunnen for presiseringen i Vedtektene som følger Lov om burettslag (Burettslagslova) § 5-11 (1) / §5-12 (1) og 5-13 (1): «Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende byggetekniske forskrifter og våtromsnorm ved vedlikehold av egen bolig.»

- *Det skal til enhver tid være installert godkjent lekkasjesikring (VA-stopp/ Deteksjonsopplegg) i leiligheten.* Dette ble installert i forbindelse med rør- og våtromsrehabiliteringen 2021-2022 for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Ved eventuell utskifting av kjøkken eller annet utstyr tilkoblet vann, påligger det andelseier å påse at lekkasjesikringen opprettholdes eller reinstallerer av autorisert personell.
- Oppstår det skade i andelseiers bolig som skyldes manglende vedlikehold eller Uaktsomhet, vil borettslaget kreve at andelseier dekker egenandelen ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.

Styrets arbeid har i perioden vært preget av godt samarbeid, samt fremmøte til styremøtene. Styret er av den oppfatning at viljen til stabilitet er meget høy, og resultatene bærer preg av dette.

Vårdugnaden ble gjennomført i mai, med godt fremmøte.

Blomsterurnene i parken ble tradisjonen tro beplantet, det samme gjelder blomsterkassene foran inngangene. Vi minner om at disse må vannes av beboerne i respektive oppgang.

Styreleder Trude Steen har vært representant i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), med Leif Haugen som 1. vararepresentant og deretter Vidar Berge og Sebastian Enberget som øvrige vararepresentanter. Ønsker du kopi av årsberetningen og regnskapet til FO, kontakt styret.

Av andre saker kan nevnes:

- Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig gjennomgang av brannslukningsutstyr. Kontrollen ble utført i november/desember 2025.

Kommunikasjon med andelseiere og beboere

Styret sender ut informasjon på epost. Vi ber derfor om at de beboerne som ikke har meldt fra om sin epostadresse gjør dette.

Har du byttet epostadresse? Husk å gi beskjed til styret.

Har du/deres ikke epost? Da ønsker styret ditt/deres mobilnummer.

Nabonett

Som medlem i BORI kan du logge deg inn i Nabonett for å finne medlemsbevis, medlemsfordeler i Bori og informasjon om din bolig – som oversikt over felleskostnader, andre fakturaer og årsoppgave. Websiden er: www.nabonett.no
Beboermøte ble holdt 22. oktober 2025. På agendaen stod bl.a. parkeringsregler, strømforbruk, forberedelser til vinteren, tips til jevnlig vedlikehold, søppelhåndtering og ROAF sin omlegging til ny løsning (se www.roaf.no), m.m.
Dokumentasjon om rør-/våtromsrehab. for din leilighet ligger på www.boligmappa.no
Garantien løper i 5 år fra 14.10.2022.

Møter/kurs:

I tillegg til styremøtene har hele styret hatt møter for bl.a. å gjennomgå budsjett, vedlikeholdsplaner samt gå i dybden på saker man ikke har tid til på vanlige styremøter.

Større vedlikehold / HMS siste år:

- Norsk Brannvern har kontrollert brannslukkingsapparater og røykvarslere. Røykvarslere og batterier er skiftet ved behov.
- Utgåtte brannslukkingsapparater ble byttet ut i 2025.

Andre planer:

Parkeringshuset trenger rehabilitering. Se forslag fra styret til Generalforsamlingen, samt kommentarer om vedlikehold i budsjettet.

El-bil lading:

Infrastruktur for lading av el-bil er installert i parkeringshuset. Løsningen er fra Zaptec, og kan installeres ved inngått avtale mellom bruker og styret. Bruker betaler for installering og strømforbruk. Kontakt styret for mer informasjon.

Vaktmester:

Vår vaktmester Gjermund Berntsen er ansatt i 100% stilling.

Styret og vaktmester jobber godt sammen. Vi er glade for å ha ham i den daglige driften av borettslaget.

Vaktmester treffes på telefon 45 60 29 97, mandag – fredag kl. 08.00 – 16.00.

Omsetning av andeler (salg av leiligheter)

Det er i 2025 omsatt 29 leiligheter, herav 4 på forkjøpsrett. Salg av leiligheter utgjør ca. 10% av antall leiligheter i borettslaget. Det er omsatt 10 leiligheter mer enn i 2024.

Gjennomsnittlig salgspris i 2025 var 3.668.276, mens gjennomsnittet var 3.310.263 i 2024.

<i>Tall i parentes er fra 2025</i>	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Gjennomsnitt
2r	8 (7)	2 900' (2 785')	3 375' (3 250')	3 166' (2 954')
3r	11 (9)	3 485' (3 000')	4 150' (3 750')	3 739' (3 447')
3r u.etg	4 (0)	3 750'	4 325'	4 031'
4r	6 (3)	3 600' (3 690')	4 275' (3 750')	3 966' (3 730')

5. REGNSKAPET FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr. 7 187 082,-. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, var per 31.12.2025 kr. 28 723 822, som er en økning på kr. 5 439 306,-.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Finansinntekter er kr. 957 042,- høyere enn budsjett fra omplassering av disponible midler fra brukskonto til sparekonti med høyere innskuddsrente. God likviditet muliggjør sparekontiløsning med forskjellig bindingstid, og høyere rente enn ordinær plasseringskonto.

Driftskostnadene er samlet kr. 2 882 878,- lavere enn budsjett. Avviket skyldes hovedsakelig:

- Rep og vedlikehold er kr. 789 676,- lavere enn budsjettet, da det var tatt høyde for mulige oppstartskostnader i forbindelse med rehabilitering av parkeringshuset i budsjettet. Løpende vedlikehold av bygg ble også noe lavere enn antatt.
- Kommunale avgifter er kr. 1 963 366,- lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak tilbakebetaling av betalt eiendomsskatt for tidligere år på kr. 1 417 366,-, samt at det ikke ble eiendomsskatt for 2025.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling per 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2026

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

I 2026 planlegges det med å komme videre i prosessen med totalrehabilitering av parkeringshuset. Befaring vil skje i løpet av våren, og videre fremdrift vil avhenge av tilstanden på parkeringshuset og kapasiteten til entreprenør som skal velges.

Totalrehabiliteringen er tenkt finansiert via nytt låneopptak og bruk av oppsparte midler. Låneopptaket vil medføre økte felleskostnader. Kun oppstartskostnader til konsulenttjenester er hensyntatt i budsjettet.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjett er i henhold til avtalt pris.

Kommunale avgifter

Kommunen har økt avgiftene i snitt ca. 15%. Endringene er hensyntatt i budsjettet.

Eiendomsskatt

Borettslaget vil ikke måtte betale eiendomsskatt i 2026, men har budsjettert med TNOK 250 for samlet være på riktig nivå når det gjelder kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Finanskostnader

Finanskostnadene for 2026 er budsjettert med dagens rentenivå ut året. Det er for tiden knyttet stor usikkerhet til fremtidig lånerente, og eventuelle rentekutt vil slå positivt ut for oss. Motsatt vil eventuell renteøkning slå negativt ut for oss. Det er imidlertid ikke ventet store prosentvise endringer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2026 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Skjetten, 31.12.2025 / 17.03.2026

Trude Steen
styreleder

Leif Haugen
nestleder

Vidar Berge
styremedlem

Ingbjørg Holtet
styremedlem

Tommy Østby
styremedlem

Kaia J. S. Lykkeid
styremedlem

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Alingsåsveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	22 650 199	22 672 440	22 624 379	22 648 378
Annen driftsinntekt	2	300 072	296 835	278 000	259 998
Sum driftsinntekter		22 950 271	22 969 275	22 902 379	22 908 376
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 724 206	1 645 350	1 716 750	1 813 100
Avskrivninger		32 479	32 479	18 000	18 000
Konsulenttjenester	4	610 446	590 403	576 499	640 497
Kontingenter	5	121 420	121 420	121 420	121 420
Rep og vedlikehold	6	1 084 321	1 609 141	1 873 997	1 845 999
Forsikringer		884 380	824 012	874 000	960 200
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 994 934	3 960 426	5 046 000	5 050 000
Energi og fyring	8	450 914	421 973	459 999	460 000
Kabel-TV og telefoni	9	5 312	4 422	6 000	5 799
Driftskostnader	10	1 071 304	1 049 548	1 068 000	1 088 999
Leiekostnader		8 750	2 500	0	6 000
Kostnader til fellessameier		1 606 821	1 808 462	1 663 800	1 858 500
Andre driftskostnader	11	371 214	334 225	393 597	485 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		5 683	29 329	36 999	34 000
Sum driftskostnader		10 972 183	12 433 691	13 855 061	14 388 014
Driftsresultat før finansposter		11 978 088	10 535 584	9 047 318	8 520 362
Finansielle poster					
Finansinntekt		957 042	109 786	0	0
Finanskostnad		5 748 048	6 299 905	6 231 545	5 207 500
Sum finansposter		-4 791 006	-6 190 119	-6 231 545	-5 207 500
Årsresultat		7 187 082	4 345 465	2 815 773	3 312 862
Overført udekket tap	15	7 187 082	4 345 465	0	0
Sum disponering		7 187 082	4 345 465	0	0

Balanse 31.12.2025

Alingsåsveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 19	36 355 112	36 355 112
Tomt	12, 19	3 547 620	3 547 620
Andre driftsmidler	12	71 455	103 933
Sum varige driftsmidler		39 974 187	40 006 665
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 974 187	40 006 665
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 491 428	1 407 318
Kundefordringer		381 630	272 216
Sum fordringer		1 873 059	1 679 533
Bankinnskudd, kasse o.l.		27 461 447	21 876 798
Skattetrekkonto	13	33 729	42 806
Sum omløpsmidler		29 368 235	23 599 137
SUM EIENDELER		69 342 422	63 605 803

Balanse 31.12.2025

Alingsåsveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	14	29 500	29 500
Udekket tap	15	-47 970 289	-55 157 371
Sum egenkapital		-47 940 789	-55 127 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17, 19	108 299 698	110 079 953
Borettsinnskudd	18, 19	8 339 100	8 339 100
Sum langsiktig gjeld		116 638 798	118 419 053
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		450 392	125 181
Annen kortsiktig gjeld	20	194 020	189 441
Sum kortsiktig gjeld		644 413	314 621
Sum gjeld		117 283 211	118 733 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 342 422	63 605 803

Alingsåsveien Borettslag

Trude Steen
Styrets leder

Vidar Berge
Styremedlem

Leif Haugen
Styremedlem

Ingebjørg Holtet
Styremedlem

Tommy Østby
Styremedlem

Kaia Jeanette Solberg Lykkeid
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Alingsåsveien Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.69.42, 3205.69.43 og 3205.69.44 som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	13 928 268	13 929 268	13 910 700	14 583 579
Stipulerte renter	6 370 716	6 370 716	6 231 545	5 207 499
Stipulerte avdrag	1 519 308	1 519 308	1 676 334	2 027 500
Parkeringsplasser	664 750	658 050	673 800	649 800
Strøm	167 157	195 098	132 000	180 000
Sum felleskostnader	22 650 199	22 672 440	22 624 379	22 648 378

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	77 072	53 835	35 000	39 999
El bil/ladeanlegg	223 000	243 000	243 000	219 999
Sum andre driftsinntekter	300 072	296 835	278 000	259 998

Andre inntekter består av: viderefaktureringer utleie av styrerom, hjulsett til terrasseskyvedør, nye leilighetsdører og soveromsvinduer.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	648 271	619 133	622 250	685 000
Feriepenger	92 703	74 296	75 000	82 200
Fri telefon	4 392	4 392	4 500	4 500
Annen fordel i arbeidsforhold	49 620	36 655	42 500	49 600
Motkonto for gruppe 52	-54 012	-41 047	0	0
Godtgjørelse til styre- og	720 000	706 950	720 000	720 000
Arbeidsgiveravgift	200 542	192 765	188 000	198 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	13 071	10 476	11 000	13 200
Annen kostnadsgodtgjørelse	0	0	5 000	5 000
Refusjon av sykepenger	-947	-10 796	0	0
Yrkesskadeforsikring	0	5 075	6 000	6 000
Pensjonsforsikring for ansatte	50 567	47 451	42 500	49 600
Sum lønnskostnader	1 724 206	1 645 350	1 716 750	1 813 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. gaver jubileum, styremøter og styresammenkomst på kr. 32 523 ref. note 11.

Borettslaget har 1 ansatte.

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

Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	9 625	9 625	10 500	9 999
Forretningsførerhonorar	353 422	337 235	294 999	367 500
Andre forvaltningstjenester	11 104	14 155	9 000	11 499
Juridisk bistand	7 545	578	20 000	9 999
Vakthold	228 750	228 750	240 000	240 500
Annen fremmed tjeneste	0	59	2 000	1 000
Sum konsulent tjenester	610 446	590 403	576 499	640 497

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	18 170	18 170	18 170	18 170
Kontingent BORI	103 250	103 250	103 250	103 250
Sum kontingenter	121 420	121 420	121 420	121 420

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	127 158	1 132 107	900 000	600 000
Vedlikehold VVS	0	14 221	24 999	24 999
Vedlikehold elektro	266 682	50 609	99 999	200 000
Vedlikehold utvendig anlegg	82 634	27 930	60 000	260 000
Vedlikehold garasjer	333 812	237 862	300 000	500 000
Vedlikehold ventilasjon	720	620	129 999	50 000
Vedlikehold brannsikring	266 859	128 319	300 000	150 000
Dugnadskostnader	0	1 953	3 000	3 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	6 458	5 520	6 000	8 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	50 000	50 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 084 321	1 609 141	1 873 997	1 845 999

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	4 412 300	3 787 028	4 500 000	4 800 000
Eiendomsskatt	-1 417 366	173 399	546 000	250 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 994 934	3 960 426	5 046 000	5 050 000

Eiendomsskatten er redusert med kr 1 417 366 i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021–2024 fra Lillestrøm kommune.

Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	450 914	421 973	459 999	460 000
Sum energi og fyring	450 914	421 973	459 999	460 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Telefon	5 312	4 422	6 000	5 799
Sum kabel-TV og telefoni	5 312	4 422	6 000	5 799

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	490 272	441 045	506 000	515 000
Renholdstjenester	522 961	547 397	485 000	504 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	58 071	61 106	77 000	69 999
Sum driftskostnader	1 071 304	1 049 548	1 068 000	1 088 999

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader garasjer/P-	0	190	999	90 000
Sjøpeltømming/container	175 717	142 170	150 000	150 000
Verktøy og redskaper	6 878	11 044	11 000	7 500
Inventar	12 994	0	0	15 000
Nøkler, låser og skilt	44 148	37 404	41 000	48 000
Arbeidsklær og verneutstyr	4 274	4 887	3 000	3 000
Annet driftsmateriale	11 590	11 213	15 000	15 000
Kontorrekvisita	1 189	658	4 000	4 000
Lisenser/software	36 949	36 949	39 999	40 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	692	3 000	3 000
Kostnader tillitsvalgte	32 523	41 278	38 000	45 000
Generalforsamling/års møte	18 058	15 789	24 999	20 000
Velferdskostnader	1 602	5 442	32 000	15 000
Porto	953	0	0	0
Gave, ikke fradragberettiget	13 808	16 925	21 000	20 000
Øredifferanser	-2	-15	0	0
Bank og kortgebyrer	10 533	9 600	9 600	10 000
Sum andre driftskostnader	371 214	334 225	393 597	485 500

Note 12 Anleggsmidler

	Varebil Citroen DN91297	Snøfreser Honda 760 HW	Kameraovervå king
Anskaffelseskost pr.01.01	157 375	39 900	122 493
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	157 375	39 900	122 493
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	7 980	24 498
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	157 375	39 900	51 039
Bokført verdi pr.31.12	0	0	71 454
Anskaffelsesår	2013	2020	2023

	Tomt	Lokaler	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	3 547 620	135 000	36 220 112
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	3 547 620	135 000	36 220 112
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	3 547 620	135 000	36 220 112
Anskaffelsesår	1975	1993	1975

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

Note 13 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	33 729	42 806
Sum skattetrekkonto	33 729	42 806

Note 14 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 29 500 fordelt på 295 å kr. 100.

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-55 157 371	-59 502 836
Tilført til/fra EK fra årets resultat	7 187 082	4 345 465
Sum opptjent egenkapital 31.12	-47 970 289	-55 157 371
Udekket tap 31.12	-47 970 289	-55 157 371

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

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån 3	108 299 698	110 079 953
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	108 299 698	110 079 953

Note 17 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBAN KEN
Lånenummer	90497176823
Opptaksår	2022
Rentesats	4,85
Beregnet innfridd	07.10.2052
Opprinnelig lånebeløp	133 500 000
Nedbetalt tidligere	23 420 047
Nedbetalt i år	1 780 255
Innbetalt IN i perioden	0
Sum pantegjeld lån pr. 31.12.	108 299 698

Note 18 Borettsinnskudd

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

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	116 638 798	118 419 053
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 902 732	39 902 732
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	141 834 800	141 834 800

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	33 729	42 806
Skyldig arbeidsgiveravgift	19 795	23 965
Påløpt arbeidsgiveravgift på Gjeld til	13 072	10 476
Skyldig feriepenger	190	3 610
Påløpt rente	92 703	74 296
Andre påløpte kostnader	28 781	34 287
	5 750	0
Sum annen kortsiktig gjeld	194 020	189 441

Note 21 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	23 284 516	20 498 138
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	7 187 082	4 345 465
Tilbakeføring av avskrivning	32 479	32 479
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 780 255	-1 591 565
B. Årets endring i disponible midler	5 439 306	2 786 379
C. Disponible midler 31.12	28 723 822	23 284 516
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	29 368 235	23 599 137
- Kortsiktig gjeld	644 413	314 621
= Disponible midler 31.12	28 723 822	23 284 516


Note 22 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjjettenbyen hvor vår andel er 295/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

2025 Arsregnskap.pdf

Navn Dato
Lykkeid, Kaia Jeanette Solberg **2026-02-19**

Identifikasjon

 **bankID** Lykkeid, Kaia Jeanette Solberg

Navn Dato
Berge, Vidar **2026-03-03**

Identifikasjon

 **bankID** Berge, Vidar

Navn Dato
Haugen, Leif **2026-02-19**

Identifikasjon

 **bankID** Haugen, Leif

Navn Dato
Østby, Tommy **2026-02-19**

Identifikasjon

 **bankID** Østby, Tommy

Navn Dato
Holtet, Ingebjørg **2026-02-19**

Identifikasjon

 **bankID** Holtet, Ingebjørg

Navn Dato
Steen, Trude **2026-02-23**

Identifikasjon

 **bankID** Steen, Trude



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

Til generalforsamlingen i Alingsåsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alingsåsveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 7 187 082. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGloba
An Association of
Independent Accounting Firms

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 5. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

05.03.2026 22:47:24

Signaturmetode

Buypass (NO)

Årsberetning 2025 for Miljøutvalget i Alingsåsveien brl.

Miljøutvalget har i året som har gått vært engasjert i ulike aktiviteter som vi håper bidrar til trivsel og å og styrke fellesskapsfølelsen blant beboerne.

Julegrantenning

Miljøutvalget har bidratt i gjennomføringen av julegrantenning som Fellesorganet for Skjettenbyen arrangerer i samarbeid med alle borettslagene. Arrangementene har vært en stor suksess, med god oppslutning fra både store og små.

Vedlikehold og oppgradering av bedet i rundkjøringen ved Alingsåsveien 43-45

I 2025 fortsatte vi med å jobbe vedlikehold av bedet i rundkjøringen innerst i Alingsåsveien. Sammen med en andelseier ble det luket, plantet om, satt inn flere og nye planter og fylt opp med bark, for å gjøre bedet innbydende og mest mulig vedlikeholdsfritt.

SKØYTEDISCO I GLOSTRUPDUMPA

Miljøutvalget representerte borettslaget under gjennomføringen av Skøytedisco som Fellesorganet for Skjettenbyen arrangerer.

ARBEIDSGRUPPE FOR ENHETLIG UTFORMING AV GJERDER PÅ HAGESIDEN AV BLOKKENE I ALINGSÅSVEIEN

Miljøutvalget har dannet en facebookgruppe og laget et informasjonsskriv som er delt ut til alle andeler, er hengt opp i alle oppganger. Responser har til dels vært liten.

Miljøutvalget har også pratet med flere beboere om enhetlig utseende av gjerder.

Vi er i gang med et forslag til retningslinjer som det skal jobbes videre med.

For Miljøutvalget

Debbie Conway og Heidi Olsen Lie, mars 2026

FORSLAG A

Forslag fra styret til Generalforsamlingen i Alingsåsveien Borettslag den 15.04.26.

ENDRING AV VEDTEKTENE § 8-1 – Styret

Styrets redegjørelse:

Dagens vedtekter låser styret til nøyaktig 5 medlemmer i tillegg til styreleder. Styret ønsker å endre dette til et spenn på 3–5 medlemmer. Formålet med endringen er å skape større fleksibilitet i rekrutteringen til styrearbeidet og gjøre det mulig å tilpasse styrets størrelse etter den til enhver tid gjeldende arbeidsmengde i borettslaget. En slik fleksibilitet vil også sikre at styret er beslutningsdyktig selv i perioder hvor det kan være utfordrende å finne nok kandidater til alle verv.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes § § 8-1 (1) til følgende ordlyd:

Gjeldende tekst i § 8-1 (1):

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

Ny tekst i § 8-1 (1):

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 til 5 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at endringene i paragraf § 8-1 (1) godkjennes for å sikre en mer robust og tilpasningsdyktig styrestruktur.

FORSLAG B

Forslag fra styret til Generalforsamlingen i Alingsåsveien Borettslag den 15.04.26.

ENDRING AV VEDTEKTENE § 5-1 – SPESIFISERING AV ANSVAR FOR LEKKASJESIKRING (VA-STOPP))

Styrets redegjørelse:

I forbindelse med rør- og våtromsrehabilitering 2021-2022 ble det installert automatisk lekkasjesikring (VA-stopp/deteksjonsopplegg) i alle leiligheter for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Styret ser behov for å tydeliggjøre andelseiers ansvar for vedlikehold og korrekt bruk av dette systemet i vedtektene. Dette er viktig for å forebygge vannskader og sikre borettslagets forsikringsposisjon.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes § 5-1 (1) og legge til et nytt punkt (11).

Gjeldende tekst i § 5-1 (1), fjerde avsnitt:

«Andelseier plikter å følge, til enhver tid, gjeldende byggetekniske forskrifter og våtromsnorm, ved vedlikehold av egen bolig. Godkjent VA-stopp/deteksjonsopplegg må installeres.»

Ny tekst i § 5-1 (1), fjerde avsnitt:

Andelseier plikter å følge, til enhver tid, gjeldende byggetekniske forskrifter og våtromsnorm, ved vedlikehold av egen bolig. (VA-stopp/deteksjonsopplegg flyttes til eget punkt).

Nytt punkt § 5-1 (11):

(11) Lekkasjesikring (VA-stopp)

Det skal til enhver tid være installert godkjent lekkasjesikring (VA-stopp/deteksjonsopplegg) i leiligheten. Dette ble installert i alle enheter i forbindelse med rør- og våtromsrehabiliteringen 2021-2022 for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Det er andelseiers ansvar at systemet til enhver tid er operativt. Ved utskifting av kjøkken eller utstyr tilkoblet vann, påligger det andelseier å påse at lekkasjesikringen opprettholdes eller reinstallerer av autorisert personell. Dersom systemet er defekt, fjernet eller frakoblet, og dette medfører vannskade, bærer andelseier det fulle ansvaret. Ved behov for bytte av utstyr skal dette skje via borettslagets vaktmester, og kostnader til deler og arbeid belastes andelseier.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at endringene i paragraf § 5-1 godkjennes.

SAK C – ORIENTERINGSSAK

Totalrehabilitering av parkeringshuset

Styrets redegjørelse:

Parkeringshuset ble oppført samtidig med blokkene i 1973/74. Bygget har nådd en alder hvor flere konstruksjonsdeler, særlig gulvkonstruksjonene, viser betydelig slitasje og behov for rehabilitering.

Parkeringshuset i Alingsåsveien kan sammenlignes med parkeringshuset langs Nordbyveien, som er fra samme byggeperiode og nylig er rehabilitert. Erfaringene derfra viser at slike bygg normalt må gjennomgå en større rehabilitering for å sikre fortsatt forsvarlig bruk, byggets tekniske levetid og eiendommens verdi.

Styret har etter Lov om burettslag ansvar for forvaltning og nødvendig vedlikehold av borettslagets eiendom, og vurderer derfor at det er nødvendig å gjennomføre en totalrehabilitering av parkeringshuset.

Styrets ansvar etter loven

Etter Lov om burettslag § 5-5 har styret ansvar for forvaltning av borettslagets eiendom og for å sørge for nødvendig vedlikehold og reparasjoner. På bakgrunn av byggets alder og tilstand vurderer styret at rehabiliteringen av parkeringshuset faller inn under dette ansvaret.

Prosjektet planlegges gjennomført i følgende hovedfaser:

1. Utredning og planlegging:

- prosjektering og tekniske vurderinger
- innhenting av tilbud fra rådgivere, prosjektledere og entreprenører

2. Gjennomføring:

- kontrahering av valgte leverandører
- oppfølging av prosjektet frem til ferdigstillelse

Kostnadsrammen for prosjektet er foreløpig estimert til inntil 60 millioner kroner. Finansiering av prosjektet behandles i **Forslag D – Låneopptak**.

Styrets innstilling:

Saken legges frem til orientering.

FORSLAG D

Forslag fra styret til Generalforsamlingen i Alingsåsveien Borettslag 15.04.26.

LÅNEOPPTAK

Styrets redegjørelse:

For å finansiere totalrehabiliteringen av parkeringshuset, som er omtalt i Sak C – Orientering, er det behov for å ta opp et nytt langsiktig lån. Rehabiliteringen vurderes av styret som nødvendig vedlikehold av borettslagets eiendom.

Kostnadsrammen for prosjektet er estimert til inntil 60 millioner kroner. Lånet vil bli tatt opp som et annuitetslån med markedsmessige betingelser.

Lån som sikres med pant i borettslagets eiendom foran andelseiernes innskudd krever 2/3 flertall i generalforsamlingen, jf. Lov om borettslag § 8-9 nr. 4.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 60.000.000,- (seksti millioner kroner) til finansiering av rehabilitering av borettslagets parkeringshus.

Lånet kan sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran andelseiernes innskudd, jf. lov om borettslag § 8-9 nr. 4.

Styret gis fullmakt til å fremforhandle lånebetingelser og signere nødvendige lånedokumenter.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Leif Haugen	Styremedlem	2026	2	Alingsåsveien
Sebastian Sebusæter	Styremedlem	2026	2	Alingsåsveien
Ranveig Eng	Styremedlem	2026	2	Alingsåsveien

Som vara medlemmer foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Ingbjørg Holtet	1. varamedlem	2026	1	Alingsåsveien
Kaja Lorentzen	2. Varamedlem	2026	1	Alingsåsveien
Tone Tjøstheim	3. Varamedlem	2026	1	Alingsåsveien
Laila Emilsen	4. Varamedlem	2026	1	Alingsåsveien

Som miljøutvalg foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Deborah Conway	Miljøutvalg	2026	1	Alingsåsveien
Heidi Olsen Lie	Miljøutvalg	2026	1	Alingsåsveien

Som delegat til BORIs Generalforsamling foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Trude Steen	Del BORIs gen fors.	2026	1	Alingsåsveien
Leif Haugen	Del BORIs gen fors.	2026	1	Alingsåsveien
Ranveig Eng	Del BORIs gen fors.	2026	1	Alingsåsveien
Tommy Østby	Del BORIs gen fors.	2026	1	Alingsåsveien
Kaia Lykkeid	Del BORIs gen fors.	2026	1	Alingsåsveien
Sebastian Sebusæter	Del BORIs gen fors.	2026	1	Alingsåsveien
Ingbjørg Holtet	1. Varamedlem BORI	2026	1	Alingsåsveien
Kaja Lorentzen	2. Varamedlem BORI	2026	1	Alingsåsveien
Tone Tjøstheim	3. Varamedlem BORI	2026	1	Alingsåsveien
Laila Emilsen	4. varamedlem BORI	2026	1	Alingsåsveien
Claus Konow	5. Varamedlem BORI	2026	1	Alingsåsveien
Ann Karin Høisæther Hagen	6. Varamedlem BORI	2026	1	Alingsåsveien

Som valgkomité foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Claus Konow	Valgkomité	2026	1	Alingsåsveien
Ann Karin Høisæther Hagen	Valgkomité	2026	1	Alingsåsveien

Valgkomite

Vibeke Lambrechts

Vibeke Lambrechts

Skjetten, 16.03.2026



Claus Konow

INFORMASJON OM ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG

Alingsåsveien Borettslag ble stiftet oktober 1974, og borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 037 815. Borettslagets styre har kontor i Alingsåsveien 25 og treffes der hver annen onsdag kl. 19.00 – 19.30 og per epost styret@alingsasveien.no

Styret v/vaktmester kan også kontaktes på telefon 45 60 29 97 hverdager kl. 08.00 – 16.00 og via e-post til vaktmester@alingsasveien.no

Mer informasjon på hjemmesiden www.alingsasveien.no

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har en person ansatt i full vaktmesterstilling.

Renhold

Firmaet Ren Service AS (tidligere Økonomiske Løsninger AS) er engasjert til å vaske fellesarealene.

Vektertjeneste/kameraovervåkning:

Borettslaget har avtale med P-Service AS om vakthold i garasjen og oppgangene på kveld og natt.

P-Service AS kan kontaktes hvis det oppdages uvedkommende personer i området eller ved støy fra naboer (på kveld/natt).

Tlf. før kl. 17.00: 412 55 384 (sentralbord).

Etter kl. 17.00: 982 12 524.

Vakttelefon hele døgnet: 940 84 725.

Alle inn- og utganger i garasjehuset er videoovervåket. Opptakene oppbevares i 7 døgn, i tråd med Datatilsynets retningslinjer. Ved tyveri, hærverk og lignende må dere melde fra til styret eller vaktmester umiddelbart, så ikke opptakene slettes.

Parkering for boende og gjesteparkering

Borettslaget har både parkeringsplasser utendørs og garasjeplasser.

- Leiligheter uten egen garasje- eller parkeringsplass kan søke styret om å leie plass. Det må påregnes ventetid da antallet plasser er begrenset.
- For å sikre tilgjengelighet til gjesteparkeringsplasser på p-husets tak og overholdelse av borettslagets parkeringsbestemmelser, har borettslaget et samarbeid med P-Service AS for kontroll.
- Beboere fra borettslagene Tårnbyveien Syd brl., Glostrupveien brl. og Senter brl. har heller ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringen.

Fortsetter på neste side.

- **Regler for gjesteparkering:**
 - Maks 2 døgn med P-tillatelse. Deretter gjelder en karantenetid på 3 døgn før ny parkering kan skje, uavhengig av om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden.
 - P-tillatelse må registreres digitalt av beboer innen 10 minutter etter parkering i den til enhver tid gjeldende digitale løsningen.
 - Gjesteparkeringen er kun for besøkende. Beboere og kjøretøy registrert på adressen kan ikke benytte gjesteparkeringen.
 - Parkering er forbudt utenfor anviste plasser.
 - All annen parkering krever forhåndsgodkjent tillatelse fra vaktmester/styret.
 - Kjøretøy parkert på gjesteparkeringen uten gyldig tillatelse vil bli bøtelagt.
 - Er du usikker på reglene? Kontakt styret eller vaktmester.
- Dersom du som beboer ikke skulle ha noe annet valg enn å sette bilen på gjesteparkeringen (i nødstilfelle), må vaktmester eller styret kontaktes umiddelbart for å få utstedt parkeringstillatelse. Skjer dette på natt, ring P-Service AS: 982 12 524.
- Det er forbudt å parkere på borettslagets grøntområder.
- Utenfor inngangene er kortvarig av- og pålessing tillatt, men det forutsetter tydelig aktivitet rundt bilen. Det er ikke tillatt at bilen står på tomgang. Må bilen stå lenger må det søkes styret om parkeringstillatelse. (P-Service AS bøtelegger ikke umiddelbart, men *det er ingen regel som tilsier at bilen kan stå i 20 min.*)
- Har du reparatør/håndverker på besøk som trenger å parkere varebilen utenfor inngangen, må du søke styret/vaktmester om parkeringstillatelse i god tid.
- *Borettslaget har parkering forbudt i hele Alingsåsveien (skiltet).*
- P-Service AS håndhever og kontrollerer hele Alingsåsveien.

Garasjeåpner via app på mobiltelefon (PalGate)

I tillegg til nøkkel har borettslaget en GSM-løsning for åpning av garasjeportene. Ved innflytting i borettslaget kan hver andel gratis melde inn to mobilnumre i løsningen. For ev. øvrige brukere i andelen er prisen kr. 280,- per mobilnummer (fakturaavgift tilkommer).

Man får da tilgang til porten i det garasjeplanet man har parkeringsplass. For innmelding kontaktes styret per epost: styret@alingsasveien.no.

Nøkler

Nøkler og dørbrikker kan bestilles ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og betales av den enkelte. Navneskilt til ringeklokkesdisplayet ved oppgangens inngangsdør og til postkassen er gratis.

Vi gjør oppmerksom på at nøkkelen til ytterdøren også benyttes til søppelrommet, utebod og garasje. Da dette er systemnøkler er viktig at disse kjøpes av styret.

Bruksoverlating / utleie

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

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. *Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.*

Borettslaget har serviceavtale for kontroll av brannsløkkingsapparater og røykvarslere. Det anbefales at pulverapparatet står på soverommet eller i umiddelbar nærhet.

Alle rømningsveier på balkong skal være merket. Vi minner om at det er beboers ansvar at rømningsveiene er merket og ikke er tildekket. Balkongen er også rømningsveien til dine naboer.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Det er felles kabel-TV for alle borettslagene i Skjettenbyen. Anlegget eies av Fellesorganet for Skjettenbyen og nåværende avtale med Telia trådte i kraft 1. januar 2021 og gjelder i 5 år.

For hver husstand inkluderer avtalen en dekoder og en ekstra Mikro-dekoder, kollektivt bredbånd (100 MB).

TV-pakken er inkludert med 50 poeng som kan brukes som man ønsker. Beboerne tilbys rabatterte oppgradering av bredbåndslinjen. Tilleggstjenester for den enkelte er filmleie og IP-telefoni.

Dekoder/modem tilhører ikke leiligheten. Beboer må selv levere tilbake dekoder ved flytting, og ny beboer må selv skaffe seg ønsket utstyr ved henvendelse til Telia.

Service på kabel-TV-anlegget

Tjenestene leveres av Telia. Chat med Telia hverdager kl. 08 – 19, lørdag 09 – 16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>.

Utearealer

Det generelle arbeidet med snørydding og gressklipping ivaretas av Roger Olsen Vedlikehold AS.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Søppelhåndtering

Søppel skal kastes i sammenknyttet pose i containerne i søppelrommet. Matavfall skal i **GRØNN** pose og kastes i samme container som restavfall. Det er to containere i hvert rom, og det er viktig at begge brukes.

Det er ikke lov å hensette søppel utenfor leilighetsdøren, i oppgangen eller utenfor søppelrommet.

Alt papir skal kastes i papircontaineren, og denne er kun beregnet for papir. Ved bruk av papircontaineren sparer vi inn på renovasjonsavgiften, som betales via fellesutgiftene.

HVER ENKELT HAR ANSVAR FOR Å RYDDE OPP ETTER SEG.

Avfall fra oppussing er en stor utgiftspost for borettslaget. Det er den enkeltes ansvar ansvar å fjerne slik søppel. Fellesarealer skal ikke brukes i påvente av at borettslaget bestiller container. Det er ikke meningen at fellesskapet skal betale for *din* oppussing!

Det samme gjelder hvitevarer, større møbler eller annet søppel. Dette er strengt forbudt å sette fra seg på uteområdene, i sykkelbodene, kjeller, eller andre felles-arealer. Beboer skal selv sørge for å levere avfall/søppel på avfallsdeponi (eks. ROAF).

Forsikringer

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 2626401-1.1.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 25.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.

Forsikringen omfatter også skadedyrforsikring, dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til Borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets døgnbetjente vakttelefon 24 13 18 88.

Vedlikeholdshistorikk

2025 Nye brannslukkingsapparater
2023-24 Alle gulvbelegg i alle oppganger er skiftet
2023 Nye overvåkingskameraer i parkeringshuset
2023 P-plasser på gjesteparkeringen er merket opp
2023 Trær og busker i «Parken» er beskåret eller felt
2021-22 Rør- og våtromsrehabilitering
2020-21 Uteboder malt på dugnad
2019 Nye varmeovner i alle postganger og kjellere
2019 Nye takluker i alle oppganger
2019 Nye aluminiumstiger i alle oppganger
2019 Nye ledlamper m/sensor i søppelrom og boder
2018 Nye ledlamper m/sensor i oppgangene
2018 Ventilasjonsanlegget rensset
2018 Nye gangdører i garasjehuset
2018 Lysmaster etablert i "Parken" etter avtale m/Skedsmo kommune
2017 Mobilløsning for åpning av garasjeporter
2017 Nye garasjeporter (desember)
2017 Infrastruktur for lading av el-biler installert i p-hus
2016 Installasjon av vannmålere
2016 Nye stoppekraner ute
2016 Nytt dekke på blokkene nr. 1-7 og 17-45
2016 Nye kumlokk ved Lekeparken
2016 Søppeldunker m/poser til hund
2016 Nye pulverapparat i garasjen, samt brannslukkerskap
2015 Nye lysarmatur i garasjen
2014 Fuging av vinduer på forsiden av blokkene
2014 Tetting av vanninntrengning i garasjen
2014 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater
2014 Ferdigstillelse og beplantning fra nr. 25 til nr. 33
2014 Ny lekepark ved nr. 33
2014 Skifte av dekke på tak Alingsåsveien 9-15
2013 Varmekabler foran hver inngang + garasje
2013 Nye kantstein
2013 Asfaltering av hele Alingsåsveien
2013 Renovering av ytterboder
2013 Nye ytterdører og søppelromsdører med nye låser
2013 Skifte av panel på inngangsparti
2013 Alle avløpsrør er spylt
2012 Blomsterurner / grillbord til parken
2012 Kameraovervåkning i garasje
2012 Drenering av hager

2012 Drenering foran Alingsåsveien 25-33
2012 Nye utebenker ved oppgangene
2011 Nye søppelkasser i borettslaget
2011 Nytt gjerde rundt "Parken"
2011 Nytt gjerde langs Alingsåsveien 1-7
2011 Bytte av tak på utvendige kjøleboder Alingsåsveien 35 og A37
2010 Bytte av dekke på garasjetak
2009 Maling av garasjehuset
2008 Basketballbane og bordtennisbord i "Parken"

Oppfordring - Alle i borettslaget må sette seg godt inn i Husordensreglene, men vi viser spesielt til siste punkt:


TRIVSEL

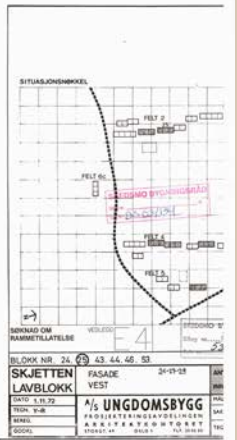
Det beste hadde vært dersom Husordensreglene hadde vært overflødige. Vi som bor i Alingsåsveien kommer fra forskjellige miljøer, og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet.

Et godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone:

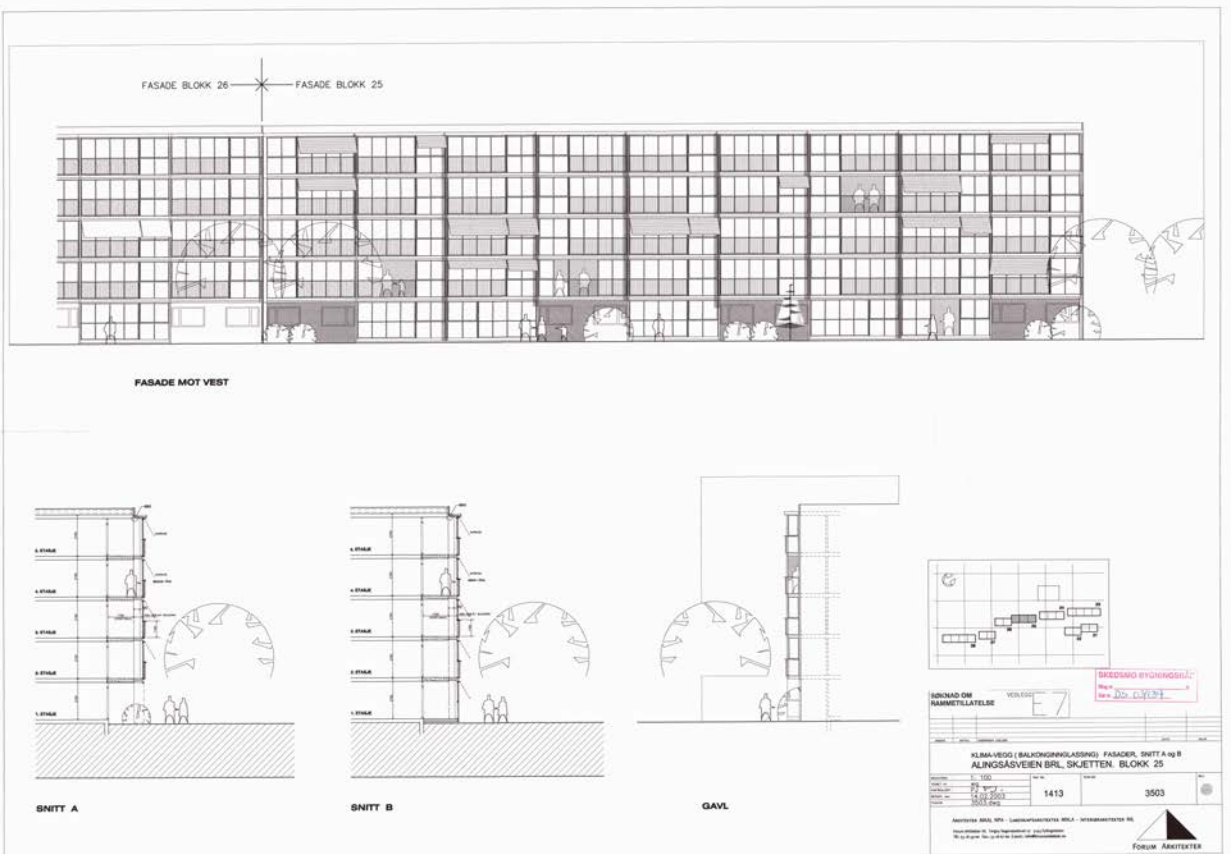
- Vær hensynsfull mot hverandre og hjelp hverandre med glede
- Tenk over hva du sier og gjør, slik at du ikke sårer andre
- La ikke andre oppdra dine barn
- Delta i fellesoppgaver – det gir samhold
- Smil og vær glad – det er smittsomt

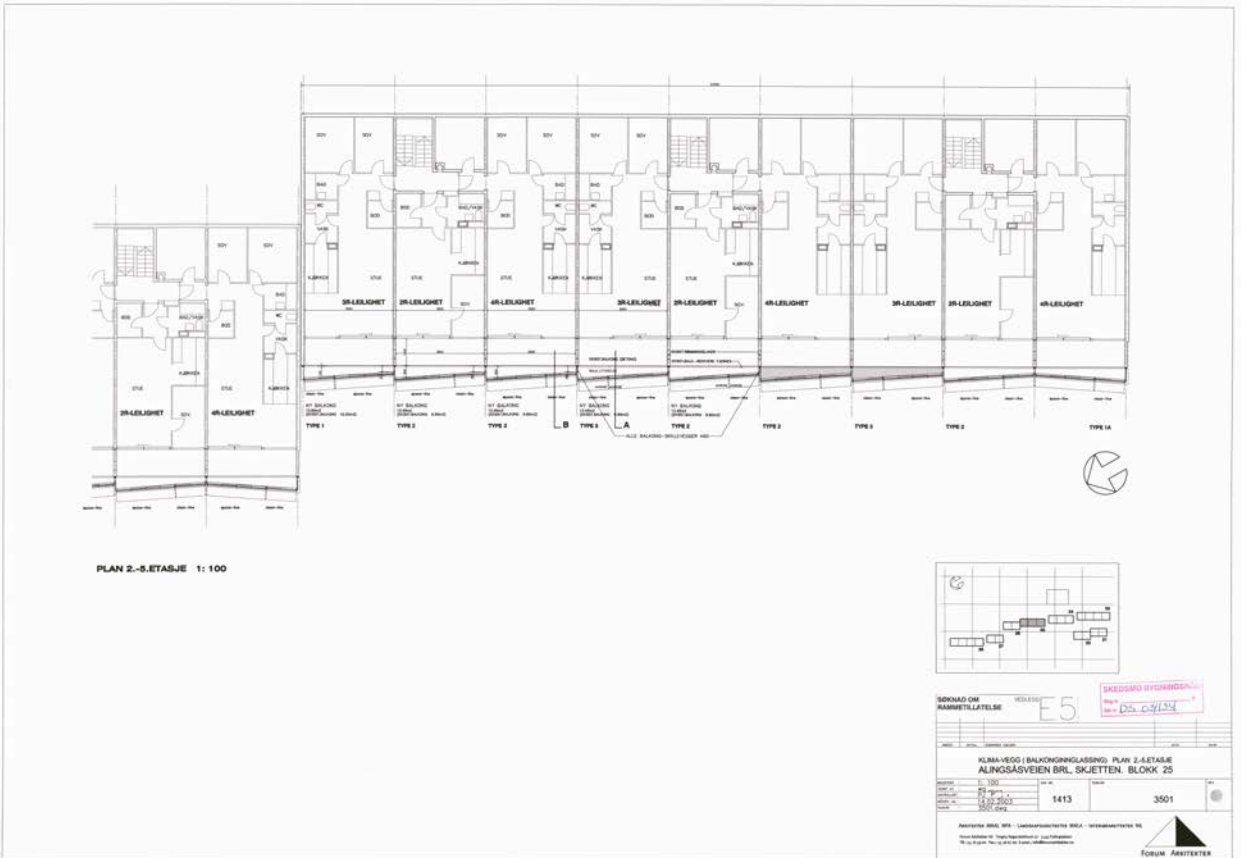
Nyttig informasjon

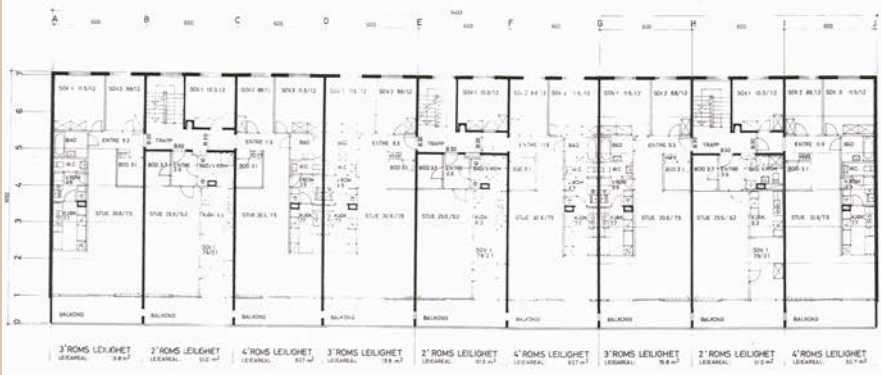
<p>Vaktmester 45 60 29 97 (man – fre: 08.00 – 16.00)</p> <p>Meldinger til vaktmester kan legges i postkassen v./ Alingsåsveien 25.</p>	<p>Styrommet Alingsåsveien 25, inngang fra «hagen».</p>
<p>Ved skade på leilighet, kontakt vaktmester eller styreleder på dagtid. På kveldstid og i helgen kontaktes Protector Forsikring ASA.</p>	<p>Protector Forsikring ASA (forsikringsnummer 2626401-1.1.) Telefon: 24 13 18 88 Epost: skade@protectorforsikring.no</p>
<p>Telia Telias servicetelefon 924 05 050 er betjent hverdager kl. 08 – 19, lørdager 09 – 16.</p> <p>Se også www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/</p> <p>Ved problem med TV-signal eller internett, kontakt Telia.</p>	<p>Bomiljøvakt (P-Service AS) Sentralbord kl. 07-17: 412 55 384 Vekter kl. 18-08: 982 12 524 Vakttelefon hele døgnet: 940 84 725</p> <p>Bomiljøvakten kan kontaktes dersom det oppdages uvedkommende i borettslaget, eller ved støy fra naboer på kveld/natt.</p>
<p>Postkasse- og ringeklokkeskilt Kontakt vaktmester for å få navneskilt til postkasse og ringeklokke.</p> <p><i> Dette er gratis ved innflytting.</i></p>	<p>Leie av styrommet Beboere kan leie styrommet til festlige anledninger o.l.</p> <p>Prisen er: Fredag – søndag: kr. 1.500,-</p>
<p>Nøkler og dørbrikker Kontakt vaktmester for å bestille ekstra nøkler og dørbrikker til din oppgang. Pris per nøkkel: kr. 350,- Pris per dørbrikke: kr. 400,-</p>	<p>Garasjeåpner via mobilapp (PalGate) Ved innflytting: 2 mobilnumre kan meldes inn gratis (for leil. m/garasje plass). Flere brukere/leietaker? Pris kr. 280,- pr. mobilnummer. Fakturagebyr tilkommer.</p>
<p>Grønne poser til matavfall</p> <p>Flere poser kan hentes i skap som henger på utebodene ved Alingsåsveien 5, 13, 25 og 35.</p> 	<p>Kontakt styret</p> <p>Styret kan treffes annenhver onsdag kl. 19.00 – 19.30 på styrommet i Alingsåsv. 25, kjeller. Gjør gjerne en avtale via epost/sms.</p> <p>Brev til styret kan legges i postkassen utenfor Alingsåsveien 25.</p> <p>e-post: styret@alingsasveien.no</p>

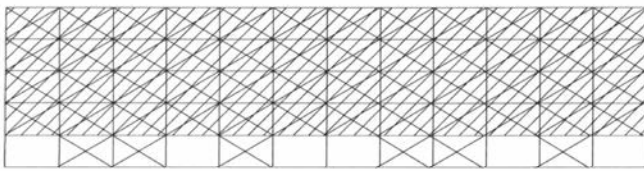


BLOKK NR. 24		43	44	45	53
SKJETTEN	FASADE	24-12-23			
LAVBLOKK	VEST				
PROJ. 1.10.22	1/5 UNGDOMSBYGG FASADETERINGSLAVBLOKK ARKITEKT: P. A. W. G. R. E. INNSATT AV: 2022				
TEK. 2.08					
REVIS.					
ODOK.					

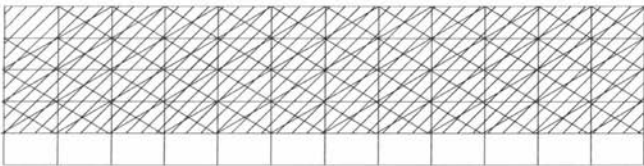




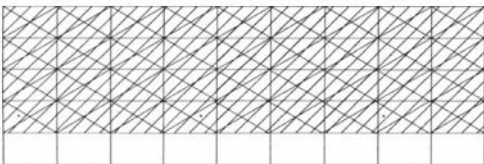




7 5 3 1



15 13 11 9



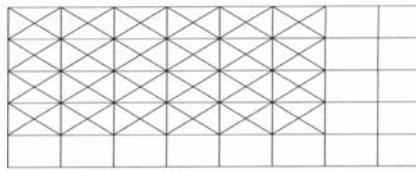
21 19 17



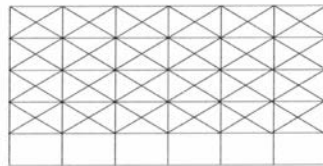
= Balkonger det søkes om midlertidig brukstilatelse for



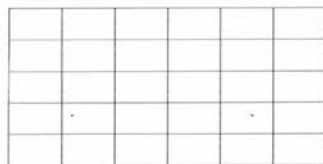
= Midlertidig brukstilatelse gitt tidligere



29 27 25



33 31

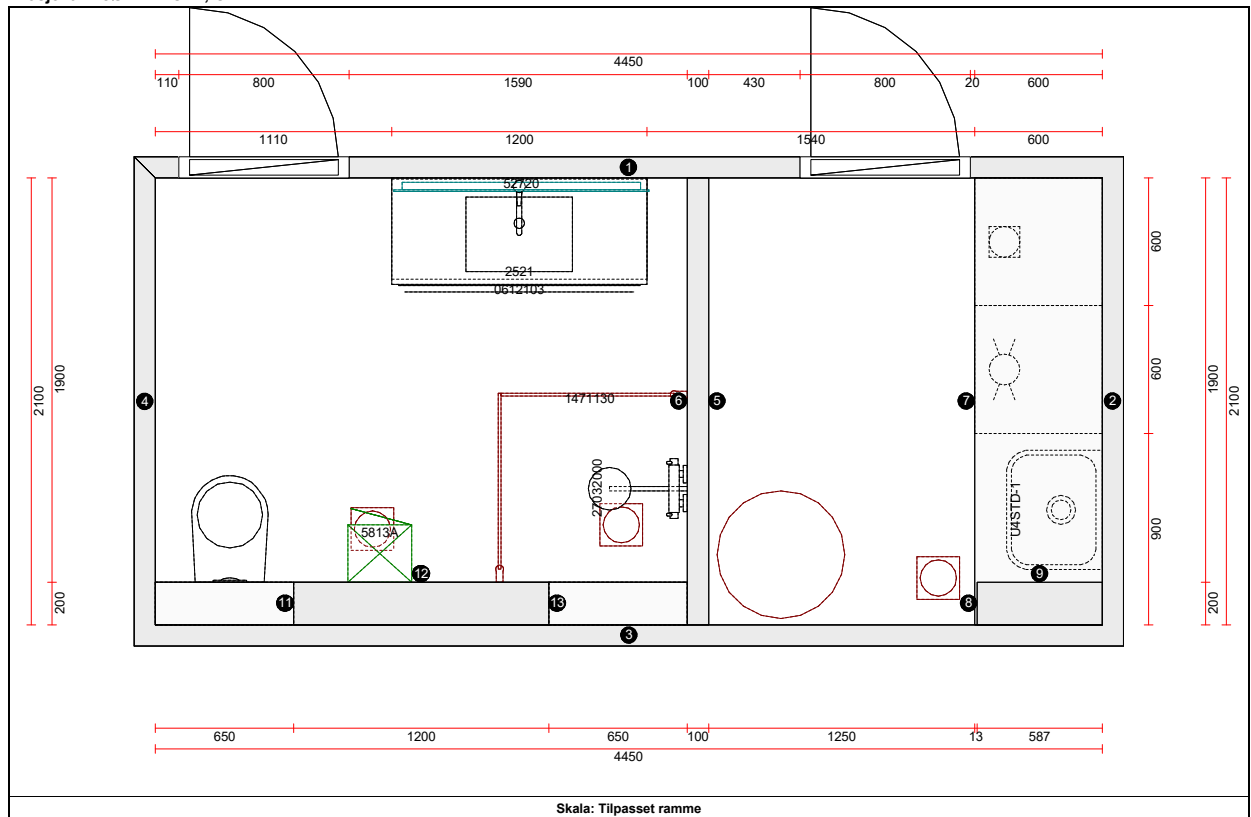


37 35



45 43 41 39

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
28. APR. 2004
Søknad nr. _____
Sak nr. _____



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Side:1 (1)

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNEOdd Erik Bjørkevoll
Alingsåsveien 27
2013 SKJETTEN**DERES REF:** **VÅR REF:**
2011/262**SAKSBEHANDLER:**
Renate Sørgaard, 66938404**DATO:**
21.03.2011**Saksnr.:2011/262**
Vedtaksnr.(DS):11/209**Ferdigattest - bad og vaskerom - gnr 69 bnr 42 snr 538 - Alingsåsveien 27****VEDTAK****Ferdigattest**Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Rehabilitering av bad og vaskerom, Alingsåsveien 27, 2013 SKJETTEN

Gnr: 69 Bnr: 42 Festenr: Seksjonsnr: 534

Vedtaksnr. 11/49	Vedtaksdato 19.01.2011	Vedtak Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)
---------------------	----------------------------------	---

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Strømmen Keramiske Håndverk AS, datert 07.03.2011.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. frvl. § 42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Renate Sørgaard
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi: Strømmen Keramiske Håndverk AS, Skjærvaveien 10, 2013 SKJETTEN

EPOSTADRESSE
postmottak@skedsmo.kommune.no
HJEMMESIDE
www.skedsmo.kommune.no**ORGANISASJONSNR**
938 275 130
BANKGIRO
7101.05.02572

Løpenr.:17554/2011 Side 1 av 1

**SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2004/3758

Tiltakshaver (navn og adresse)

AL Alingsåsveien Borettslag
Alingsåsveien 13
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Vesentlig endring/rep. – Boligblokk på 5 eller flere etasjer
Alingsåsveien 1 til 45

Spesifikasjon			
Gnr: 69	Bnr: 42	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m ²	BRA _(hoveddel) : m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr DS 03/134	Vedtatt dato 28.03.03	Vedtatt Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	Kontrollerklæring / Dato Balco AS, 25.11.2004
			Sluttkontroll / Dato Balco AS, 25.11.2004

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Balco AS, datert 25.11.2004.

Byggesaksavdelingen - 06.12.2004

Dag Birkeland
avdelingsingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker

Forum Arkitekter AS

Torgny Segerstedtsveg 27,
5143 FYLLINGSDALEN

Annen myndighet/instans

Balco AS
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen

Sandstuveien 60 A, 1184 Oslo
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

19367/2004

Side 1 av 1

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest
for **Boligblokk** under sak nr. **536/73**

Approberte byggearbeider på eiendommen **Allingsåveien 25-27-29.**
gnr. **69** bnr. **42** i Skedsmo

Eier: **A/S Skedsmo Tomte-** Adr.: **Boks 60, 2007 Kjeller.**
selskap.

Anmerkninger: **Ingen.**

Skedsmo komm. bygningskontroll, den **4/12-75**

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningskontroll

.....
Bygningssjef
R. Michelet.

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen.

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Boligblokk 25, område 2. Allingsåsveien 25-27-29
..... adr.:

gnr. 69 bnr. ~~37~~ 42 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap Valstadbråten, 2010 Strømmen
..... adr.:

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ..1..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 18/9-1974

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsjefen



.....
Bygningssjef
R. Michelet



.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2004/2624

Dok nr

0

Tiltakshaver (navn og adresse)

AL Alingsåsveien borettslag v/ Ellinor Tøvik
Alingsåsveien 13
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Vesentlig endring/rep. – Boligblokk på 5 eller flere etasjer
Alingsåsveien 1-45

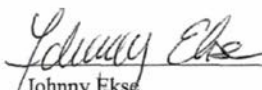
Spesifikasjon

Gnr: 69	Bnr: 42	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m ²	BRA _(hovveddel) : m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr	Vedtaks dato	Vedtaks	Kontrollerklæring / Dato
DS 03/134	28.03.03	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	Balco AS, 26.04.04
			Frist for ferdigstillelse / Dato
			01.11.04

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 26.04.04, fra Balco AS.
- Brukstillatelsen gjelder 6 balkonger i u-etg Alingsåsveien 1-7, 24 balkonger i Alingsåsveien 27-29 og 24 balkonger i Alingsåsveien 31-33, jfr. vedlegg til anmodningen og tlf. samtale med A. Hahne 12.05.04.

Byggesaksavdelingen - 12.05.2004


Johnny Ekse
overingeniør / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker

Forum Arkitekter AS

Torgny Segerstedtsveg 27,
5143 Fyllingsdalen

Annen myndighet/instans

Balco AS
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen

Sandstuveien 60 A, 1184 Oslo
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



Lillestrøm kommune

Byggesak indre

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Vår ref.:
BYGG-21/01064-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.01.2023

69/42 Alingsåsveien 25-33, ferdigattest for utskifting vann- og avløpsrør

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 69 / 42 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SANS BYGG AS
Tiltakshaver: ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG
Tiltaket gjelder: Utskifting av vann- og avløpsrør

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør mottatt 09.01.2023.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 04.08.2021. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

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

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Paul Barthel
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG

Tegnforklaring

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Bolig, uthus, landbruk Fritids-/sesongbosted Bygning, annen kjent type Bygning uten matrikelinformasjon Andre tiltak Bygning tiltak, endring Bygning tiltak, nybygg Bygning tiltak, riving Samferdsel tiltak Andre tiltakstyper/spesifiseringer | <p>Elendomsgrenser</p> <ul style="list-style-type: none"> Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig Omtvistet grense Hjelpelinje vannkant Hjelpelinje vegkant Fiktive hjelpelinjer Hjelpelinje punktfaste |
|--|---|



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.07.2025



Tegnforklaring:

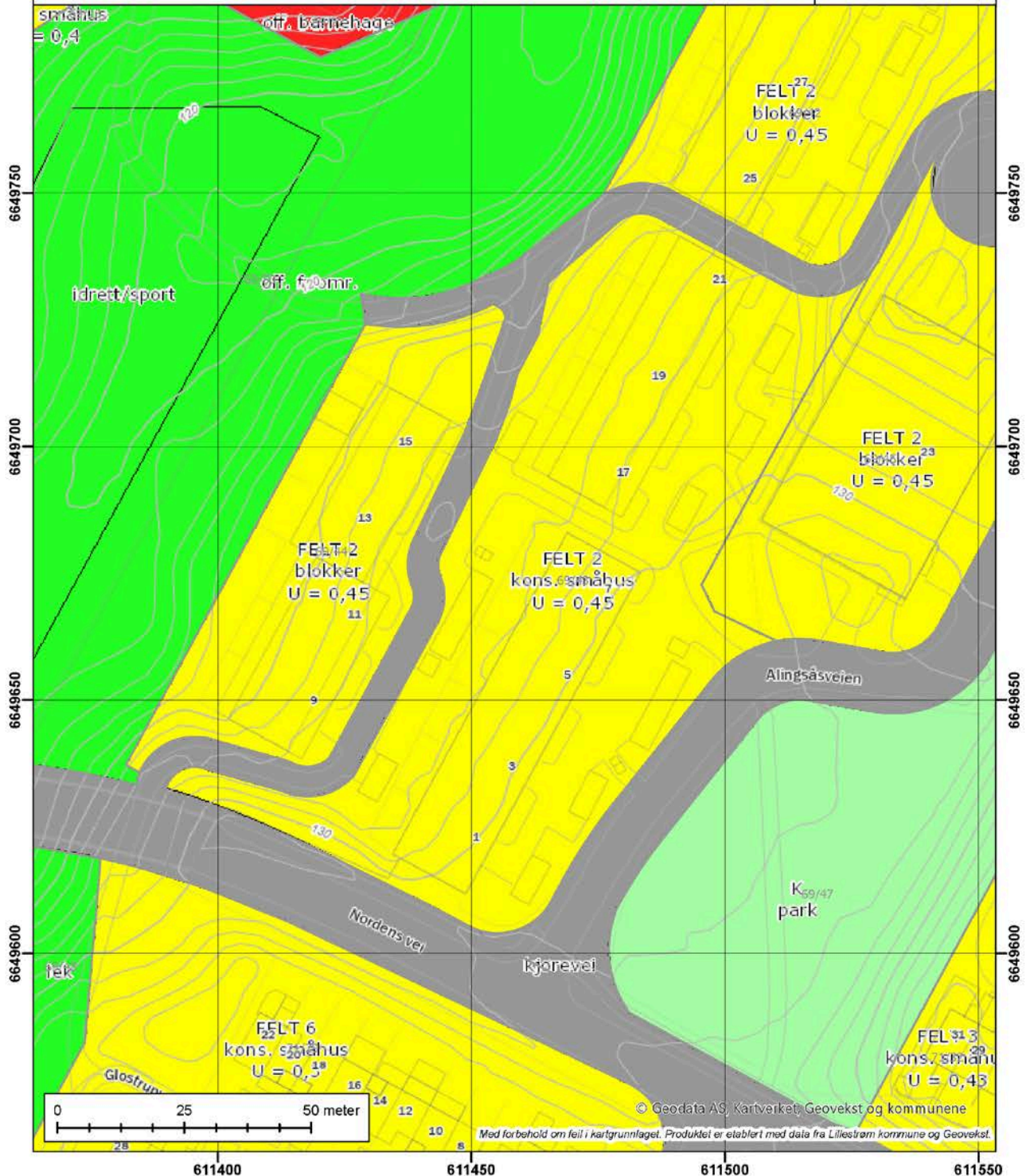
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- 1250 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.07.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.









Lillestrøm
kommune

Kommuneplan



69/43/0/0

Tegnforklaring:




KpArealformalOmrade

-  Boligbebyggelse, nåv.
-  Tjenesteyting, nåv.
-  Veg, nåv.
-  Friområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade

-  Kp angitt hensynssone
-  Kp Faresone

KpSamferdsellinje

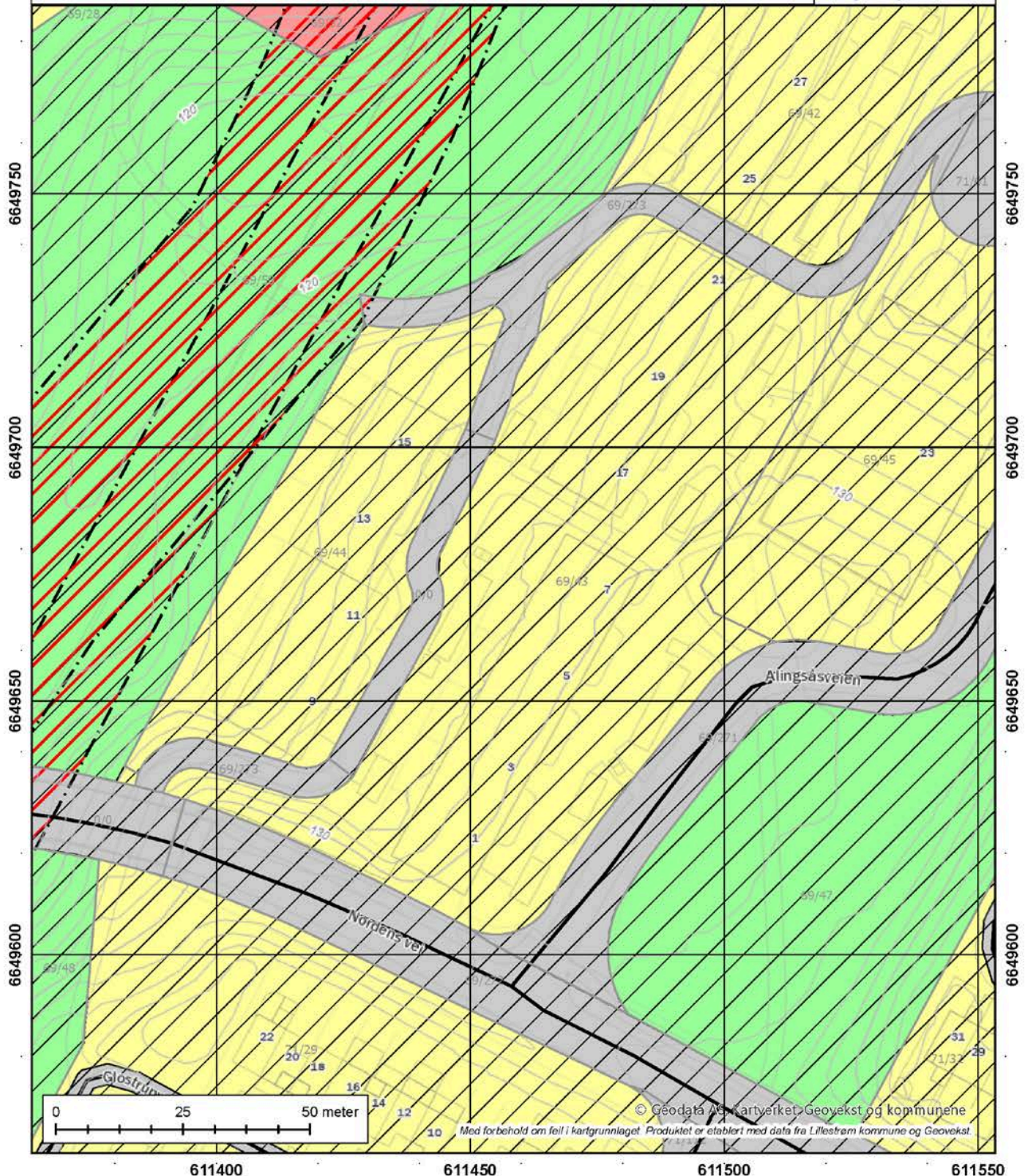
-  1125 - Adkomstvei N
-  Arealformålsgranse
-  Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.07.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 69/43/0/0

Tegnforklaring:

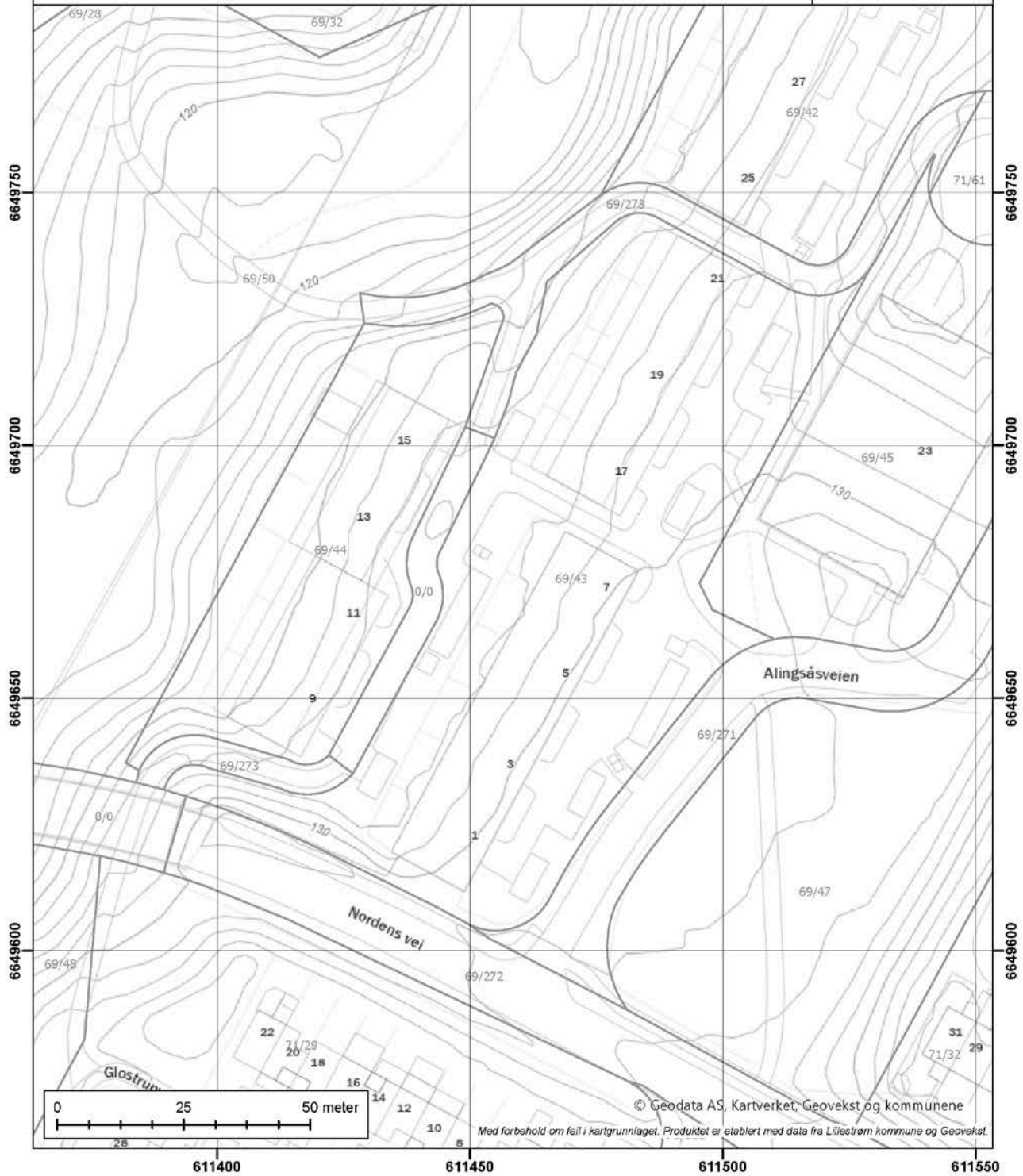
69/43/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.07.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjerformål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Intet felt kan bebygges før det for dette foreligger detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt. Der hvor terrenget gjør det mulig, kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre forretninger m.v. som tjener beboerne i strøket.

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor $U = \text{brutto gulvareal/tomteareal}$

Boligfelt

1	$U = 0,23 - 0,40$
2	$U = 0,35 - 0,45$
3	$U = 0,25 - 0,43$
4	$U = 0,40 - 0,53$
5	$U = 0,32 - 0,32$
6	$U = 0,20 - 0,30$
7/8	$U = 0,20 - 0,30$

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel. Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

Sandlekeplasser. For hver 25. leilighet avsettes minimum 50 m² til lekeplass for småbarn. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 50 m.

Kvartalslekeplass. For hver 200. leilighet avsettes minimum 1500 m² til kvartalslekeplass. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 150 m.

Ballfelt. For hver 600. leilighet innarbeides ballfelt på minimum 3000 m² i park og friområdene som er vist på planen.

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

I sentret kan oppføres bygg for kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet m.v. Der forholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredet boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer. Sentret skal ha differensiert trafikksystem. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4.

Trafikkområdene.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra. Overgang eller undergang for forgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt.

Samleveg 151 skal være fasadefri og kan bare tilknyttes boligfeltene der hvor dette er vist på planen.

§ 5.

Friområder, parker m.v.

For disse områdene skal utarbeides fellesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I disse områdene skal det for hver 250. leilighet avsettes ca. 2000 m² tomt for barneinstitusjoner for 40 barn.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal søkes bevart verdifull stedtypisk bebyggelse og beplantning.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttrede er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skedsmo kommune.

STADFESTET 27/6-1969.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 07.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alingsåsveien 1, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 745 300,50 kr
Renovasjon	990 616,00 kr
Vann	1 236 903,75 kr
Sum	3 972 820,25 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 660 liter	25%	44 stk	23196.00	1/1	0 %	1 020 624,04 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	295 stk	1178.52	1/1	0 %	347 663,41 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	295 stk	1447.16	1/1	0 %	426 912,21 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	26683 m ³	36.42	1/1	0 %	971 808,20 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	26683 m ³	52.53	1/1	0 %	1 401 711,37 kr
Sum						4 168 719,23 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Alingsåsveien 27 - Nabolaget Tårnbyveien/Alingsåsveien - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skjetten senter Linje 375, 380, 381, 385	4 min 0.3 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	16 min 1.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	5 min 2.8 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.2 km

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	17 min 1.4 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	6 min 2.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	4 min 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 4.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

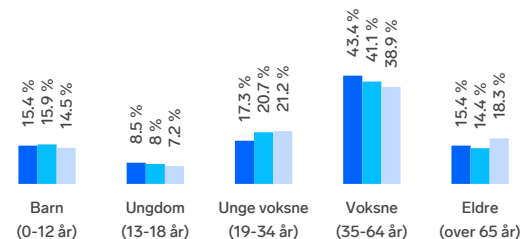
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tårnbyveien/Alingsåsveien	1 428	590
Skedsmøkorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	7 min 0.6 km
Melby barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kollektivtilbud



Veldig bra 82/100




Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

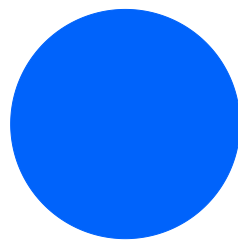
 Skjetten sandvolleybane 5 min 
Sandvolleyball 0,4 km

 Bråteveien ballplass 6 min 
Ballspill 0,5 km

 Just Padel Hellerudsletta 6 min 

 Fresh Fitness Strømmen 9 min 

Boligmasse




■ 100% blokk

«Det er trygt og hyggelig med mange barnefamilier og imøtekommende naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

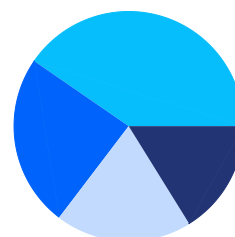


Varer/Tjenester

 Skjetten Nærserver 6 min 

 Boots apotek Skjetten 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Tårnbyveien/Alingsåsveien

■ Skedsmokorset

■ Norge

Sivilstand

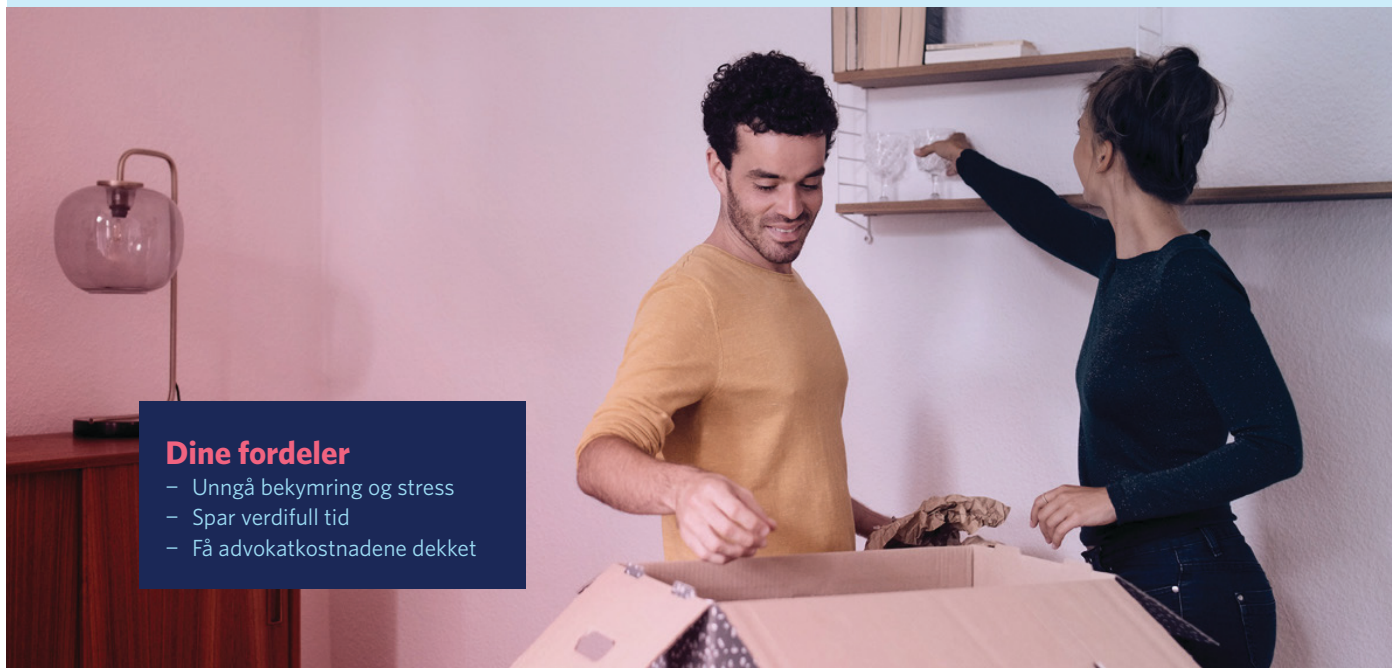
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING