

LILLESTRØM

Alexander Kiellands gate 12A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 150 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

6029.7 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

18 656,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

4 745 546,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

6 265,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESgjELD

Kr 576 890,-

BYGGEÅR

1957

BRA-I/BRA TOTAL

51/58 kvm

ENERGIKLASSE

F

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 3-roms med gjennomgående høy standard | Oppgradert i 2025 | Solrik balkong | Parkering | Sentral beliggenhet

Velkommen til Alexander Kiellands gate 12A! En svært lekker 3-roms leilighet med gjennomgående høy standard og solrik balkong. Etter omfattende oppgraderinger i 2025 fremstår boligen som særdeles innbydende, med stilrene fargevalg, moderne overflater og en harmonisk helhet som skaper en eksklusiv og lun atmosfære. Her får du en lys, elegant og svært velholdt bolig med smarte løsninger og gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv, og gir en god romfølelse i alle oppholdsrom. Beliggenheten er sentral og etterspurt, med kort gangavstand til Lillestrøm sentrum, kollektivtransport, skoler og flotte turområder.

- Nytt kjøkken (2025)
- Oppusset bad (2025)
- Balkong på ca. 8 m²
- Parkeringsplass
- Kjeller- og loftsbod
- Ingen dokumentavgift
- Nye gulv og malte overflater

Velkommen!





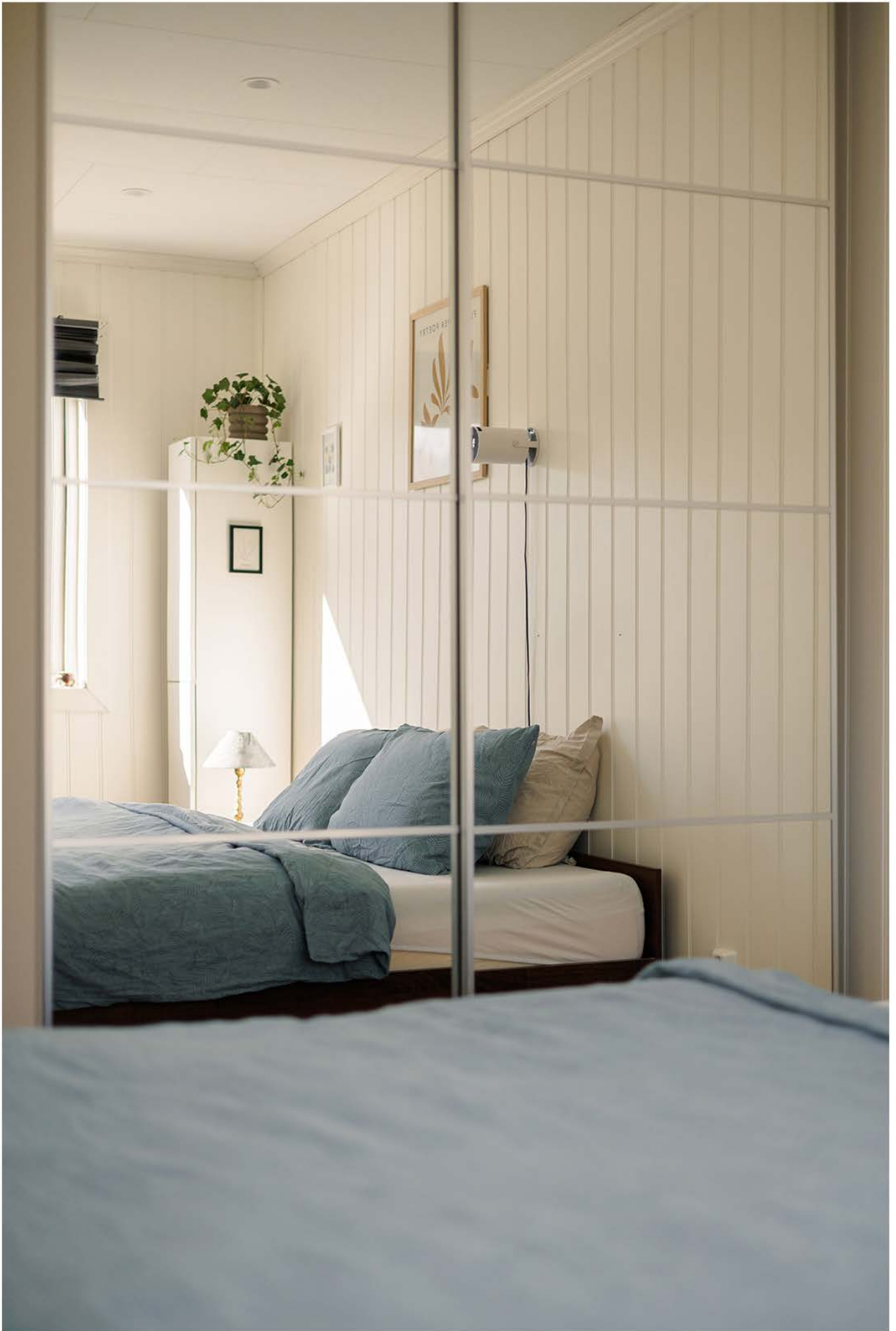
Plantegning

1,84 m

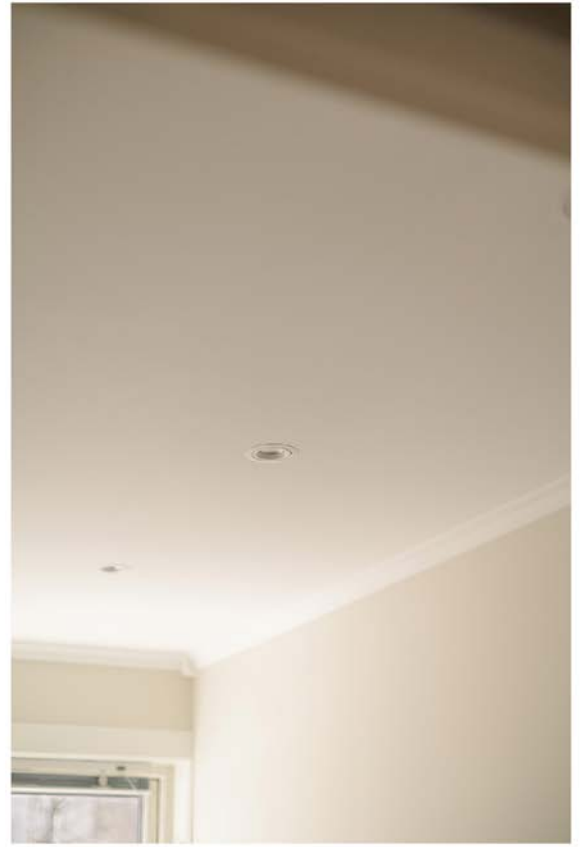
2,30 m



















ALEXANDER KIELLANDS GATE 12A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 150 000

Omkostning kjøper

4 150 000 (Prisantydning)

576 890 (Andel av fellesgjeld)

4 726 890 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

4 745 546 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 745 546

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 265,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader:

Eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, grunnpakke kabel tv/internett, drift og vedlikehold, honorar til styret forretningsfører og revisor, Avdrag IN, Renter IN, Vedlikeholdsavsetning.

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellesutgiftene.

Fellesgjeld

Kr 576 890 pr. 17.03.2026

Borettslaget har IN-ordning med mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld 31.03 og 30.09.

Lånebetingelser fellesgjeld: BOLIGBANKEN ASA 4,95%

Annuitetslån (IN), Info pr 31.03.26

Term: 12

Tot Restgjeld: 34 378 594

Andel saldo: 576 890

Løpetid: 31.05.25 -31.05.60

Avdrag fellesgjeld: Kr 557

Rentekost. fellesgjeld: Kr 2 349

Sikringsordning

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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

-Innbo forsikring

-Alarmsystem

-Pakke tv/internett (utvidet)

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 828 223 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 312 890 (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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et moderne og sentrumsnært område i Lillestrøm, med kort vei til både kollektivtransport og et bredt utvalg av byens tilbud. Her bor du med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har et levende byliv rett utenfor døren. Lillestrøm er i stadig utvikling, spesielt innen kultur og opplevelser, og byr på et variert tilbud av restauranter, kafeer, butikker og uteliv.

Sentrum kan friste med både kjøpesenter, hyggelige handlegater, kulturhus og kino. Det arrangeres jevnlig konserter og arrangementer på torget, og den populære Byfesten trekker hvert år mange mennesker til byen med liv og underholdning på flere scener.

I nærområdet finner du flere gode fritidsmuligheter. Åråsen stadion ligger en kort spasertur unna, og i området ellers finner du blant annet Sørums gård, Skedsmohallen, flotte turstier og Lillestrøm golfklubb. Ved Nitelva ligger Nebbursvollen friluftsbad – et populært sted på varme dager, med bassenger, sklier og fine grøntområder. Området byr også på gode turmuligheter året rundt, med opplyste stier som egner seg godt for både gåturer og løpeturer, samt kunstinstallasjoner langs veiene.

Når det gjelder servicetilbud, har du flere dagligvarebutikker i nærheten, som blant annet Bunnpris, Meny, Rema 1000 og Kiwi. I tillegg ligger Lillestrøm Torv og sentrumsgatene innen kort gangavstand, og for et enda større utvalg er det også kort vei til både Coop Obs og Strømmen Storsenter.

Kollektivtilbudet er svært godt, med både buss og tog i umiddelbar nærhet. Nærmeste bussholdeplass ligger kun et par minutters gange fra boligen, med forbindelser til blant annet Lillestrøm togstasjon. Herfra går toget hyppig, og du bruker rundt 10 minutter til Oslo S og cirka 12 minutter til Gardermoen.

Området har også et godt tilbud av skoler og barnehager. I nærheten finner du blant annet Volla, Vigernes og Kjeller skole, samt Kjellervolla ungdomsskole og videregående skoler i Lillestrøm og Skedsmo. OsloMet har også en avdeling på Kjeller, som enkelt kan nås med sykkel eller buss. For de minste finnes det flere barnehager i området, som Måsan, Sølpepytten og Volla barnehage.

Parkering

Borettslaget består av 56 boenheter. Andelseierene har fast parkeringsplass til hver leilighet.

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: 6029.7 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke

den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Matrikelkart viser at tomten til borettslaget har både grenser med middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm og mindre nøyaktig, 31-199 cm. Kartet viser også at tomten har Bolig, uthus, landbruk i dag.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en innflyttningsattest, datert: 19.08.1957. Innflyttningsattesten henviser til alle 12 leiligheter i oppgang A og B. Det er merknader i attesten som skal utbedres.

Innflyttningsattesten, datert: 1957 bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må merknader i attesten gjennomføres på eiendommen - før søknad sende sinn.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998. At attesten eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

TEGNINGER:

Det foreligger godkjente tegninger datert 04.03.1954.

Tegningene er av eldre dato og fremstår som noe vanskelig å tyde, herunder er rombetegnelse delvis utydelige.

Basert på det som lar seg tolke, er det registrert følgende avvik fra de opprinnelige tegningene:

-Kjøkkenet er flyttet til stuen. Tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom.

Begge rom er godkjent for varig opphold, og tiltaket vurderes derfor ikke å være søknadspliktig. Det anbefales imidlertid at endringen meldes til kommunen.

Innhold

ENTRÉ

Romslig entré med adkomst til alle rom i boligen.

Hyggelige fargetoner på veggene og laminat på gulvet gir et godt førsteinntrykk. Praktiske opphengsmuligheter for jakker og sko, samt plass til et mindre skap i gangen.

STUE

Stor og åpen stue- og kjøkkenløsning med moderne fargevalg og stilfullt gulv. Rikelig med naturlig lys fra store vindusflater og terrassedør. Den praktiske, firkantede løsningen gjør rommet enkelt å møblere.

Fra stuen er det adkomst til en solrik balkong på ca. 8 m² med utsikt mot hyggelige grøntarealer.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen og har en svart lekker utførelse. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/frys.

BAD

Nytt i 2025 - i regi av borettslaget. Flislagte overflater i lyse toner. Baderomsinnredning med benkeskap med glatte fronter og veggskap med speil over servant. Dusj med dører i herdet glass, servant og vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig, med garderobeskap og plass til dobbeltseng, samt samme stilrene uttrykk som resten av boligen. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 2 er også av god størrelse og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – etter behov.

BOD

Gode oppbevaringsmuligheter med bod i kjeller på ca. 3 m², samt loftsbod på ca. 4 m² med godt gulvareal.

GULV

Innvendige gulv er belagt med laminat.

VEGGER

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Panel.

HIMLING

Sparklet og malte plater.
Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i entre.

Areal

BRA - i: 51 m²
BRA - e: 7 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 58 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 51 m² Bad, Entré, To soverom, Stue/kjøkken

5. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² 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.

Ikke målbare arealer

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 9 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettsagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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: Matias Løberg

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Seler har eid eiendommen i et år.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: VBM har utbedret alle våtrom inkluder soillør i borettslaget. De står for rør, el, tømmer, membran, prosjekter m.m

Arbeid utført av: VBM

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført i 2025 av VBM

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført med Bori som BHR og VBM som TE

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De har vært uheldige og ikke skrudd fast røroverføring fra avløpspumpe på kjøkken til avløp. Det har derfor vært en vannlekkasje i området foran kjøkkenvasken. Avløpet ble koblet til med nye slange klemmer.

Arbeid utført av: E&H rørleggerbedrift AS

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

Beskrivelse: Det har kommet vann inn i felles kjeller

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Undergulv, vegger og tak er ikke gjort noe med. De har skjevheter/svanker som antagelig er fra byggeår. Det er lagt flytende gulv oppå eksisterende undergulv og det er nok derfor ikke i henhold til NS 3420 krav til planhet og lodd.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: VBM elektro AS har gjort arbeider med bad og i sikringsskap. Hemnes el AS har gjort arbeider på kjøkken, gang og lite soverom samt sikringsskap. Har skrevet opp ufaglært for de punktene som er

gjenstående. Vi har ikke gjort noen på eksisterende hoved soverom. Og jeg har ikke oversikt over hva som er gjort fra før, det finnes fremdeles gamle punkter i leiligheten. Dette gjelder alle rom. El-anlegget har blitt oppdatert, men tidligere takstmann har gitt TG 3 på elektrisk anlegg pga vernetjeneste og manglende dokumentasjon.

Arbeid utført av: Hemnes el AS, VBM elektro AS

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

Svar: Nei

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: På parkeringsplass som følger leiligheten. Vi har ikke brukt denne.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Innv. leilighet er malt av ufaglærte, Tømrer arbeider er utført av tømmer, men det er ikke rettet opp underlag. Gulv, vegger, tak, dører, kjøkken m.m er derfor ikke gjort i henhold til legge anvisning.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har utført arbeidet med fasaden

Arbeid utført av: Front AS

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.08.1957

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det kan komme en sak mot Bori eller VBM (dette er ikke avklart pr d.d)

Tilleggs kommentar:

Det er knirk i gulv noen steder.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget:

Samsvarserklæring signert og datert 04.01.2023 er fremvist for følgende arbeider:

- Bytte av defekt termostat.

Samsvarserklæring signert og datert 28.08.2025 er fremvist for følgende arbeider:

- Oppussing av leilighet. Jobb er ikke ferdigstilt.

Samsvarserklæring signert og datert 10.11.2025 er fremvist for følgende arbeider:

- Skifte 6 stk spotter.

- Skifte bryter og stikk.

Samsvarserklæring signert og datert 21.11.2025 er fremvist for følgende arbeider:

- Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med oppussing av bad. Ny kurs til vaskemaskin. Stikk i gang.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger det ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Modernisert/Påkostet år: 2025

Moderniseringer og påkostninger: Oppgraderinger i

leiligheten

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

2025:

- Kjøkken flyttet og nytt kjøkken fra IKEA montert.
- Nytt laminatgulv i alle rom bortsett fra soverom.
- Sparklet og malt overflater.
- Himling senket i alle rom, med unntak av stue.
- Bad pusset opp.
- Nye soilrør montert.

Oppgraderinger i borettslaget

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

2024:

- Byttet dørpumpe og beslag i 14A.
- Byttet dør til kjellernedgang i 14.
- Skiftet soilrør og sluk i kjeller nr. 12.
- Fjernet gamle GET-kabler mellom blokkene og tettet gjennomføringer i tak for å unngå lekkasje.

2023:

- Byttet soilrør i fyrrom i 16A.
- Installert ny type røykvarsler i fellesområder (levetid ca. 5 år).

2022:

- Montert utelys ved avfallsbrønner.
- Oppgradert parkeringsplasser og infrastruktur for elbillading, samt asfaltert veier og plasser foran blokkene.

2021:

- Erstattet søppelcontainere med avfallsbrønner.
- Montert bom mot Alexander Kiellands gate ved nr. 12.
- Byttet gjerde langs gangvei mot Coop Extra.
- Byttet takluker i alle blokkene.

2020:

- Installert magnetfiltre på inntaksrør for varmtvann i kjeller i nr. 12, 14 og 16.
- Byttet ledninger og lamper i fellesarealer på loft og i kjeller i nr. 12, 14 og 16.

- Byttet ekspansjonstanker i fyrrommet i nr. 16 (fra tre til én).

2019:

- Byttet hovedledning i nr. 14.
- Byttet brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
- Byttet lamper på endevegger i nr. 14 og 16.
- Byttet soilrør i fyrrommet i nr. 16.
- Installert vannmålere i alle blokkene.
- Byttet plank i gjerdene langs parkeringene i nr. 12 og 14 (dugnad).

2018:

- Utbedret inngangspartier i 14B og 12, samt estetisk oppgradering av øvrige innganger.
- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 16.
- Byttet branddører på loft og i kjeller i alle blokkene.
- Byttet radiator i 14A.

2017:

- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 12.
- Renset luftkanaler i alle leiligheter.
- Spylt avløp på kjøkken og bad, samt soilrør i alle leiligheter.

2016:

- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 14.

2015:

- Byttet to soilrør i 16A og 14A.
- Byttet tre radiatorer i nr. 16 og 14.
- Montert nye brannslukkingsapparater på loft og i kjeller i alle blokkene.
- Kontrollert brannslukkingsapparater i alle leiligheter og byttet defekte.

2014:

- Byttet tre radiatorer i nr. 14.
- Installert bevegesstyrte LED-lamper i alle

oppganger.

- Montert nye vinduer og balkongdører i alle leiligheter.
- Spylt avløp på kjøkken og bad, samt soilrør i alle leiligheter.

2012:

- Byttet callinganlegg og innvendige ringeklokker
- For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. 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:

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vindu
- Etasjeskiller
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Hulltaking – Bad, 1. etasje. Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Det er ukjent om døren er en branndør. Forholdet kan være et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Dersom døren ikke tilfredsstiller krav til branndør, må det påregnes utskifting.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Komplette FDV-dokumentasjon for bad.
- Garantiskjema for varmekabler.
- Diverse dokumentasjon på elektriske arbeider. For detaljer vises det til punktet om elektrisk anlegg.

Øvrig informasjon

Adresse

Alexander Kiellands gate 12A, 2000 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 1550, ideell andel 1/1

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 45 i Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 med orgnr. 959125775

Selger

Per Kristian Fosheim og Caroline Bergendahl Arnesen

Borettslag

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Organisasjonsnummer: 959125775

Andelsnummer: 45

Alexander Kiellands gate Borettslag 1 ble stiftet 07.05.1958 og har organisasjonsnummer 959 125 775.

Borettslaget består av 56 andelsboliger fordelt på 3 bygninger med adressene Alexander Kiellands gate 12, 14 og 16. Eiendommen har gnr 81, bnr 1550 i Lillestrøm kommune.

Oppussing:

Andelseiere som skal pusse opp leiligheten, særlig de arbeider som krever sertifiserte utførere (rørleggere, elektrikere), skal informere styret om dette, og sikre at arbeidene utføres i henhold til de retningslinjer som er utarbeidet av borettslaget samt gjeldende lover og forskrifter.

Vaktmestertjeneste:

Borettslaget har ingen vaktmester. Firmaet Renhold Senter AS er engasjert for å vaske fellesarealene. Bergheim Snøservice står for snørydding og gressklipping.

Parkering:

Borettslaget har nummererte parkeringsplasser ved alle bygningene – nr. 12, 14 og 16. Det er opparbeidet infrastruktur for el-lading ved hver parkeringsplass. Det er også merket 4 gjesteparkeringer foran nr 14 og nr 16, og hver andelseier har fått 2 "Gjesteparkeringskort".

Nøkler:

Nøkler/rekvisisjon fås ved henvendelse til styreleder og må betales av den

Bruksoverlating (utleie m.m): Søknadsskjema ved bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon om både eier og beboer.

Vaskeri:

Det er fellesvaskeri i kjelleren i Alexander Kiellands gate 14 (alle kan bruke inngangen ned trappen på midten av bygget). Automaten tar kun 20-kroninger.

Brannsikringsutstyr:

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom utstyret er defekt (jf. egenkontroll) meldes dette skriftlig til styret.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni:

Tjenesten leveres av Telenor. Servicetlf. 915 09 000. Nettside: www.telenor.no Dekoder med kort og router tilhører borettslaget og skal medfølge ved salg. For å endre navn på andelseier, kontakt Telenor på tl. 915 09 000.

Megler har ikke fått innsyn i generalforsamling/innkalling for 2026. Borettslaget har enda ikke gjennomført årets generalforsamling. Informasjonen under stammer fra møte gjennomført i mai 2025.

Saker som ble vedtatt på generalforsamling i mai 2025:

-Styret skal etablere rutiner for å bekrefte mottak av henvendelser til generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Forslaget støttes, styret vil i fremtiden opprette rutiner for å bekrefte mottak av forslag

-Styret foreslår at kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene. Dette innebærer at andelseiere med like store bad vil bli belastet med samme kostnad. Bakgrunnen for forslaget er å sikre en mest mulig rettferdig fordeling, der hver andelseier betaler i forhold til det faktiske arealet som oppgraderes.

Styrets innstilling: Kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene.

Vedlikeholdshistorikk siste 10 år (2015-2024)
2024:

Byttet dørpumpe og beslag i 14A

Byttet dør til kjellernedgang i 14B

Ny avtale med Bergheim inkluderer feiing om våren og strøing om vinteren

Skiftet noen soilrør og sluk i kjeller i 12

Fjernet gamle GET-kabler mellom blokkene og tettet gjennomføringer i tak for å unngå lekkasje

2023:

Byttet deler av soilrør i fyrrom 16A

Byttet sluk i kjeller 14B

Installert ny type røykvarslere i fellesområder, levetid 5 år

2022:

Opparbeidet P-plasser til alle andeler og erstattet masse ved alle blokker

Opparbeidet infrastruktur for EL-lading til hver P-plass

Montert utelys endevegg nr 12 ved avfallsbrønner

2021:

Byttet alle takluker

Montert oppslagstavler for informasjon i alle oppganger

Byttet gjerde langs gangvei mot COOP Montert bom mot

Alexander Kiellandsgate ved nr 12

Erstattet søppelkonteiner med avfallsbrønner ved 12

Utarbeidet tilstandsrapport bad og alle rørsystemer 12,14 og 16

2020:

Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom

Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller

Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker

2019:

Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12

Installert vannmålere til alle blokker

Byttet soilrør fyrrom 16

Byttet lamper på endevegg 14 og 16

Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter

Byttet hovedledning i 14

2018:

Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker

Byttet alle takluker

Montert korktavler for info i alle oppganger

2017:

Byttet hovedledning i 14

Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom

Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller

2016:

Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter

2015:

Installert vannmålere til alle blokker

Byttet soilrør fyrrom 16

Byttet lamper på endevegg 14 og 16

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 20565203

Husdyr: Dyrehold er tillatt, men det skal søkes om hos styret og må avklares med naboer i forbindelse med mulige allergier.

Forkjøpsrett: Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie). Borettslaget er frittstående og praktiserer kun intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og hadde med meldefrist 31.03.2026, kl 14.00.

Endelig avklaring fås etter budaksept.

Forkjøpsfrist: 31.03.2026.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Driftsinntekter: 3 182 108 (mot budsjett 3 179 552)

Driftskostnader: 2 826 613 (mot budsjett 2 729 327)

Finanskostnader: 385 584 (mot budsjett 435 000)

Årsresultat: -29 689 (mot budsjett 15 225)

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap.

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter og husordenregler. Under er

noen av det viktigste oppramset, men listen er ikke uttømmende:

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 - Lillestrøm.

-Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

-Borettslaget har fellesvaskeri dette skal kun brukes mellom 08.00-20.00

-Tørkestativ skal ikke benyttes på søndager og helligdager.

-Det skal være ro i leiligheten mellom 23.00-06.00.

-Dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

-Det er forbudt å sparke fotball på gårdsplassen og plenen.

-Parkerign skal skje på anviste plasser.

Energiklasse

F

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

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var: Fra innflytting i mars og ut 2025, har vi brukt 3166 kWh. Mars til desember 2025: Forbruk 6469 kr

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan, tilsendt av Lillestrøm kommune viser at eiendommen er regulert til boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan på bakken, tilsendt av Lillestrøm kommune viser at det ikke ligger noe reguleringsplaner på eiendommen i dag. Det er markert et område på andre siden av hovedveien regulert til blokker, offentlig institusjon og kjørevei. Det vises til reguleringsplan 447/08: Reguleringsbestemmelser for Alexander Kiellands gate. Formål: Offentlig trafikkområde - Gate med fortau, Annen veggrunn.

Geodata mottatt av kommunen viser at eiendommen er berørt av følgende:

- Konsesjonsområde fjernvarme
- Friluftslivsområder: Nærturterreng
- Marin grense: Areal under marin grense
- Mulighet for marin leire: Stor
- Radon aktsomhet: Moderat/lav
- Differensierte støykrav: gul sone - støy fra vei
- Flom aktsomhetsområder: Potensielt flomfareområde

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 kan ses hos megler.

Tinglyste heftelser

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

3205/81/1550:

12.06.1973 - Dokumentnr: 103218 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1812

13.08.1976 - Dokumentnr: 104605 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

22.11.1954 - Dokumentnr: 6236 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1477

20.01.1961 - Dokumentnr: 903825 - Sammenslått med

denne matrikkelenhet:

gnr 81 bnr 1724 og 1728

01.01.2020 - Dokumentnr: 1614134 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1550

01.01.2024 - Dokumentnr: 189598 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1550

Grunnboksutskrift kan ses hos megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

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 - siste stikkvei inn er privat.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

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.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontraktsgrunnlag

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,-. Egenerklæringsskjema 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 eiendomsmedler 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 avtlevilkår 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 opptre 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 næringsssammenheng, 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 uopfordret 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 dekningsalg 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

Se alle dokumenter vedlagt i salgsoppgaven.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00
 Fakturagebyr per stk. kr 1500,- (Hvis vi skal ta foto og takst faktura) kr 0,00
 Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 18 550,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 000,00
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

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

Daria Zuzanna Dymarska
 Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
 Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

11.04.2026

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 samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer 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.

ALEXANDER KIELLANDS GATE 12A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260052	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Bergendahl Arnesen	Per Kristian Fosshem
Gateadresse	
Alexander Kiellands gate 12A	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	12
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Framtind forsikring AS
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260052

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: CBA, PKF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse VBM har utbedret alle våtrom inkluder soiørør i boretslaget. De står for rør, el, tømmer, membran, prosjekter m.m
- Arbeid utført av VBM
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse Utført i 2025 av VBM
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse Utført med Bori som BHR og VBM som TE
- 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 De har vært uheldige og ikke skrudd fast røroverføring fra avløpspumpe på kjøkken til avløp. Det har derfor vært en vannlekkasje i området foran kjøkkenvasken. Avløpet ble koblet til med nye slange klemmer.
- Arbeid utført av E&H rørleggerbedrift AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse Det har kommet vann inn i felles kjeller
- 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
- Beskrivelse Undergulv, vegger og tak er ikke gjort noe med. De har skjevheter/svanke som antagelig er fra byggeår. Det er lagt flytende gulv oppå eksisterende undergulv og det er nok derfor ikke i henhold til NS 3420 krav til planhet og lodd.
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse VBM elektro AS har gjort arbeider med bad og i sikringsskap. Hemnes el AS har gjort arbeider på kjøkken, gang og lite soverom samt sikringsskap. Har skrevet opp ufaglært for de punktene som er gjenstående. Vi har ikke gjort noe på eksisterende hoved soverom. Og jeg har ikke oversikt over hva som er gjort fra før, det finnes fremdeles gamle punkter i leiligheten. Dette gjelder alle rom. El-anlegget har blitt oppdatert, men tidligere takstmann har gitt TG 3 på elektrisk anlegg pga vennetjeneste og manglende dokumentasjon.
- Arbeid utført av Hemnes el AS, VBM elektro AS
- 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

På parkeringsplass som følger leiligheten. Vi har ikke brukt denne.

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Innv. leilighet er malt av ufaglærte, Tømrer arbeider er utført av tømrer, men det er ikke rettet opp underlag. Gulv, vegger, tak, dører, kjøkken m.m er derfor ikke gjort i henhold til legge anvisning.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har utført arbeidet med fasaden

Arbeid utført av

Front AS

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

Beskrivelse

Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stue. Dette rommet har blitt brukt som sov/kontoret. Arbeidet er ikke søkt om.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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 ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.08.1957

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

Beskrivelse

Det kan komme en sak mot Bori eller VBM (dette er ikke avklart pr d.d)

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

Document reference: 02260052

Tilleggskommentar

Det er knirk i gulv noen steder.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

Document reference: 02260052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Bergendahl Arnesen	d8265a0371a36dc696882 2e9fcca952ed7d73390	22.03.2026 12:28:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristian Fossheim	0c531b33526d7ff58ad301 cdbfa96b99b9aa4365	22.03.2026 11:24:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260052

- 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

ALEXANDER KIELLANDS GATE 12 A, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 1550 3205 Lillestrøm kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring: 09/03/2026
Utskriftsdato: 10/03/2026
Oppdragsnummer: 99066
Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i 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

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2025:

- Kjøkken flyttet og nytt kjøkken fra IKEA montert.
- Nytt laminatgulv i alle rom bortsett fra soverom.
- Sparklet og malt overflater.
- Himling senket i alle rom, med unntak av stue.
- Bad pusset opp.
- Nye soilør montert.

Oppgraderinger i sameiet

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

2024:

- Byttet dørpumpe og beslag i 14A.
- Byttet dør til kjellernedgang i 14.

- Skiftet soilrør og sluk i kjeller nr. 12.
- Fjernet gamle GET-kabler mellom blokkene og tettet gjennomføringer i tak for å unngå lekkasje.

2023:

- Byttet soilrør i fyrrom i 16A.
- Installert ny type røykvarslere i fellesområder (levetid ca. 5 år).

2022:-

- Montert utelys ved avfallsbrønner.
- Oppgradert parkeringsplasser og infrastruktur for elbillading, samt asfaltert veier og plasser foran blokkene.

2021:

- Erstattet søppelcontainere med avfallsbrønner.
- Montert bom mot Alexander Kiellands gate ved nr. 12.
- Byttet gjerde langs gangvei mot Coop Extra.
- Byttet takluker i alle blokkene.

2020:

- Installert magnetfiltre på inntaksrør for varmtvann i kjeller i nr. 12, 14 og 16.
- Byttet ledninger og lamper i fellesarealer på loft og i kjeller i nr. 12, 14 og 16.
- Byttet ekspansjonstanker i fyrrommet i nr. 16 (fra tre til én).

2019:-

- Byttet hovedledning i nr. 14.
- Byttet brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
- Byttet lamper på endevegger i nr. 14 og 16.
- Byttet soilrør i fyrrommet i nr. 16.
- Installert vannmålere i alle blokkene.
- Byttet plank i gjerdene langs parkeringene i nr. 12 og 14 (dugnad).

2018:

- Utbedret inngangspartier i 14B og 12, samt estetisk oppgradering av øvrige innganger.
- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 16.
- Byttet branndører på loft og i kjeller i alle blokkene.
- Byttet radiator i 14A.

2017:

- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 12.
- Renset luftekanaler i alle leiligheter.
- Spylt avløp på kjøkken og bad, samt soilrør i alle leiligheter.

2016:

- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 14.

2015:

- Byttet to soilrør i 16A og 14A.
- Byttet tre radiatorer i nr. 16 og 14.
- Montert nye brannslukkingsapparater på loft og i kjeller i alle blokkene.

- Kontrollert brannslukkingsapparater i alle leiligheter og byttet defekte.

2014:

- Byttet tre radiatorer i nr. 14.
- Installert bevegelsesstyrte LED-lamper i alle oppganger.
- Montert nye vinduer og balkongdører i alle leiligheter.
- Spylt avløp på kjøkken og bad, samt soilrør i alle leiligheter.

2012:

- Byttet callinganlegg og innvendige ringeklokker

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1957, 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:

- Vindu
- Etasjeskiller
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Per Kristian Fossheim & Caroline Bergendahl Arnesen
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Eier: Caroline Bergendahl Arnesen , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 1550
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 6029.7 m²
 Hjemmelshaver: Alexander Kiellandsgate Borettslag 1
 Adresse: Alexander Kiellands gate 12 A, 2000 LILLESTRØM

Andelsleilighet

Selskap: Alexander Kiellandsgate Borettslag 1
 Organisasjonsnr: 959125775
 Forretningsfører: BORI BBL
 Eier: Per Kristian Fossheim & Caroline Bergendahl Arnesen
 Andelsnummer: 45

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/03/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	06/03/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggear 1957

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	51	0	0	8
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	51	7	0	8
Sum BRA:	58			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, To soverom, Stue/kjøkken		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 9 m².

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 murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/ takplater.

Innvendige bygningsdeler:

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

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Det er ukjent om døren er en brannør. Forholdet kan være et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Dersom døren ikke tilfredsstillt krav til brannør, må det påregnes utskifting.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

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: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Komplette FDV-dokumentasjon for bad.
- Garantiskjema for varmekabler.
- Diverse dokumentasjon på elektriske arbeider. For detaljer vises det til punktet om elektrisk anlegg.

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 trelags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vindu

Beskrivelse:	Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2014.	
Tilstandsvurdering:	Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2014.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:		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:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i entre. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i kontor/soverom.	
	TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

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 lovliggheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca. 8 m ² . Dekke i betong og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 101 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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i Bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap.
Avløpet fra kjøkken er tilkoblet avløpspumpe.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, noe redusert avtrekk i bad.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

TG 2 er gitt da nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten.

TG: 2

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: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys 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 gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om tidligere lekkasje fra kjøkken hvor vann har rent ut under laminatgulvet. Det registreres lokal oppsvelling i laminatgulvet, noe som kan være en følge av tidligere fuktpåvirkning. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på nevnte punkt Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørgarderobe med speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som uaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 04.01.2023 er fremvist for følgende arbeider: - Bytte av defekt termostat.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 28.08.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Oppussing av leilighet. Jobb er ikke ferdigstilt.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 10.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Skifte 6 stk spotter. - Skifte bryter og stikk.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 21.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med oppussing av bad. Ny kurs til vaskemaskin. Stikk i gang.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent alder. Det er gjort arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing. - Løses sikringene ofte ut? Ved overbelastning i kjøkken. - 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? Ukjent.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger det ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.</p>

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, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2025 i regi av borettslaget. Komplett FDV- dokumentasjon er fremvist.
--------------	---

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
---------------------	--

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

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 for 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:

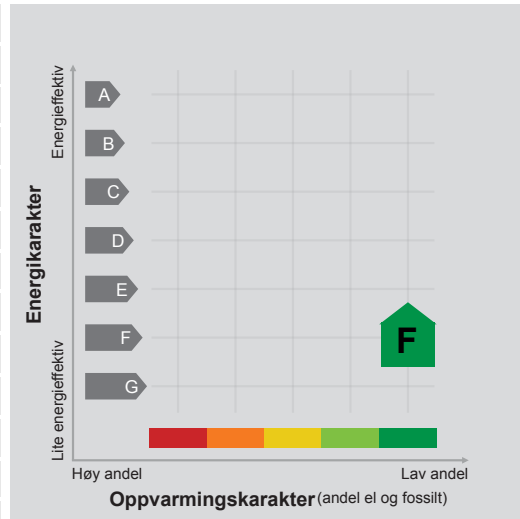
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

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	Alexander Kiellands gate 12A
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1550
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150930197
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	2835dd3d-ae2e-416d-9942-3ec0c3def5dd
Dato	29.09.2023



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister

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	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: Alexander Kiellands gate 12A
Postnummer: 2000
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0103
Dato: 29.09.2023 10:47:40
Energimerkenummer: 2835dd3d-ae2e-416d-9942-3ec0c3def5dd

Kommunennummer: 3030
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 1550
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150930197

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 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 kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 26: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Nabolagsprofil

Alexander Kiellands gate 12A - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

St. Magnus plass Linje 335, 360	1 min	0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min	1.2 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	14 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	22.3 km
Oslo Gardermoen	26 min	

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min	1.1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	13 min	1.2 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	22 min	2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	18 min	1.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min	0.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min	1.3 km

«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

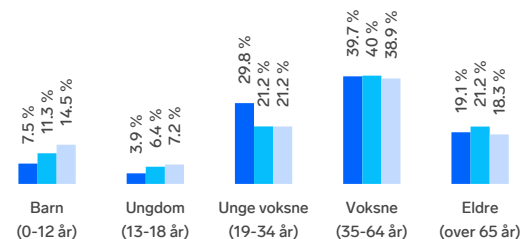
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands gt/Heimdal	2 110	1 220
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	9 min	0.8 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	10 min	0.9 km



Dagligvare

Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	1 min	0.1 km
Meny Åråsen PostNord	5 min	0.4 km





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 naboevner 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. Tog

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

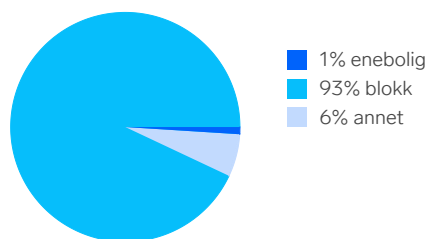
 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

Sport

-  A.C.Svartstadgt. ballplass 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Lillestrøm videregående 9 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  Sterkere Trening 7 min 
-  Lillestrøm Arena 9 min 

Boligmasse







«Veldig sentralt. Gode naboskap.»

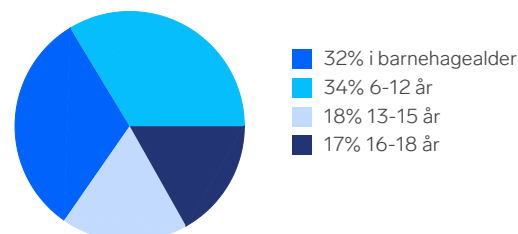
Sitat fra en lokalkjent



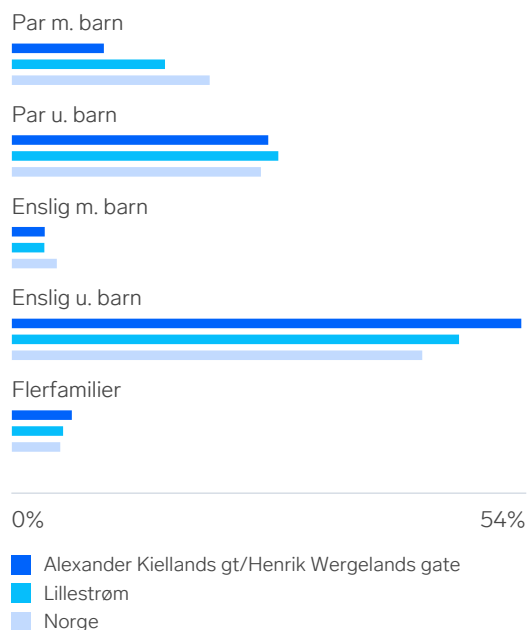
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 8 min 
-  Boots apotek Lillestrøm 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

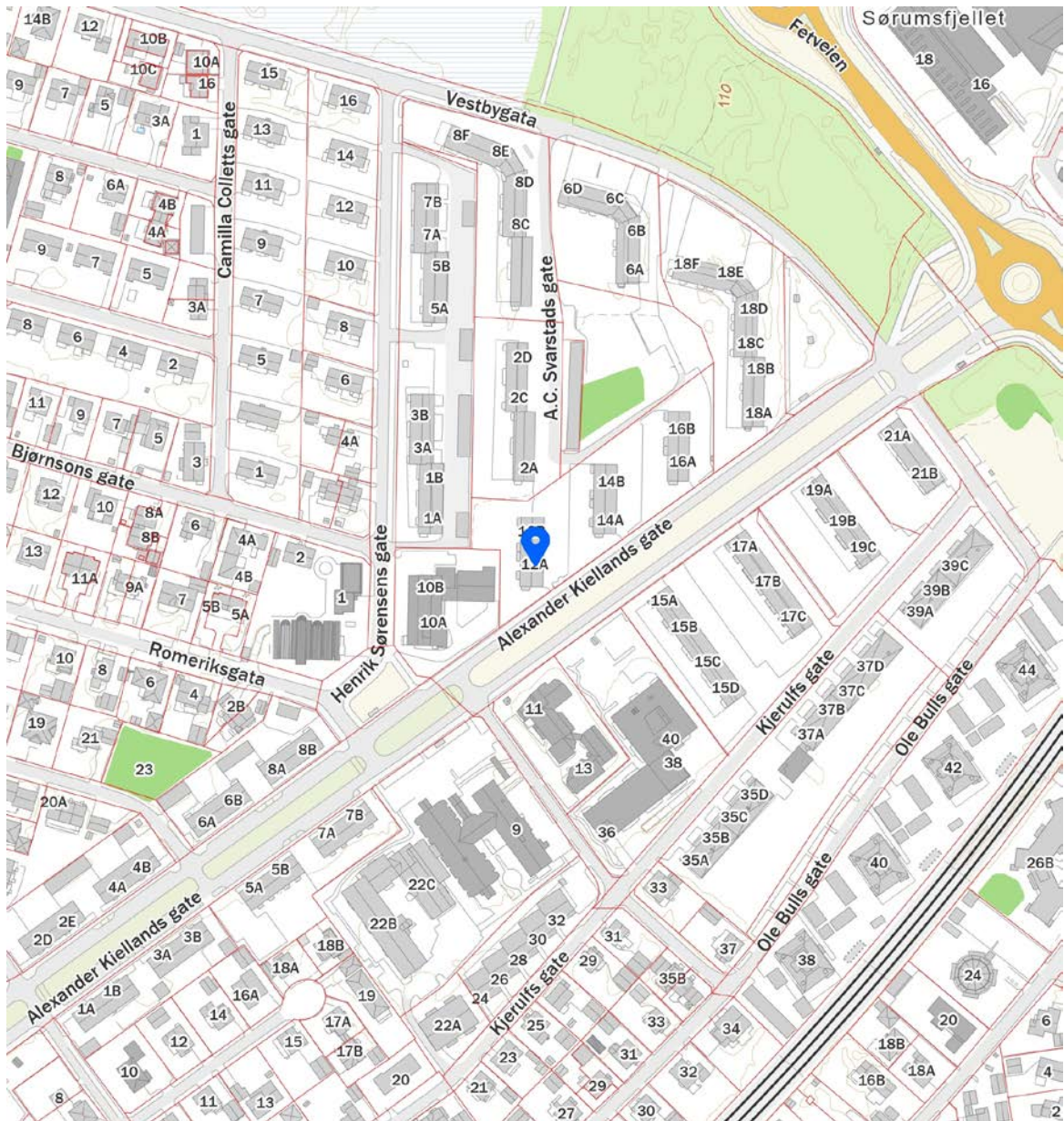
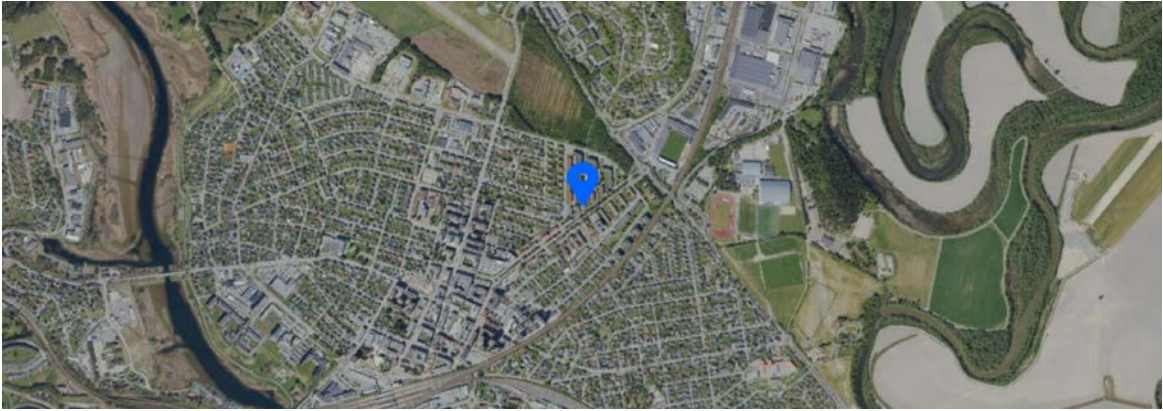


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	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



 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



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

Generert 17.03.26
Vår ref.: 895 / 45
Meglerns ref.: 02260052

Boligopplysninger

Andel	45	Bolignr	H0103
Boligselskap	895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1	Etasje	1.etg
Adresse	Alexander Kiellands gate 12 A, 2000 LILLESTRØM	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Caroline Bergendahl Arnesen, Per Kristian Fosshem	Bygningstype	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 17.03.26: kr 6 265,00 (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	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Avdrag IN	557	557	557	557	557	557
Felleskostnader	3 081	3 081	3 081	3 081	3 081	3 081
Renter IN	2 349	2 349	2 349	2 349	2 349	2 349
Vedlikeholdsavsetning	278	278	278	278	278	278
Total	6 265	6 265	6 265	6 265	6 265	6 265

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 4,95%	12	34 378 594	576 890	31.05.25 -
Annuitetslån (IN), Info pr 31.03.26				31.05.60

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	34 378 594	31.05.25 -
Annuitetslån (IN), Info pr 31.03.26			31.05.60

Selskap og eiendom

Selskap	895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 (orgnr. 959125775)
Antall enheter	56
Styrets e-post	akbr11@borimail.no
Styreleder	Leif Tolleshaug (92611599)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20565203)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/1550
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 497 574,00	Andre inntekter	kr 886,00
Formue	kr 0,00	Utgifter	kr 13 548,00

Merknader

Borettslaget er frittstående og praktiserer kun intern forkjøpsrett.

Borettslaget består av 56 boenheter. Andelseierene har fast parkeringsplass til hver leilighet. Det er tillatt å holde hund/katt med godkjenning fra styret og dersom ingen i oppgangen er allergisk mot pels.

Borettslaget har IN-ordning med mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld 31.03 og 30.09.

Borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder måleverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalings spørsmål rettes til kundeservice@boligfaktura.no eller 32 21 15 85.

Alex. Kiellandsgt. Brl. 1

Bestående av Alex. Kiellandsgt. nr. 12-14-16

Alminnelige husordensregler og tips til den enkelte leieboer som er ansvarlig for at disse blir lest og fulgt.

Husordensreglene skal bidra til å sikre leieboerne orden, ro og trivsel i hjemmene.

Alminnelige husordensregler.

- Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller lignende i trapperom og ganger.
- Hensetting av ting utenfor kjeller eller loftsbod er forbudt i h.h.t. brannvernforskriftene.
- Det er ikke tillatt å henge opp dryppvåt tøy på loftet.
- Bilparkering skjer på dertil anviste plasser, og vis hensyn, bilen skal parkeres med front mot blokken.
- Det er forbudt å sparke fotball på gårdsplassene og plenene.
- Det er ikke tillatt å riste tøy på balkongen, ut av vinduene eller i trappegangene. Vær vennlig, hvis De må henge ut småvask til tork på balkongen å henge dette så langt tilbake mot veggen eller så lavt at det så vidt mulig ikke er iøynefallende fra gaten eller naboer.
- Det er ikke tillatt å gjøre noe med balkongen eller vinduene som bryter med blokkens fasade. Markiser må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Balkongen er vedlikeholdsfri.
- Det er enhver borettsshavers plikt å påse at ytterdørene er låst hele døgnet.
- Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Dørene til kjellerrommene og loft skal alltid være låst.

Bruken av leiligheten og eiendommen.

- Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0600.
- Boring, banking, snekring og annet som støyer er tillatt alle hverdager fra kl. 0800 til kl. 2000. Lørdager fra kl. 0800 til kl. 1600. Søn- og helligdager er dette ikke tillatt.
- Foreldrene bør påse at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgangene, eller i kjeller. Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 0800. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2000 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og samtykke med leieboerne over, under og ved siden av.
- Det er tillatt å holde hund/katt med godkjennelse fra styret og dersom ingen i oppgangen er allergiske mot pels.
- Andelseieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand.
- Andelseieren skal bruke leiligheten og fellesarealene på en anstendig måte slik at den ikke er til ulempe for andre andelseiere.
- Andelseieren kan ikke uten godkjennelse fra styret bruke leiligheten til annet enn boforhold.

Søppel og renhold

- All søppel må pakkes inn og legges i søppelkontainere med sorte lokk. Pappesker, melkekartonger og lignende skal klemmes sammen slik at de tar minst mulig plass og legges i kontainere med grønne lokk. Avfall som ikke puttes i kontainere blir ikke tatt med.
- Renhold av trapper, trappevinduer, kjellere og loft utføres av renholdsbyrå.

Vaskerier og tørkeplasser.

- For bruk av vaskeriet vises til godkjente regler. Vaskeriet og varmrullen brukes fra kl. 0800 til 2000. Enhver som bruker vaskemaskinen og rullen plikter å sette seg inn i bruksanvisningen for disse.
- Alle maskinene samt gulvene skal gjøres rene etter bruk.
- Ødeleggelser på grunn av skjodesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar.
- Det er absolutt forbudt å tillate utenforstående å benytte vaskeriet, eller foreta vask for slike.
- Barn må ikke oppholde seg i vaskeriet alene.
- Tørkestativene skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær , hverdager fra kl. 0800 til kl. 2000 og lørdager fra kl. 0800 til kl.1600. Banking av matter og tepper henvises til bankestativ i enden av blokk 14.
- Tørkestativene skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.
- Retten til bruken av tørkestativene følger i tur etter retten til bruken av vaskeriet.

Lufting.

- La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid ad gangen når det skal luftes i den tida det fyres. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt , gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, eks. 3 – 5 minutter. For øvrig må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Det gjøres ved å la radiatorenes regulering stå i stilling på stjerne (*), ikke på 0. Hvis radiatorene står i stilling 0 kan vannet fryse og radiatorene sprekke.

WC og rørledninger.

- Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet, kun klosettpapir må brukes.
- Påse at mindre barn ikke er alene på WC.
- Kraner som ikke lar seg stenge helt, eller som lager ulyder, må utbedres.

Vanlige meldinger.

- Rundskriv eller oppslag fra borettslagets styre skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Fyring.

- Det blir vinterfyrt fra Fyrstasjon 01 etter nærmere varsel fra fyrsjefen.
- Årsregnskap for Fyrstasjon 01 legges fram på Generalforsamlingen hvert år. Dette er bare som en informasjon da Fyrstasjon 01 har eget styre.

Gjesteparkering

- De som får gjester skal være behjelpelig med å rettlede disse slik at de ikke parkerer på borettslavernes plasser, men benytter de skiltede gjesteplassene.

Oppganges tillitsvalgte

- Den tillitsvalgte skal påse at husordensreglene blir fulgt og melde fra om forsømmelse og misbruk til styret, jmfør tillitsmannsinnstruks.
- Den tillitsvalgte skal sørge for å holde gårdsplassen og plenen ren for søppel, med nødvendig assistanse fra andre boretthavere.
- Lysstoffrør i oppgangen ettersees og byttes hvis nødvendig.
- Ved store snømengder måkes det foran ytterdørene, med nødvendig hjelp fra andre boretthavere.
- Dugnad arrangeres av den tillitsvalgte i hver blokk.

Vedtatt på styremøte den 2 mai 2006.

VEDTEKTER FOR ALEXANDER KIELLANDSGATE BORETTSLAG 1

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 56 andelseiligheter fordelt på 3 bygg, som ligger på eiendommen med gnr. 81, bnr. 1550 i Lillestrøm kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for borettslaget, samt for bruken av fellesarealene.

(6) Hver andel i borettslaget disponerer egen p-plass med mulighet for el-lading. Denne plassen kan leies ut dersom man ikke benytter den selv, men den kan ikke selges. Borettslaget har 8 merkede p-plasser for gjester.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at

andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to

ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som minst skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, i tillegg minimum 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der

medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 05.05.2025 for 895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1.

Møtested: Folkets Hus Lillestrøm

Tid: kl. 18:00

Etter generalforsamlingen gis det informasjon om rør- og baderomsprosjektet av prosjektleder BORI Mona Orderud og VBM ved Vegard Kanck.

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: - Liv Fjeldheim

Sak 6: - Liv Fjeldheim

Sak 7: - Liv Fjeldheim

Sak 8: Skiltet forbud mot utkjøring at Alexander Kiellands gate

Sak 9: - Liv Fjeldheim

Sak 10: Fordeling av kostnader ved oppussing av bad

Sak 11: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Jan Petter Winther fra BORI velges som møteleder. NNA og NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter: 3 182 108 (mot budsjett 3 179 552)
Driftskostnader: 2 826 613 (mot budsjett 2 729 327)
Finanskostnader: 385 584 (mot budsjett 435 000)
Årsresultat: -29 689 (mot budsjett 15 225)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap."

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000.

Sak 5: - Liv Fjeldheim

Alternativ 1

Forslag fra Liv Fjeldheim:

For å redusere de økonomiske belastningene for beboerne ved rehabiliteringen av baderommene, foreslås det at styret undersøker og forhandler frem rabatterte priser hos hotellkjeder eller andre boligtilbydere i Lillestrøm som kan tilby midlertidig innkvartering. Tilbudene informeres til beboerne i god tid før rehabiliteringen starter.

Mot ★ Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret har ikke ansvar for å forhandle hotellpriser i forbindelse med rehabilitering av bad.

Leilighetene vil kunne brukes under arbeidet, men vi forstår at noen kan ha behov for alternative løsninger. Dersom en beboer av ulike årsaker ikke ønsker eller har mulighet til å oppholde seg i leiligheten i denne perioden, er det vedkommendes eget ansvar å finne alternative løsninger.

Sak 6: - Liv Fjeldheim

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal etablere rutiner for å bekrefte mottak av henvendelser til generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes, styret vil i fremtiden opprette rutiner for å bekrefte mottak av forslag.

Sak 7: - Liv Fjeldheim

Forslag fra Liv Fjeldheim:

Borettslaget justerer hekkhøyden mot Alexander Kiellands gate for å oppfylle kommunale krav om siktlinjer ved utkjørsler.

Begrunnelse:

Kommunens forskrifter fastsetter at hekkhøyden i soner som krever fri sikt langs vei og fortau ikke skal overstige 50 cm. Tiltaket sikrer trygg ferdsel for bilister, syklister og fotgjengere, og overholder gjeldende lover og regler. Om borettslaget ønsker en hekkhøyde som strider mot kommunale regler, vil kommunale regler stå over borettslagets ønsker. Et vedtak som bryter med kommunens regelverk vil være både ugyldig og ulovlig.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises med henvisning til vedtak på GF 2023.

Alternativ 1

Forslag fra Liv Fjeldheim:

Borettslaget justerer hekkhøyden mot Alexander Kiellands gate for å oppfylle kommunale krav om siktlinjer ved utkjørsler.

Mot ★ Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Forslaget avvises med henvisning til vedtak på GF 2023.

Sak 8: Skiltet forbud mot utkjøring at Alexander Kiellands gate

Forslag 4 fra styret

Vi setter opp skilt som sier utkjøring forbudt til Alexander Kiellands gate. Det blir da kun innkjøring fra AK gate.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Det settes opp skilt med forbud mot utkjøring til Alexander Kiellands gate.

Sak 9: - Liv Fjeldheim

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal følge borettslagsloven og vedtektene, samt gi korrekte og dokumenterbare opplysninger til generalforsamlingen i saker som skal behandles. Dette er noe det sittende styret beviselig ikke alltid har gjort.

Begrunnelse:

Vedtaket skal sikre at generalforsamlingens beslutninger baseres på riktige opplysninger, noe som vil styrke tilliten mellom styret og andelseierne.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises, da styret ikke anser dette som en sak å ta stilling til. Dersom forslagsstiller mener styret ikke er kompetent, kan det fremmes et mistillitsforslag. Hvis man mener styret handler i strid med loven, er riktig instans for videre oppfølging en eventuell politianmeldelse.

Alternativ 1

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal følge borettslagsloven og vedtektene, samt gi korrekte og dokumenterbare opplysninger til generalforsamlingen i saker som skal behandles. Dette er noe det sittende styret beviselig ikke alltid har gjort.

Mot ★ Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Forslaget avvises, da styret ikke anser dette som en sak å ta stilling til.

Sak 10: Fordeling av kostnader ved oppussing av bad

Styret foreslår at kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene. Dette innebærer at andelseiere med like store bad vil bli belastet med samme kostnad.

Bakgrunnen for forslaget er å sikre en mest mulig rettferdig fordeling, der hver andelseier betaler i forhold til det faktiske arealet som oppgraderes.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene.

Sak 11: Personvalg

Innstilling fra valgkomitéen:

Det har ikke kommet inn noen nye interesser for de to posisjonene i styret til Aleksander Kiellands Gate Borettslag 1 innen fristen.

De to personene som er på valg, Leif Tolleshaug (Styreleder) og Trond Arne Løken (Styremedlem) har begge meldt interesse for gjenvalg.

Derfor er innstillingen fra Valgkomitéen at disse blir gjenvalgt til sine posisjoner.

Morten Bjerke (varamedlem) har også meldt interesse for gjenvalg, valgkomitéens innstilling er at Bjerke blir gjenvalgt.

Styrets sammensetning for 2025/26 blir da slik:

Leif Tolleshaug styreleder (velges for 2 år)

Trond Arne Løken styremedlem (velges for 2 år)

Lars Amund Kjernli styremedlem (valgt for 2 år i 2024)

Solveig Bærland styremedlem (valgt for 2 år i 2024)

Morten Bjerke varamedlem (velges for 1 år)

Det skal i tillegg velges 1 varamedlem og valgkomité.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Leif Tolleshaug

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Trond Arne Løken

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Morten Bjerke

Kandidater til **Valgkomitémedlem (1 år)**:

Alexander Kiellands gate Borettslag 1

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Leif Tolleshaug	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Trond A. Løken	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Amund Kjernli	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Solveig Bærland	valgt for 2 år i 2024

Varamedlemmer til styret:

Maria Mæhlumshagen	valgt for 1 år i 2024
Morten Bjerke	valgt for 1 år i 2024

Valgkomité: Styret fungerte som valgkomité i 2024

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SML Revisjon AS, Lillestrøm

3. Generelle opplysninger

a) Alexander Kiellands gate Borettslag 1 ble stiftet 07.05.1958 og har organisasjonsnummer 959 125 775.
Borettslaget består av 56 andelsboliger fordelt på 3 bygninger med adressene Alexander Kiellands gate 12, 14 og 16.
Eiendommen har gnr 81, bnr 1550 i Lillestrøm kommune.

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.

c) HMS/Ansatte/arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Styret benytter et elektronisk HMS-system i regi av BORI (BORI HMS).

Det er delt ut røykvarslerbatteri til hver beboer.

d) Diverse
Husordensregler
Det er utarbeidet egne husordensregler for borettslag. Disse er hengt opp på oppslagstavle i hver oppgang.

e) Eiendom og boliger er forsikret i Fremtind Forsikring.

Oppussing

Andelseiere som skal pusse opp leiligheten, særlig de arbeider som krever sertifiserte utførere (rørleggere, elektrikere), skal informere styret om dette, og sikre at arbeidene utføres i henhold til de retningslinjer som er utarbeidet av borettslaget samt gjeldende lover og forskrifter.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har ingen vaktmester. Firmaet Renhold Senter AS er engasjert for å vaske fellesarealene.

Bergheim Snøservice står for snørydding og gressklipping.

Parkering

Borettslaget har nummererte parkeringsplasser ved alle bygningene – nr. 12, 14 og 16. Det er opparbeidet infrastruktur for el-lading ved hver parkeringsplass.

Det er også merket 4 gjesteparkeringer foran nr 14 og nr 16, og hver andelseier har fått 2 "Gjesteparkeringskort".

Nøkler

Nøkler/rekvisisjon fås ved henvendelse til styreleder og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating (utleie m.m)

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

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i kjelleren i Alexander Kiellands gate 14 (alle kan bruke inngangen ned trappen på midten av bygget). Automaten tar kun 20-kroninger.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom utstyret er defekt (jf. egenkontroll) meldes dette skriftlig til styret.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Tjenesten leveres av Telenor.

Servicetlf. 915 09 000. Nettside: www.telenor.no

Dekoder med kort og router tilhører borettslaget og **skal** medfølge ved salg. For å endre navn på andelseier, kontakt Telenor på tl. 915 09 000.

f) Vedlikeholdshistorikk siste 10 år (2015-2024)

Byttet dørpumpe og beslag i 14A	2024
Byttet dør til kjellernedgang i 14B	2024
Ny avtale med Bergheim inkluderer feiing om våren og strøing om vinteren	2024
Skiftet noen soilrør og sluk i kjeller i 12	2024

Byttet deler av soilrør i fyrrom 16A	2023
Byttet sluk i kjeller 14B	2023
Installert ny type røykvarslere i fellesområder, levetid 5 år	2023
Opparbeidet P-plasser til alle andeler og erstattet masse ved alle blokker	2022
Opparbeidet infrastruktur for EL-lading til hver P-plass	2022
Montert utelys endevegg nr 12 ved avfallsbrønner	2022
Byttet alle takluker	2021
Montert oppslagstavler for informasjon i alle oppganger	2021
Byttet gjerde langs gangvei mot COOP	2021
Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12	2021
Erstattet søppelkonteiner med avfallsbrønner ved 12	2021
Utarbeidet tilstandsrapport bad og alle rørsystemer 12,14 og 16	2021
Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom	2020
Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller	2020
Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker	2020
Montert bom mot Alexander Kiellandsgate ved nr 12	2019
Installert vannmålere til alle blokker	2019
Byttet soilrør fyrrom 16	2019
Byttet lamper på endevegg 14 og 16	2019
Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter	2019
Byttet hovedledning i 14	2019
Installert magnetfiltre inntaksrør varmtvann alle blokker	2018
Byttet alle takluker	2018
Montert korktavler for info i alle oppganger	2018
Byttet hovedledning i 14	2017
Byttet fra 3 til 1 ekspansjonstank i fyrrom	2017
Byttet ledninger og lamper i alle fellesarealer loft og kjeller	2017

Byttet brannslukningsapparater alle leiligheter	2016
Installert vannmålere til alle blokker	2015
Byttet soilrør fyrrom 16	2015
Byttet lamper på endevegg 14 og 16	2015

4. Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 11 møter, enkelte «styredugnader», utveksling av e-poster og behandlet rutine- og større saker (i tillegg til vedlikeholdshistorikken over), som;

- Godkjenning av nye eiere
- Kunngjøring av boliger på forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Forberedt og avholdt dugnader på fellesarealer
- Engasjert BORI til å styre rehabilitering/utskifting av nye bad og rør i borettslagetm herunder innhente tilbud fra 3 anbydere.

Gjennomført vernerunder I fellesområder.

- Delt ut batterier til røykvarsler til hver andelseier
- Strødd ved behov.

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

Godkjent av styret 12.03.2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 179 808	3 168 936	3 179 552	3 597 838
Annen driftsinntekt	2	2 300	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 182 108	3 168 936	3 179 552	3 597 838
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	148 330	148 330	182 560
Konsulenttjenester	4	350 157	139 140	351 000	259 000
Rep og vedlikehold	5	583 874	463 717	250 000	24 171 000
Forsikringer		105 924	95 616	106 000	116 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	625 772	592 857	779 999	760 000
Energi og fyring	7	480 209	511 838	605 999	666 000
Kabel-TV og telefoni	8	295 005	312 358	300 000	310 000
Driftskostnader	9	165 284	139 090	150 999	187 000
Andre driftskostnader	10	37 827	15 519	37 000	43 000
Sum driftskostnader		2 826 613	2 418 464	2 729 327	26 695 160
Driftsresultat før finansposter		355 495	750 472	450 225	-23 097 322
Finansielle poster					
Finansinntekt		42 330	19 683	0	0
Finanskostnad		427 514	355 612	435 000	775 000
Sum finansposter		-385 184	-335 929	-435 000	-775 000
Årsresultat		-29 689	414 543	15 225	-23 872 322
Overført udekket tap	13	-29 689	414 543	0	0
Sum disponering		-29 689	414 543	0	0

Balanse 31.12.2024

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	4 452 621	4 452 621
Tomt	11, 17	28 570	28 570
Sum varige driftsmidler		4 481 191	4 481 191
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	1 075 612	810 766
Sum finansielle anleggsmidler		1 075 612	810 766
Sum anleggsmidler		5 556 803	5 291 957
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		422 678	396 505
Kundefordringer		5 182	20 728
Andre fordringer		0	1 140
Sum fordringer		427 860	418 373
Bankinnskudd, kasse o.l.		642 118	792 353
Sum omløpsmidler		1 069 978	1 210 726
SUM EIENDELER		6 626 781	6 502 683

Balanse 31.12.2024

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	5 600	5 600
Udekket tap	13	-2 248 359	-2 218 669
Sum egenkapital		-2 242 759	-2 213 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		1 258 899	1 034 835
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	6 989 297	7 135 501
Borettsinnskudd	16, 17	343 160	343 160
Sum langsiktig gjeld		8 591 356	8 513 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		266 342	196 583
Annen kortsiktig gjeld	18	11 842	5 673
Sum kortsiktig gjeld		278 184	202 256
Sum gjeld		8 869 540	8 715 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 626 781	6 502 683

Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Leif Tolleshaug
Styrets leder

Lars Amund Kjærli
Styremedlem

Solveig Bærland
Styremedlem

Trond Arne Løken
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	2 410 656	2 410 656	2 350 552	2 123 834
Stipulerte renter	376 128	362 081	435 000	775 000
Stipulerte avdrag	168 960	172 135	170 000	175 000
Kommunale avgifter	0	0	0	200 000
Vedlikeholdsfond	224 064	224 064	224 000	224 004
Fjernvarme	0	0	0	100 000
Sum felleskostnader	3 179 808	3 168 936	3 179 552	3 597 838

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaskeri	2 300	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	2 300	0	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	160 000 22 560	130 000 18 330	130 000 18 330	160 000 22 560
Sum lønnskostnader	182 560	148 330	148 330	182 560

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

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 188	5 125	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	137 769	126 150	138 000	145 000
Andre forvaltningstjenester	16 600	0	0	0
Teknisk bistand	58 081	0	200 000	0
HMS	9 969	7 865	7 000	8 000
Prosjektledelse	122 550	0	0	100 000
Sum konsulenttjenester	350 157	139 140	351 000	259 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	39 563	0	0	0
Vedlikehold bygg	6 125	1 797	80 000	2 500 000
Vedlikehold VVS	276 401	207 221	160 000	21 400 000
Vedlikehold elektro	3 403	5 762	0	10 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	0	20 000
Vedlikehold brannsikring	23 800	3 467	0	5 000
Dugnadskostnader	0	1 744	0	2 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	519	0	0	0
Avsetning vedlikeholdsfond	224 064	243 726	0	224 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	583 874	463 717	250 000	24 171 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	605 296	518 621	699 999	715 000
Eiendomsskatt	20 476	74 236	80 000	45 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	625 772	592 857	779 999	760 000

Lillestrøm Kommune har ikke sendt krav for eiendomsskatt siste halvdel av 2024

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	48 042	54 799	99 999	60 000
Fjernvarme	426 403	451 111	500 000	600 000
Strøm til elbil ladeanlegg	5 764	5 928	6 000	6 000
Sum energi og fyring	480 209	511 838	605 999	666 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	295 005	312 358	300 000	310 000
Sum kabel-TV og telefoni	295 005	312 358	300 000	310 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	102 068	101 381	99 999	110 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	32 175	20 000	27 000	47 000
Gressklipping	31 042	17 708	24 000	30 000
Sum driftskostnader	165 284	139 090	150 999	187 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	0	3 000	0
Søppeltømming/container	13 190	5 869	9 000	9 000
Lyspærer, sikringer etc	0	258	0	0
Renholdsartikler	370	0	0	0
Verktøy og redskaper	3 644	199	0	10 000
Nøkler, låser og skilt	5 967	0	10 000	12 000
Annet driftsmateriale	3 220	0	6 000	0
Kontorrekvisita	830	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	7 610	6 188	6 000	8 000
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 006	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	37 827	15 519	37 000	43 000

Note 11 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	28 570	4 452 621
Anskaffelseskost pr.31.12	28 570	4 452 621
Bokført verdi pr.31.12	28 570	4 452 621
Anskaffelsesår	1956	1956

Det avsettes årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 600 fordelt på 56 å kr.10 0.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 218 669	-2 633 212
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-29 689	414 543
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 248 359	-2 218 669
Udekket tap 31.12	-2 248 359	-2 218 669

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

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsatte avdrag	-37 371	0
Pantelån 3	7 026 668	7 135 501
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	6 989 297	7 135 501

Note 15 Pantelån**Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.24: 6,00%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2022	7 425 000
Nedbetalt tidligere	289 499
Nedbetalt i år	146 204
Lånesaldo 31.12	6 989 297

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2046

Sum langsiktig gjeld **6 989 297****Note 16 Borettsinnskudd**

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 332 457	7 478 661
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	4 481 191	4 481 191
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 843 160	7 843 160

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	5 374	0
Påløpt rente	1 290	0
Andre påløpte kostnader	5 178	5 673
Sum annen kortsiktig gjeld	11 842	5 673

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 008 470	523 324
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-29 689	414 543
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	243 726
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-146 204	-153 466
Endringer i andre langsiktige poster	-264 847	-19 657
B. Årets endring i disponible midler	-440 740	485 146
C. Disponible midler 31.12	567 730	1 008 470
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 069 978	1 210 726
- Kortsiktig gjeld	278 184	202 256
= Disponible midler 31.12	791 794	1 008 470

895 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato
Kjernli, Lars Amund 2025-04-08

Identifikasjon
 Kjernli, Lars Amund

Navn Dato
Bærland, Solveig 2025-04-09

Identifikasjon
 Bærland, Solveig

Navn Dato
Løken, Trond Arne 2025-04-09

Identifikasjon
 Løken, Trond Arne

Navn Dato
Tolleshaug, Leif 2025-04-09

Identifikasjon
 Tolleshaug, Leif

Til generalforsamlingen i Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alexander Kiellandsgate Borettslag 1 som viser et underskudd på NOK 29 689. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 avviklet.

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-ene, 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, 9. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

09.04.2025 20:29:55

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

895 Alexander Kiellandsgate Borettslag 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 05.05.2025

Sted: Folkets Hus Lillestrøm

43 av 56 mulige stemmegivere var representert.

38 deltok fysisk, 5 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 39 stemmer

"Jan Petter Winther fra BORI velges som møteleder. Lee Kvåle og Cathrine Henriksen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 39 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter: 3 182 108 (mot budsjett 3 179 552)

Driftskostnader: 2 826 613 (mot budsjett 2 729 327)

Finanskostnader: 385 584 (mot budsjett 435 000)

Årsresultat: -29 689 (mot budsjett 15 225)

Styrets forslag - Vedtatt med 40 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap."

Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 40 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000.

Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: - Liv Fjeldheim - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Mot - 30 stemmer

Styrets innstilling:

Styret har ikke ansvar for å forhandle hotellpriser i forbindelse med rehabilitering av bad. Leilighetene vil kunne brukes under arbeidet, men vi forstår at noen kan ha behov for alternative løsninger. Dersom en beboer av ulike årsaker ikke ønsker eller har mulighet til å oppholde seg i leiligheten i denne perioden, er det vedkommendes eget ansvar å finne alternative løsninger.

Alternativ 1 - 8 stemmer

Forslag fra Liv Fjeldheim:

For å redusere de økonomiske belastningene for beboerne ved rehabiliteringen av baderommene, foreslås det at styret undersøker og forhandler frem rabatterte priser hos hotellkjeder eller andre boligtilbydere i Lillestrøm som kan tilby midlertidig innkvartering. Tilbudene informeres til beboerne i god tid før rehabiliteringen starter.

Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 6: - Liv Fjeldheim

Alternativ 1 - Vedtatt med 37 stemmer

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal etablere rutiner for å bekrefte mottak av henvendelser til generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes, styret vil i fremtiden opprette rutiner for å bekrefte mottak av forslag.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 38

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 7: - Liv Fjeldheim - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag fra Liv Fjeldheim:

Borettslaget justerer hekkhøyden mot Alexander Kiellands gate for å oppfylle kommunale krav om siktlinjer ved utkjørsler.

Begrunnelse:

Kommunens forskrifter fastsetter at hekkhøyden i soner som krever fri sikt langs vei og fortau ikke skal overstige 50 cm. Tiltaket sikrer trygg ferdsel for bilister, syklister og fotgjengere, og overholder gjeldende lover og regler. Om borettslaget ønsker en hekkhøyde som strider mot kommunale regler, vil kommunale regler stå over borettslagets ønsker. Et vedtak som bryter med kommunens regelverk vil være både ugyldig og ulovlig.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises med henvisning til vedtak på GF 2023.

Mot - 30 stemmer

Styrets innstilling:

Forslaget avvises med henvisning til vedtak på GF 2023.

Alternativ 1 - 8 stemmer

Forslag fra Liv Fjeldheim:

Borettslaget justerer hekkhøyden mot Alexander Kiellands gate for å oppfylle kommunale krav om siktlinjer ved utkjørsler.

Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 8: Skiltet forbud mot utkjøring at Alexander Kiellands gate - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag 4 fra styret

Vi setter opp skilt som sier utkjøring forbudt til Alexander Kiellands gate. Det blir da kun innkjøring fra AK gate.

Mot - 25 stemmer

Alternativ 1 - 13 stemmer

Det settes opp skilt med forbud mot utkjøring til Alexander Kiellands gate.

Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 9: - Liv Fjeldheim - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal følge borettslagsloven og vedtektene, samt gi korrekte og dokumenterbare opplysninger til generalforsamlingen i saker som skal behandles. Dette er noe det sittende styret beviselig ikke alltid har gjort.

Begrunnelse:

Vedtaket skal sikre at generalforsamlingens beslutninger baseres på riktige opplysninger, noe som vil styrke tilliten mellom styret og andelseierne.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises, da styret ikke anser dette som en sak å ta stilling til. Dersom forslagsstiller mener styret ikke er kompetent, kan det fremmes et mistillitsforslag. Hvis man mener styret handler i strid med loven, er riktig instans for videre oppfølging en eventuell politianmeldelse.

Mot - 35 stemmer

Styrets innstilling:

Forslaget avvises, da styret ikke anser dette som en sak å ta stilling til.

Alternativ 1 - 4 stemmer

Forslag fra Liv Fjeldheim

Styret skal følge borettslagsloven og vedtektene, samt gi korrekte og dokumenterbare opplysninger til generalforsamlingen i saker som skal behandles. Dette er noe det sittende styret beviselig ikke alltid har gjort.

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 10: Fordeling av kostnader ved oppussing av bad

Styret foreslår at kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene. Dette innebærer at andelseiere med like store bad vil bli belastet med samme kostnad.

Bakgrunnen for forslaget er å sikre en mest mulig rettferdig fordeling, der hver andelseier betaler i forhold til det faktiske arealet som oppgraderes.

Alternativ 1 - Vedtatt med 40 stemmer

Kostnadene ved oppussing/rehabilitering av bad fordeles etter størrelsen på badene.

Mot: 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 43

Sak 11: Personvalg

Innstilling fra valgkomitéen:

Det har ikke kommet inn noen nye interesser for de to posisjonene i styret til Aleksander Kiellands Gate Borettslag 1 innen fristen.

De to personene som er på valg, Leif Tolleshaug (Styreleder) og Trond Arne Løken (Styremedlem) har begge meldt interesse for gjenvalg.

Derfor er innstillingen fra Valgkomitéen at disse blir gjenvalgt til sine posisjoner.

Morten Bjerke (varamedlem) har også meldt interesse for gjenvalg, valgkomitéens innstilling

er at Bjerke blir gjenvalgt.

Styrets sammensetning for 2025/26 blir da slik:

Leif Tolleshaug styreleder (velges for 2 år)
Trond Arne Løken styremedlem (velges for 2 år)
Lars Amund Kjernli styremedlem (valgt for 2 år i 2024)
Solveig Bærland styremedlem (valgt for 2 år i 2024)

Morten Bjerke varamedlem (velges for 1 år)

Det skal i tillegg velges 1 varamedlem og valgkomité.

Styreleder (2 år)

Leif Tolleshaug Valgt

Totalt antall stemmer: 38

Styremedlem (2 år)

Trond Arne Løken Valgt

Totalt antall stemmer: 37

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Morten Bjerke 1. valg

Thomas Ager Ryen 2. valg

Totalt antall stemmer: 38

Valgkomitémedlem (1 år) (2 posisjoner)

Vegard Lyngvær 1. valg

Michelle Rodin 2. valg

Totalt antall stemmer: 37

Ordinær generalforsamling 05.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kvåle, Lee	2025-05-05	Winther, Jan Petter	2025-05-05

Identifikasjon

 Kvåle, Lee

Identifikasjon

 Winther, Jan Petter

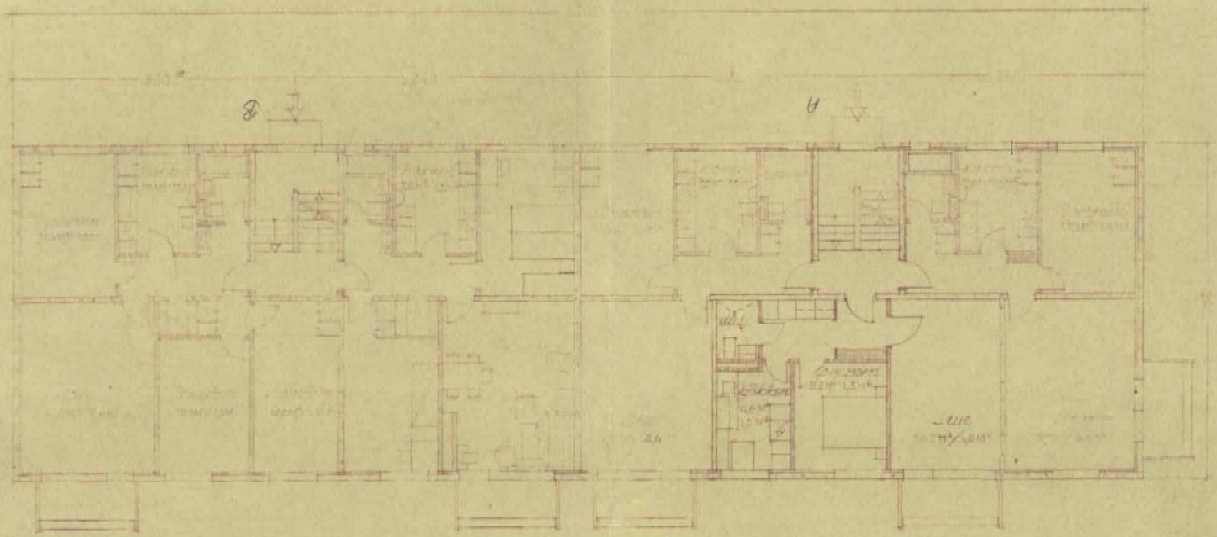
Navn	Dato
Henriksen, Cathrine Kjølberg	2025-05-05

Identifikasjon

 Henriksen, Cathrine
Kjølberg



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



1. ETASJE.



1. etasje

24 - 10 - 1900

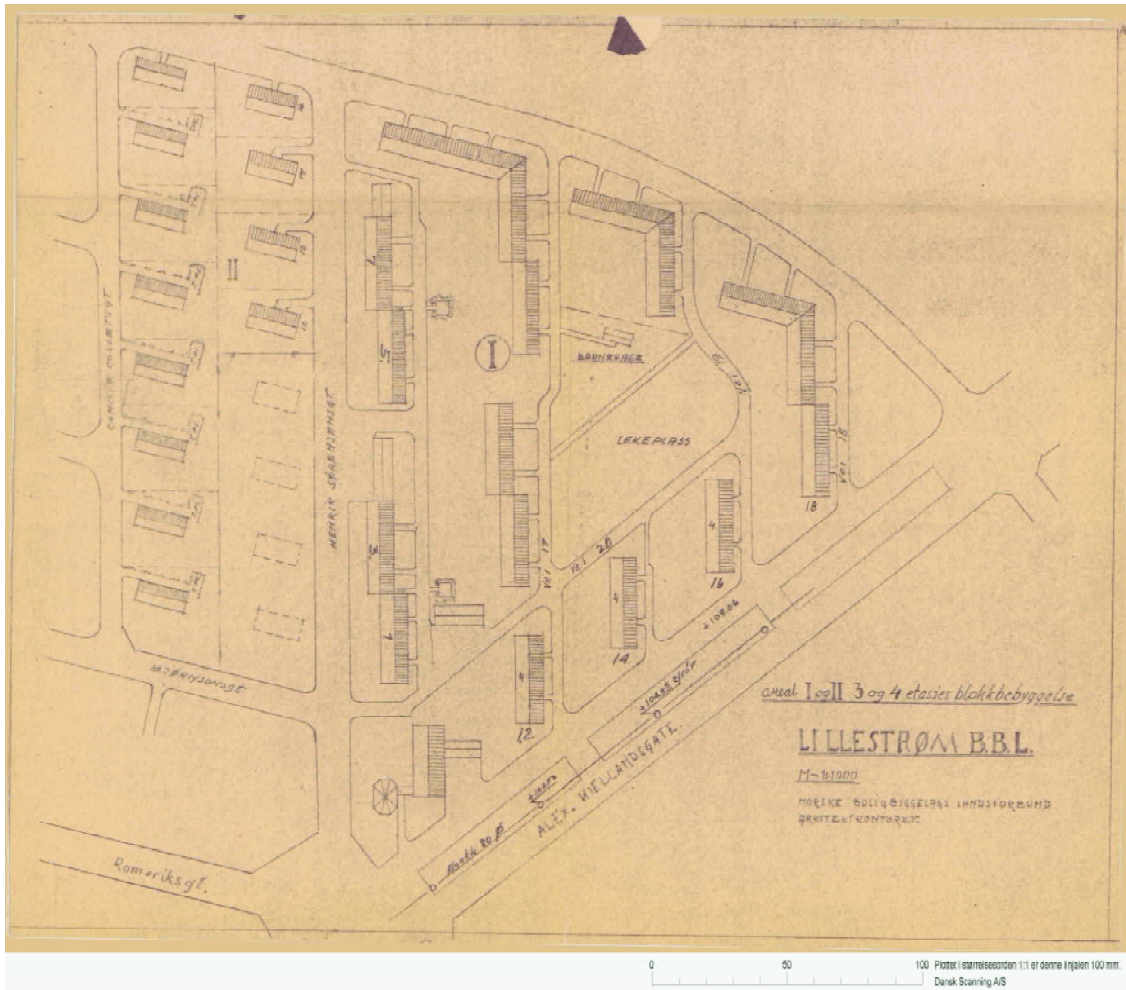
LILLESTRØM BOLIGVESELAG

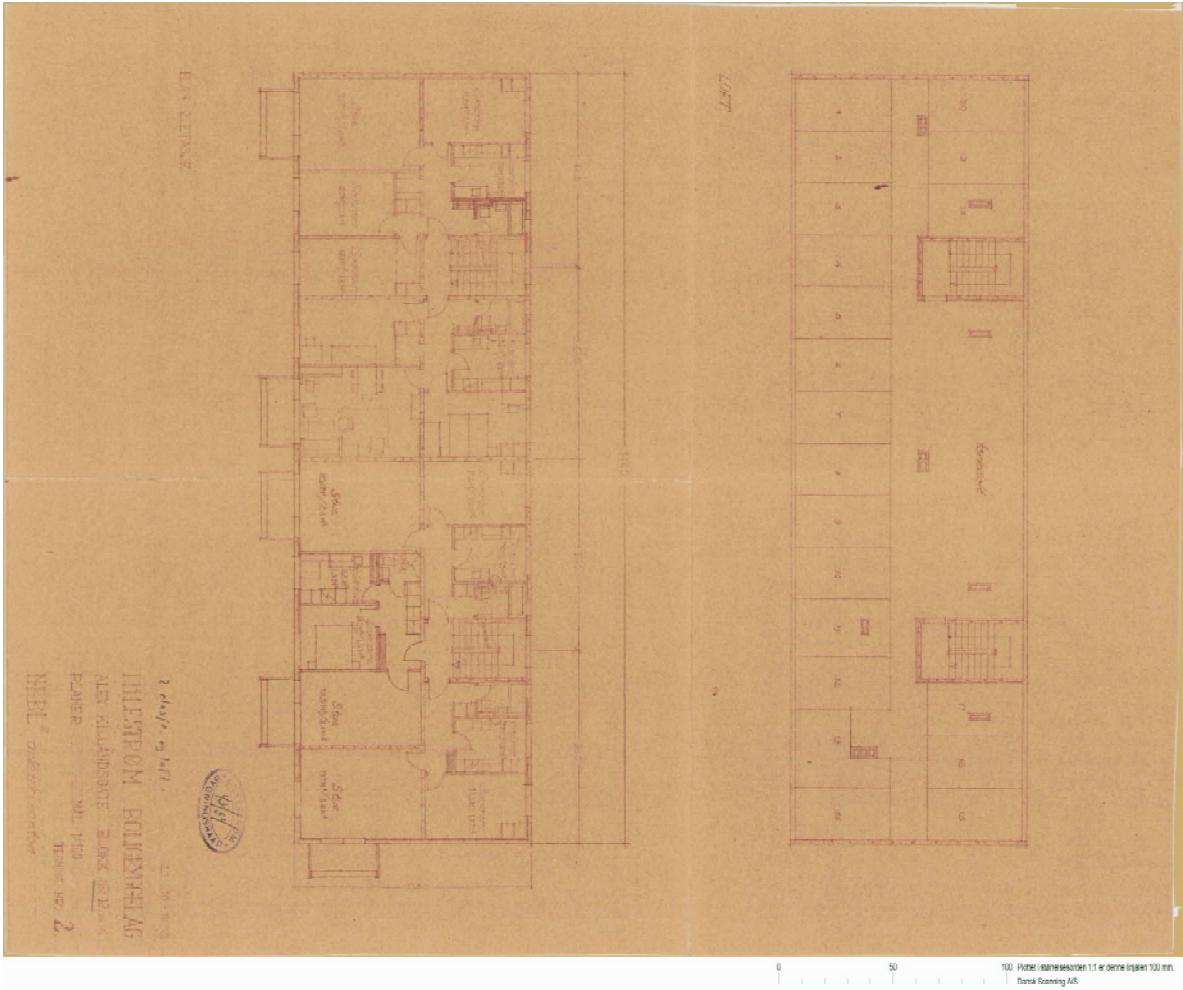
ALEX KILLANDSGATE, BLOKK NR 12 og 14

PLANER. MÅL 1:100.

TEGNING NR. I

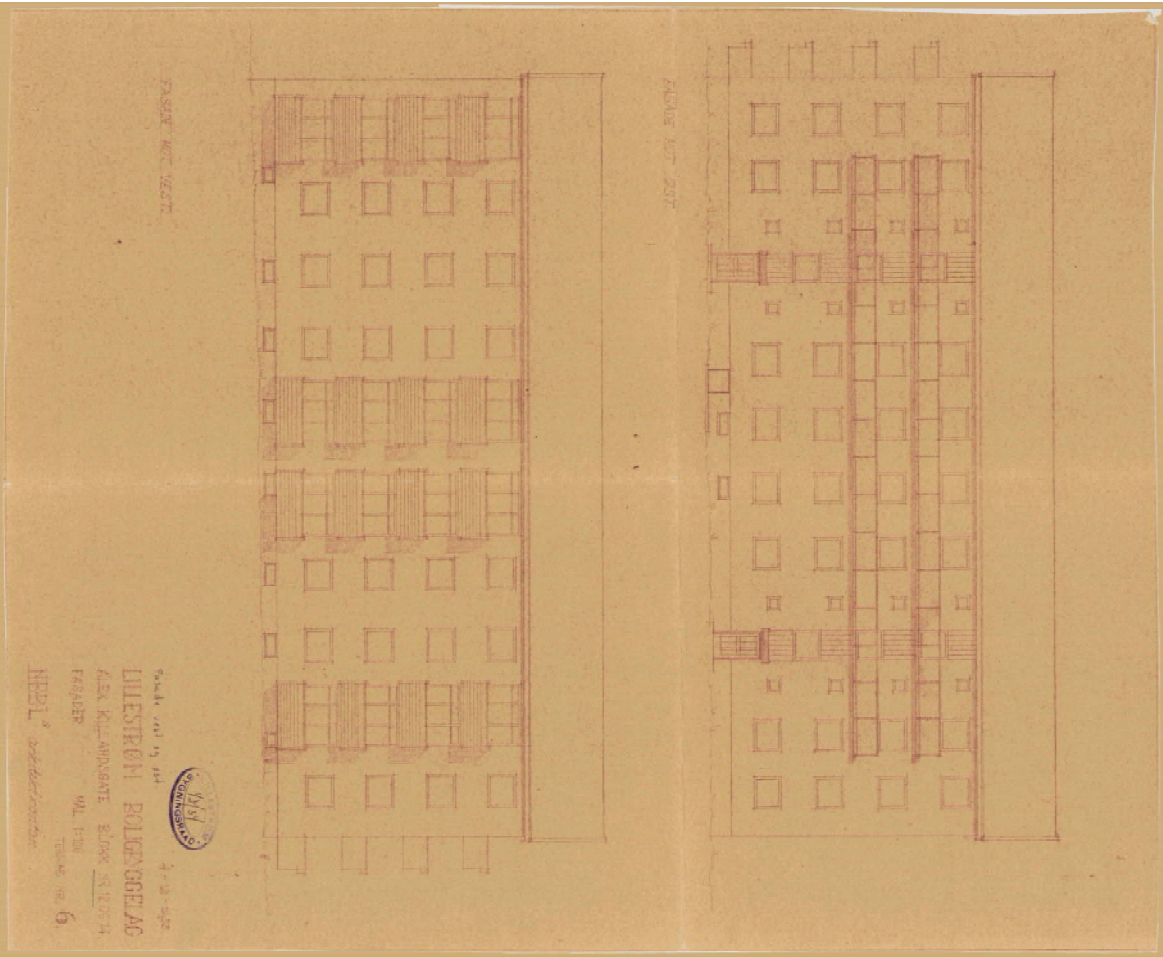
HFBL^o arkitektkontor





2 etage og loft.
 INGEBORG BILBERG
 ALLÉ KILANDSGATE 2000 S.E.-8
 KØBENHAVN NØR
 TIL 1910
 TILBUD NR. 2
 HEBL. af 1910

0 50 100
 Foto: skannet med 1.1 er der er ingen 100 mm.
 Dansk Rengøring A/S



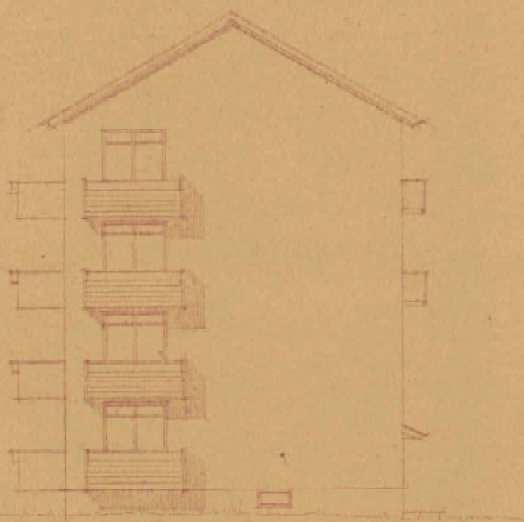
FASADEN MOT VEST

FASADEN MOT ÖST

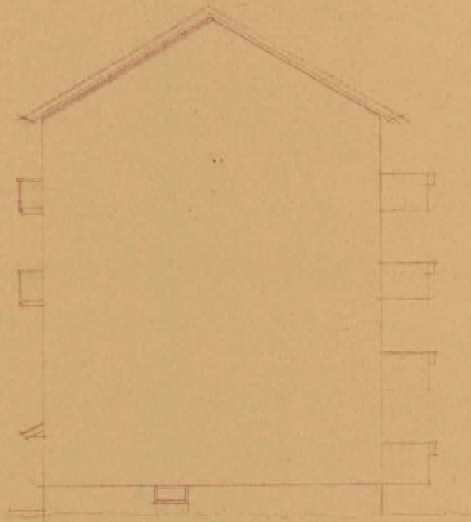
Byggnads- och
LINJESTRÖM POLYTEKNIK AB
ALEX. KILJUNGBERG
FASADEN 1911
H. 1111
6



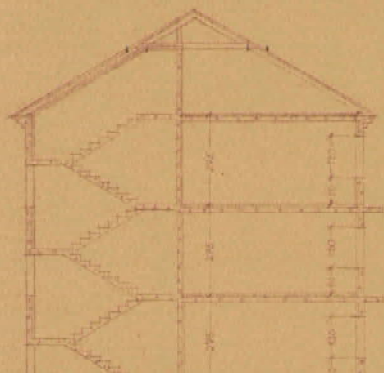
0 50 100
100. Ritstall i anslutningen 1:1 till denna bilden 100 mm.
Lars-Scanning AB

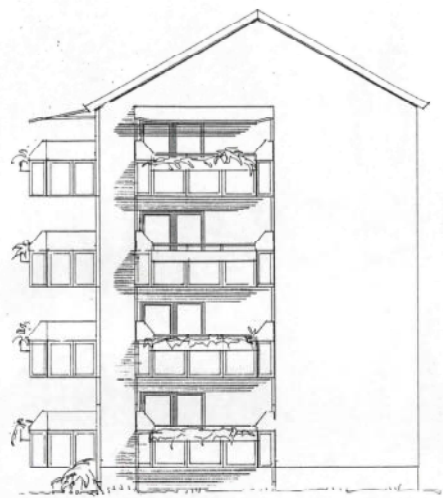
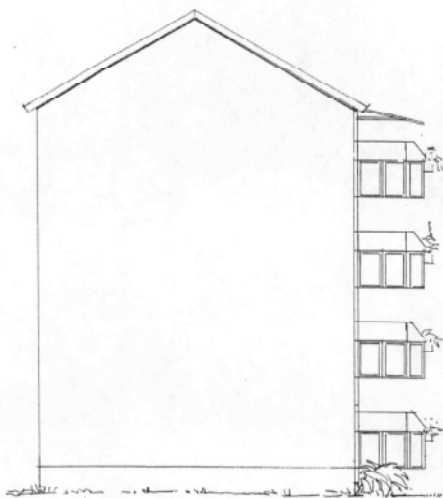


FASADE MOT SYD.



FASADE MOT NORD.

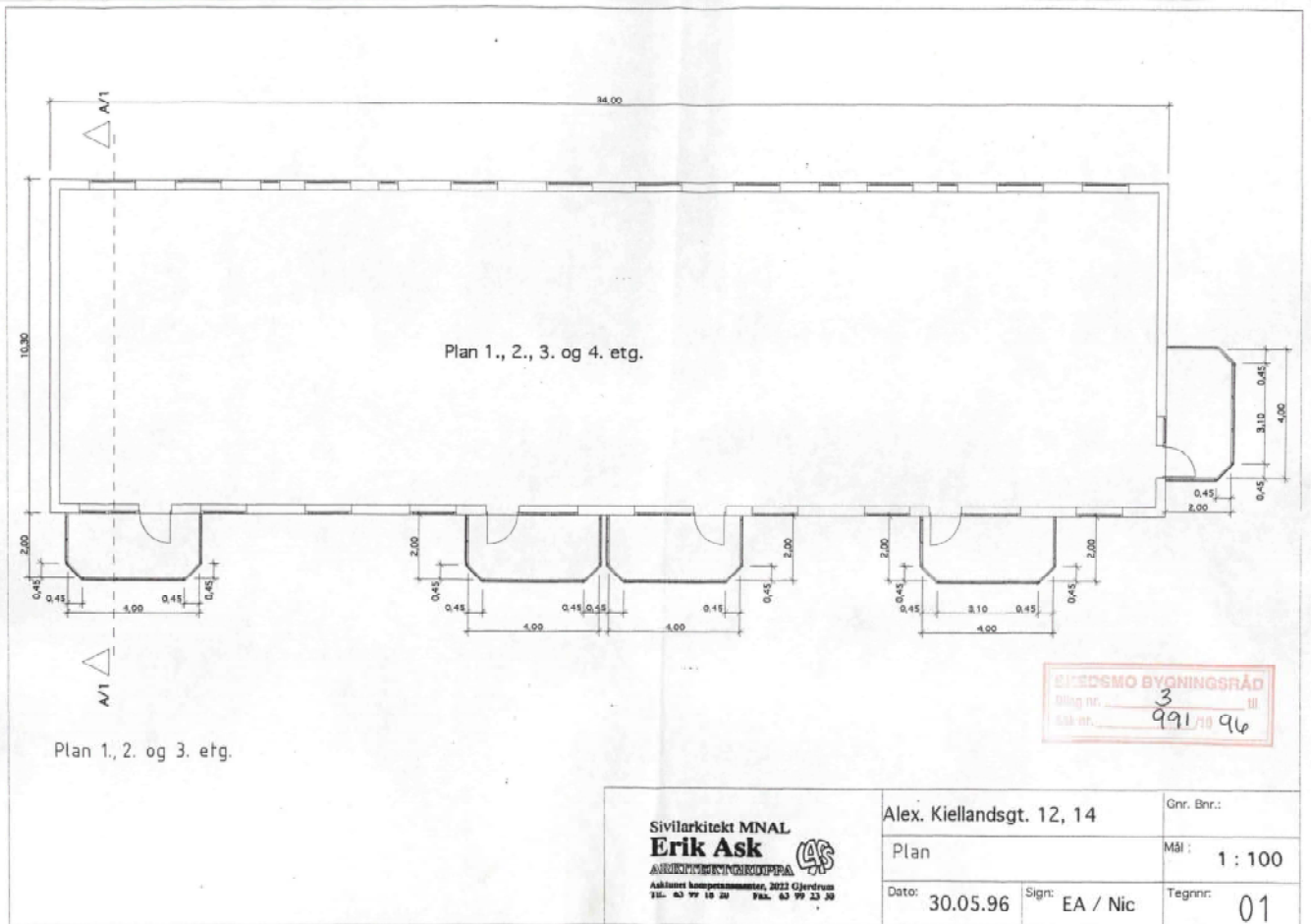


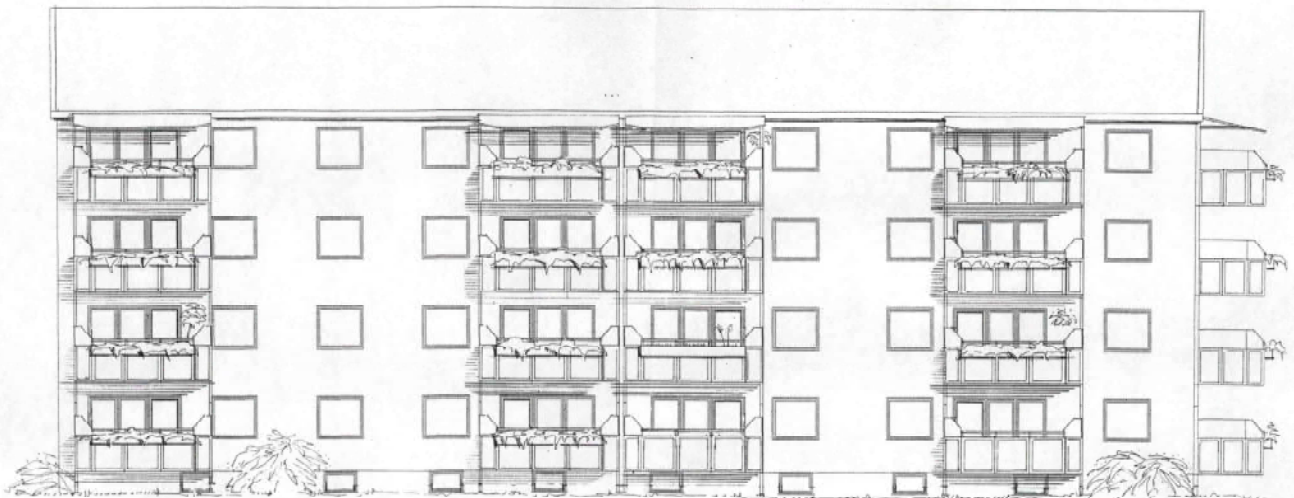


gavlfasader

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
 Ösby nr. 4b III
 Sak nr. 991/19 96

Sivilarkitekt MNAL Erik Ask <small>ARKITEKTBYGGRUPPA</small> <small>Arkitekt kompetenscenter 2022 Öjersdal</small> <small>TEL: 63 99 18 20 FAX: 63 99 23 30</small>	Alex. Kiellandsgt. 12, 14	Gnr. Bnr.:
	Fasader	Mål: 1 : 100
	Dato: 30.05.96	Sign: EA / Nic

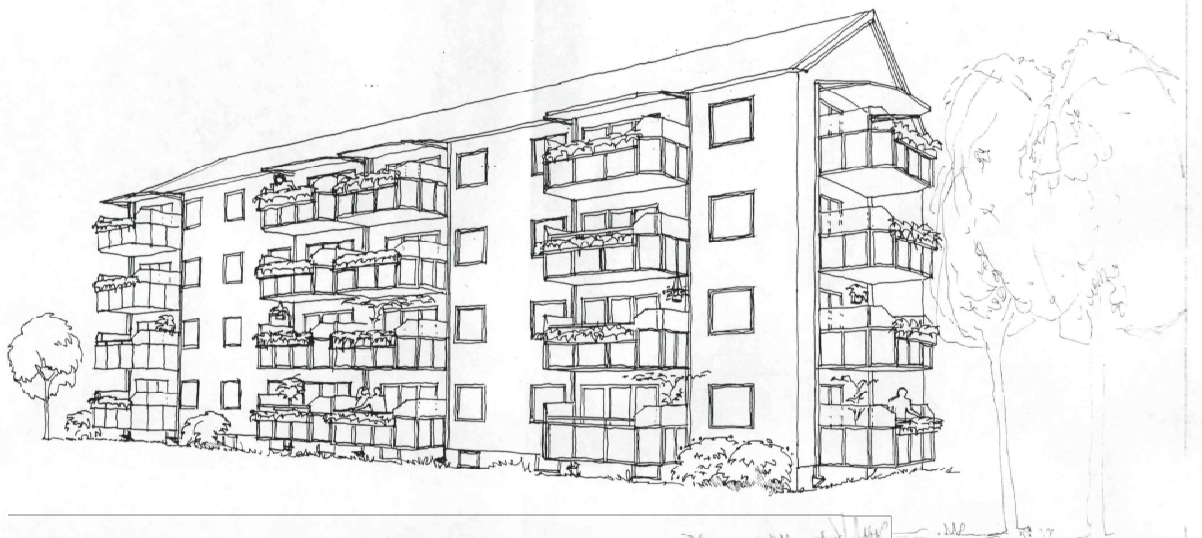




langfasade

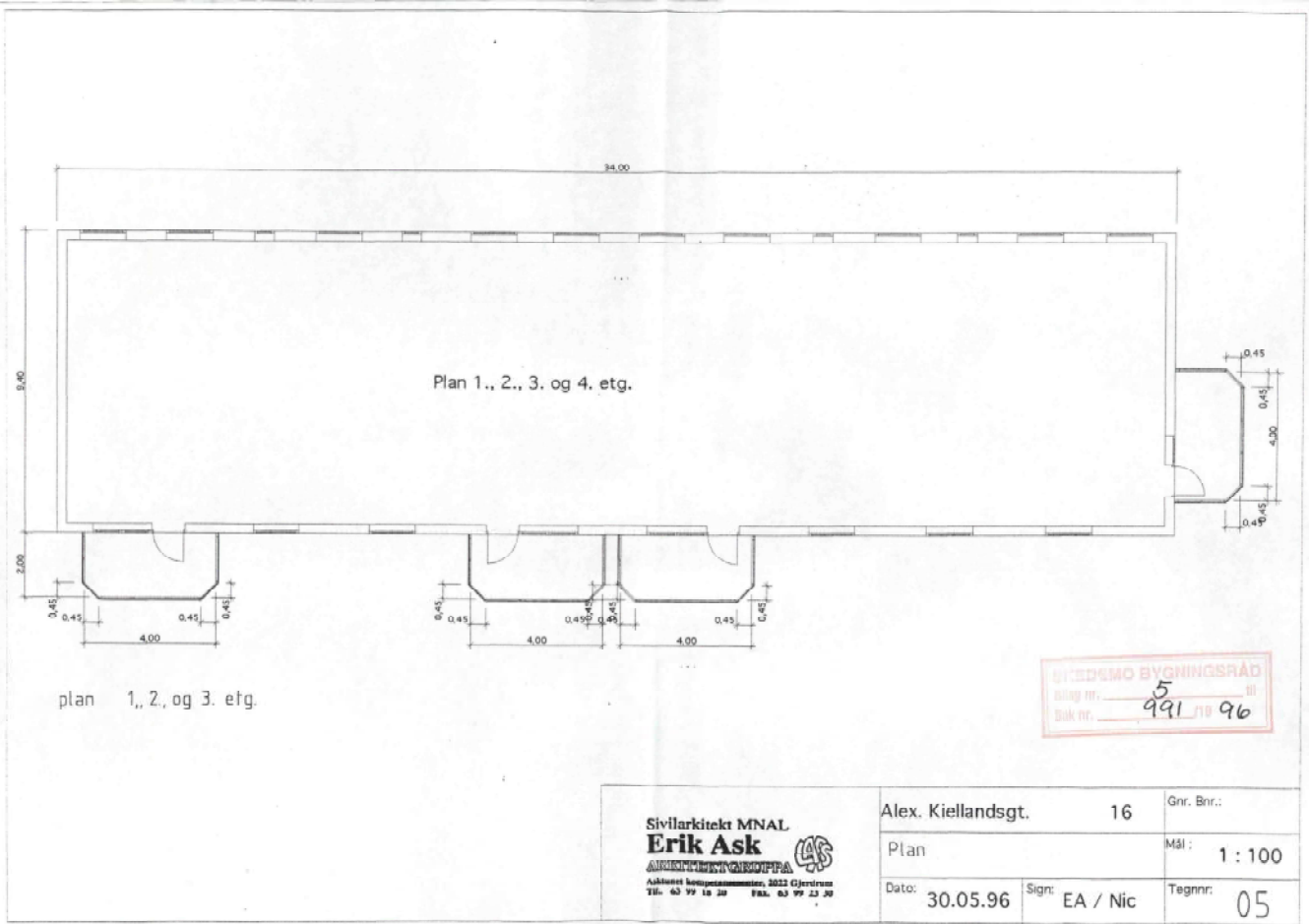
SVEDSMO BYGNINGSRÅD
 Bilag nr. 4
 Sak nr. 991/1996

Sivilarkitekt MNAL Erik Ask ARKITEKTBYRØ Askensveien 10, 0222 Glørdal Tlf. 63 99 16 20 Fax. 63 99 23 30	Alex. Kiellandsgt. 12, 14		Gnr. Bnr.:
	Fasade		Mål: 1:100
	Dato: 30.05.96	Sign: EA / Nic	Tegnr: 02



FRIEDSNO BYGNINGSRÅD
 Bilag nr. 4c III
 Sak nr. 991/19 96

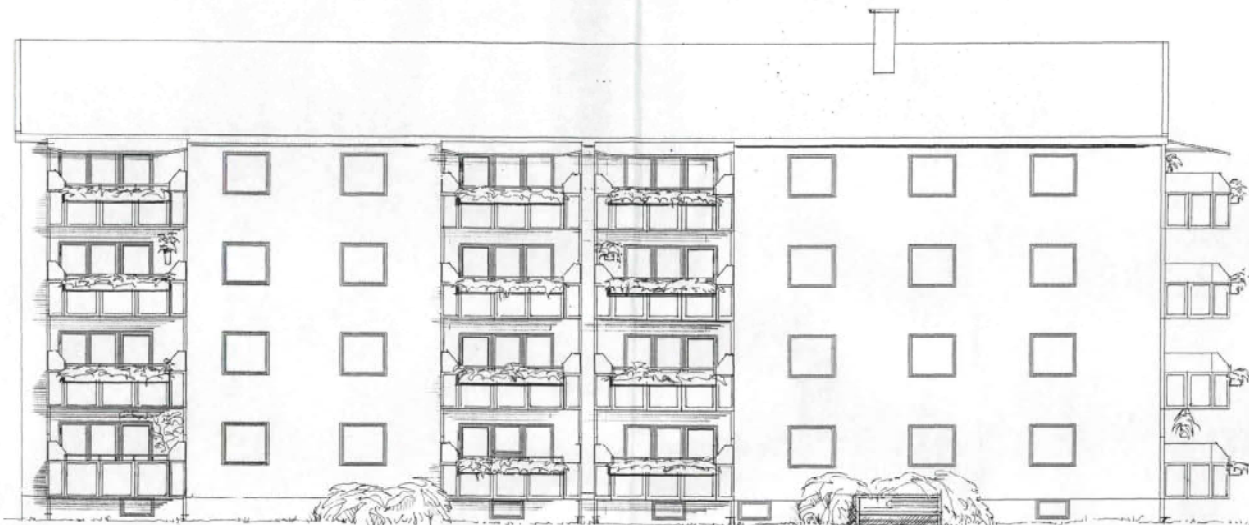
Sivilarkitekt MNAL Erik Ask ARKITEKTBYGNINGSA <small>Ashausnes kompetansenter, 2022 Gjerdrum TEL. 03 99 16 20 FAX. 03 99 23 30</small>	Alex. Kiellandsgt. 12, 14	Gnr. Bnr.:
	Perspektivskisse	Mål: 1 : 100
	Dato: 30.05.96 Sign: EA / Nic	Tegnr: 04



BYGGERÅD
 Byg nr. 5
 Dok nr. 991/96

Sivilarkitekt MNAL
Erik Ask
 ARKITEKBYGGERÅD
 Arkitektkontor, 2022 Gjertrons
 Tel. 63 99 15 30 Fax. 63 99 23 30

Alex. Kiellandsgt.	16	Gnr. Bnr.:
Plan		Mål: 1 : 100
Dato: 30.05.96	Sign: EA / Nic	Tegnr: 05



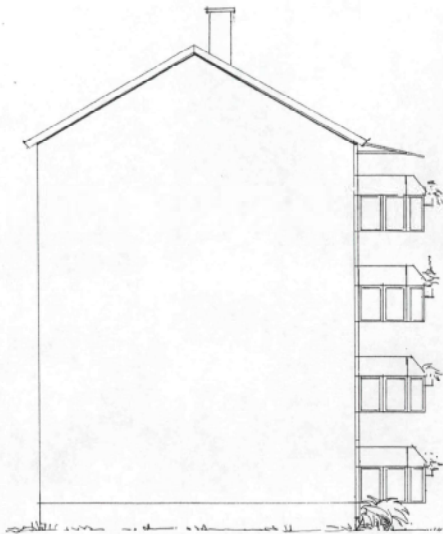
langfasade

SPEDSMO BYGNINGSRÅD
 Byggnr. 4d
 Saknr. 991/19 96

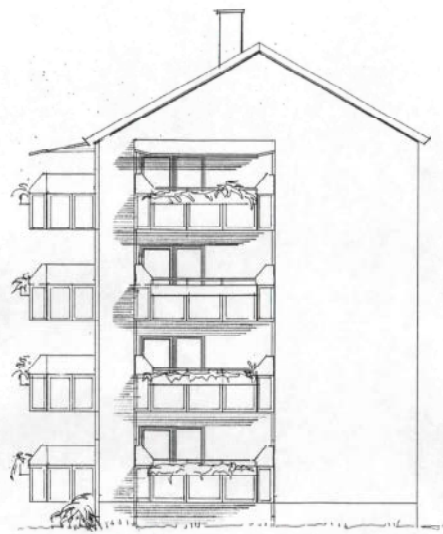
Sivilarkitekt MNAL
Erik Ask
 ARKITEKTBYRÅ
 Arkitekt Samvirkningsnett, 2022 Gjerdrum
 Tlf. 63 99 18 20 Fax. 63 99 23 36



Alex. Kiellandsgt.	16	Gnr. Bnr.:	
Fasade		Mål:	1 : 100
Dato:	30.05.96	Sign:	EA / Nic
		Tegnr.:	06



gavfasader



BYGGENOMBYGNINGSRÅD
 Byggn. nr. 4c
 Sak nr. 991/10 96

Sivilarkitekt MNAL Erik Ask <small>ARKITEKT OG BYGGERÅD</small> <small>Ashmetst Kompagnivæsenet, 2022 Eijerveien</small> <small>TEL. 63 99 16 20 Fax. 63 99 22 20</small>	Alex. Kiellandsgt. 16	Gnr. Bnr.:
	Fasader	Mål: 1 : 100
	Date: 30.05.96 Sign: EA / Nic	Tegnr: 07



SYEDSMO BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 44/19 96

Sivilarkitekt MNAL Erik Ask ARKITEKTBYGNINGSFIRMA <small>Adolfens gate 10, 0252 Gjøretrum Tlf. 63 99 18 20 Fax. 63 99 22 30</small>	Alex. Kiellandsgt. 16	Gnr. Bnr.:
	Perspektivskisse	Mål: 1 : 100
	Dato: 30.05.96 Sign: EA / Nic	Tegnr: 08

19. august 1957.

Til Lilleström Boligbyggelag,
Vollgaten 1,
Lilleström.

Innflytningsattest Alex. Kiellandsgate 12.

Etter kontroll 18/2.57 og 25/4.57 og etter at situasjonsplan som viser målsatt plasing av drenekom og septiktank er levert inn meddeles herved innflytningsattest for alle 12 leiligheter i oppgang A og for alle 8 leiligheter i oppgang B.

De avsluttende arbeider, vesentlig vedr. bruk av "Kåbetek" i tak, malingsarbeider og tapetsering holdt ikke mål. Skjøter i vegger var tildels lite pene, og så ikke ut til å være sløt overalt etter sparkling, og det var tildels "sprang" i plateskjøtene.

Kvaliteten av konstruksjoner og underarbeide må søkes høynet slik at leilighetenes utseende ikke skiller seg ufordelaktig ut fra det vanlige.

Husnummerskilt må settes opp.

Splintsikkert tilfluktsrom må fullføres i den utstrekning det forlanges etter forskriftene.

Bygningssjefen

Lilleström


R. Michelet.

Dørene i søppelrommene innpusses.
Innflytningsattesten godkjennes.

Lilleström, den 23. august 1957.

FOR HELSERÅDSFORER:


H. Gundersen

Helserådsass.

Gjenpart til harr E.J. Noråtvædt, sosialkontoret, feiermesteren, renovasjonen og helserådet.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	1550	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alexander Kiellands gate 12A, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	292 373,75 kr
Renovasjon	140 578,92 kr
Vann	212 941,12 kr
Sum	645 893,79 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 4 m ³	25%	1 stk	125113.75	1/1	0 %	125 113,75 kr	31 278,45 kr
Målt forbruk vann	25%	1727 m ³	39.59	1/1	0 %	68 367,61 kr	68 367,61 kr
Målt forbruk avløp	25%	1727 m ³	57.10	1/1	0 %	98 611,70 kr	98 611,70 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-1900.5 m ³	39.59	1/1	0 %	-75 236,05 kr	-75 236,02 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-1900.5 m ³	57.10	1/1	0 %	-108 518,55 kr	-108 518,55 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	56 stk	1183.00	1/1	0 %	66 248,28 kr	16 562,07 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	56 stk	1665.00	1/1	0 %	93 240,25 kr	23 310,06 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	3451 m ³	43.69	1/1	0 %	150 769,02 kr	37 692,25 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	3451 m ³	75.21	1/1	0 %	259 549,72 kr	64 887,43 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	1727 m ³	36.42	1/1	0 %	62 898,20 kr	62 898,20 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	1727 m ³	52.53	1/1	0 %	90 722,76 kr	90 722,76 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-1900.5 m ³	36.42	1/1	0 %	-69 217,17 kr	-69 217,14 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-1900.5 m ³	52.53	1/1	0 %	-99 837,07 kr	-99 837,07 kr
					Sum	662 712,45 kr	141 521,75 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.

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Eiendomsskatt

Produsert: 05.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Lillestrøm kommune		
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	1550	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Alexander Kiellands gate 12A								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	0.00

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for innværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 05.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	1550	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Alexander Kiellands gate 12A								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 05.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Lillestrøm kommune		
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	1550	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Alexander Kiellands gate 12A								

Det er for tiden ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ALEXANDER KIELLANDS GATE

§ 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Offentlig trafikkområde	Gate med fortau Annen veggrunn
Kombinert formål	Midlertidig trafikkområde

§ 2 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, ledd 1, nr 2)

Trafikkområde opparbeides i henhold til reguleringsplanen, og til Skedsmo kommunes veg- og gatenormer.

Trafikkområdet skal utarbeides etter prinsipper om universell utforming.

§ 3 MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, ledd 2)

Midlertidig beslaglagt trafikkområde skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og til formål vist i gjeldende reguleringsplan, dvs. byggeområder for bolig, offentlige bygninger og særskilt allmennyttig formål, friområde/ park, samt kombinert formål bolig/ forretning/ kontor. Tilbakeføringen skal skje innen et år etter at anlegget er tatt i bruk.

Eksisterende reguleringsplan, for areal i planen vist som midlertidig trafikkområde, oppheves når området er tilbakeført til opprinnelig stand.


§ 4 STØY

Kommunen dokumenterer at gjeldende grenseverdiene for utendørs og innendørs støynivå gitt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) blir overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak i henhold til kommunens støyutredning skal være gjennomført før tiltak etter planen er fullført.

Støykrav og rutiner for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, gitt i T1442, kapittel 4, gjøres gjeldende for planområdet.

Skedsmo kommune, Teknisk sektor
den 09.05.2008, sist endret 02.09.08

Kommunestyret - 08.10.2008, sak 100

Vedtatt den <u>08 / 10</u> 20 <u>08</u>
Skedsmo kommunestyre, sak <u>100</u>
 Plansjef

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 1550	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	207 Stortorget 7
Veiadresse:	Alexander Kiellands gate 12 A, gatenr 1400 2000 Lillestrøm	Valgkrets:	2 Midtre Lillestrøm
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2060301 Lillestrøm
		Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	Alexander Kiellands gate 12 B, gatenr 1400 2000 Lillestrøm		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Alexander Kiellands gate 14 A, gatenr 1400 2000 Lillestrøm		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Alexander Kiellands gate 14 B, gatenr 1400 2000 Lillestrøm		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Alexander Kiellands gate 16 A, gatenr 1400 2000 Lillestrøm		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Alexander Kiellands gate 16 B, gatenr 1400 2000 Lillestrøm		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.11.1954	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	6 029,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/1550	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.10.2021	Berørt	3205/81/1550	0,0
	Matrikkelført:	15.10.2021	Berørt	3205/81/1621	0,0
			Berørt	3205/81/1669	0,0
			Berørt	3205/81/1812	0,0
			Berørt	3205/81/2684	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/1550	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	28.10.2016	Berørt	3205/81/1550	0,0
	Matrikkelført:	04.11.2016	Berørt	3205/81/1621	0,0
			Berørt	3205/81/1669	0,0
			Berørt	3205/81/1691	0,0
			Berørt	3205/81/1692	0,0
			Berørt	3205/81/1693	0,0
Kartforretning	Forretning:	23.09.2008	Berørt	3205/81/1478	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2009	Berørt	3205/81/1550	0,0
			Berørt	3205/81/1692	0,0
			Berørt	3205/81/1693	0,0
			Berørt	3205/81/1729	0,0
			Berørt	3205/81/1812	0,0
			Berørt	3205/81/2609	0,0
Sammenslåing	Forretning:	28.01.1961	Avgiver	0231/81/1724	-314,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/1550	314,0
Sammenslåing	Forretning:	20.01.1961	Avgiver	0231/81/1728	-175,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/1550	175,0
Skylddeling	Forretning:	09.09.1959	Avgiver	3205/81/1550	-52,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0231/81/1730	52,0
Skylddeling	Forretning:	22.11.1954	Avgiver	3205/81/1477	-6 054,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/1550	6 054,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Alexander Kiellands gate 12 A	H0101	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0102	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0103	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0201	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0202	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0203	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0301	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0302	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0303	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0401	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0402	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 A	H0403	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 12 B	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 12 B	H0102	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Alexander Kiellands gate 12 B	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 12 B	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Alexander Kiellands gate 12 B	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 12 B	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Alexander Kiellands gate 12 B	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 12 B	H0402	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygg areal:	380,0	Rammetillatelse:	09.04.1954
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 758,0	Igangset.till.:	28.10.1954
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 758,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	23.08.1957
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	20
Bygningsnr:	150930197			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			323,0		323,0				
H01	5		323,0		323,0				
H02	5		323,0		323,0				
H03	5		323,0		323,0				
H04	5		323,0		323,0				
L01			143,0		143,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Alexander Kiellands gate 14 A	H0101	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0102	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0103	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0201	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0202	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0203	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0301	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0302	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0303	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0401	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0402	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 A	H0403	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Alexander Kiellands gate 14 B	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 14 B	H0102	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Alexander Kiellands gate 14 B	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 14 B	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Alexander Kiellands gate 14 B	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 14 B	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Alexander Kiellands gate 14 B	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 14 B	H0402	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.04.1954
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 758,0	Igangset.till.:	28.10.1954
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 758,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	23.08.1957
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	20
Bygningsnr:	150930200			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			323,0		323,0				
H01	5		323,0		323,0				
H02	5		323,0		323,0				
H03	5		323,0		323,0				
H04	5		323,0		323,0				
L01			143,0		143,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Alexander Kiellands gate 16 A	H0101	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 A	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 A	H0201	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 A	H0202	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 A	H0301	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 A	H0302	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 A	H0401	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 A	H0402	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 B	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 B	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 B	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 B	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 B	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 B	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 B	H0401	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Alexander Kiellands gate 16 B	H0402	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	348,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 633,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 633,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	23.08.1957
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	150930219			Antall etasjer:	6

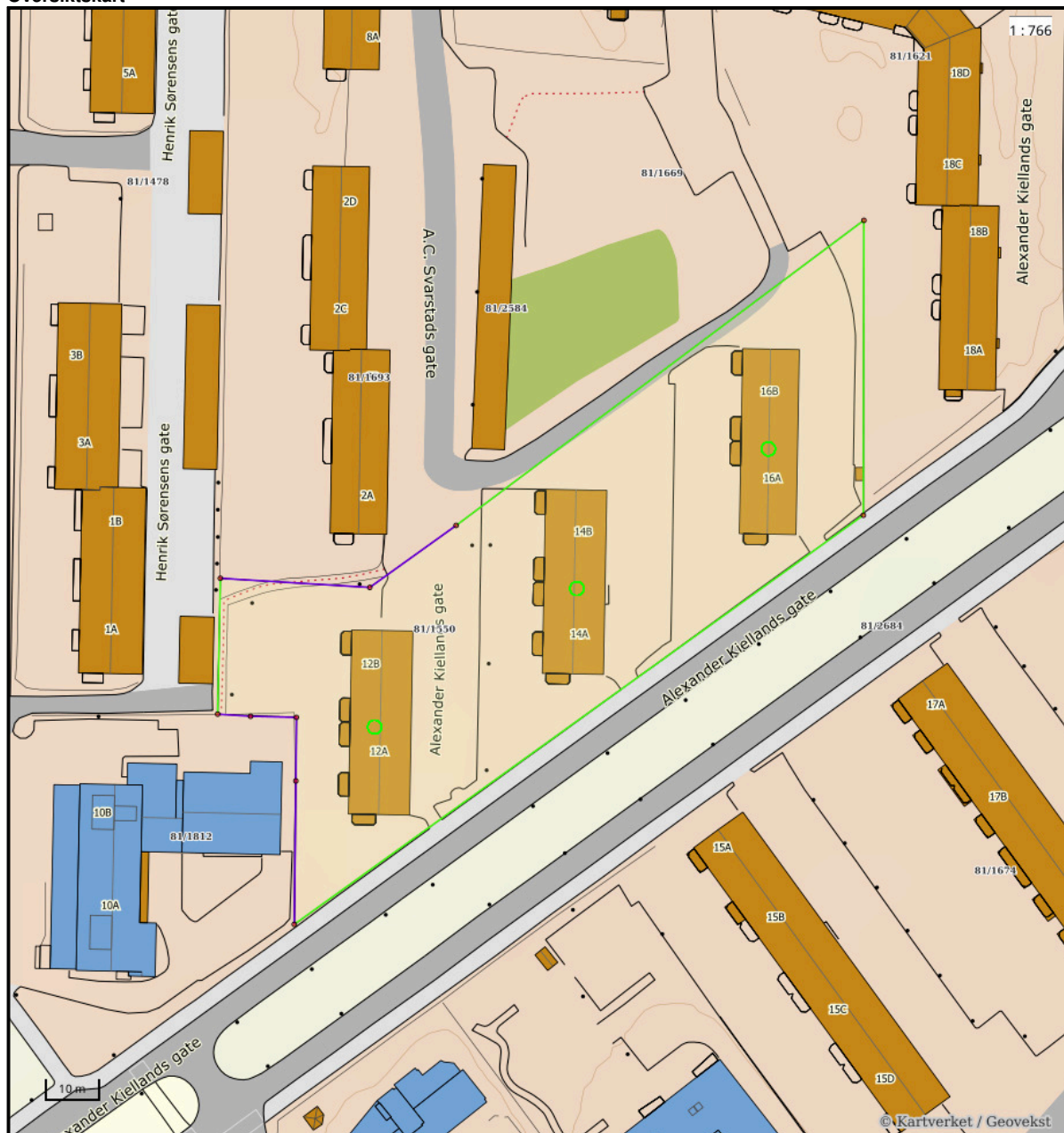
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			288,0		288,0				
H01	4		306,0		306,0				
H02	4		306,0		306,0				
H03	4		306,0		306,0				
H04	4		306,0		306,0				
L01			121,0		121,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

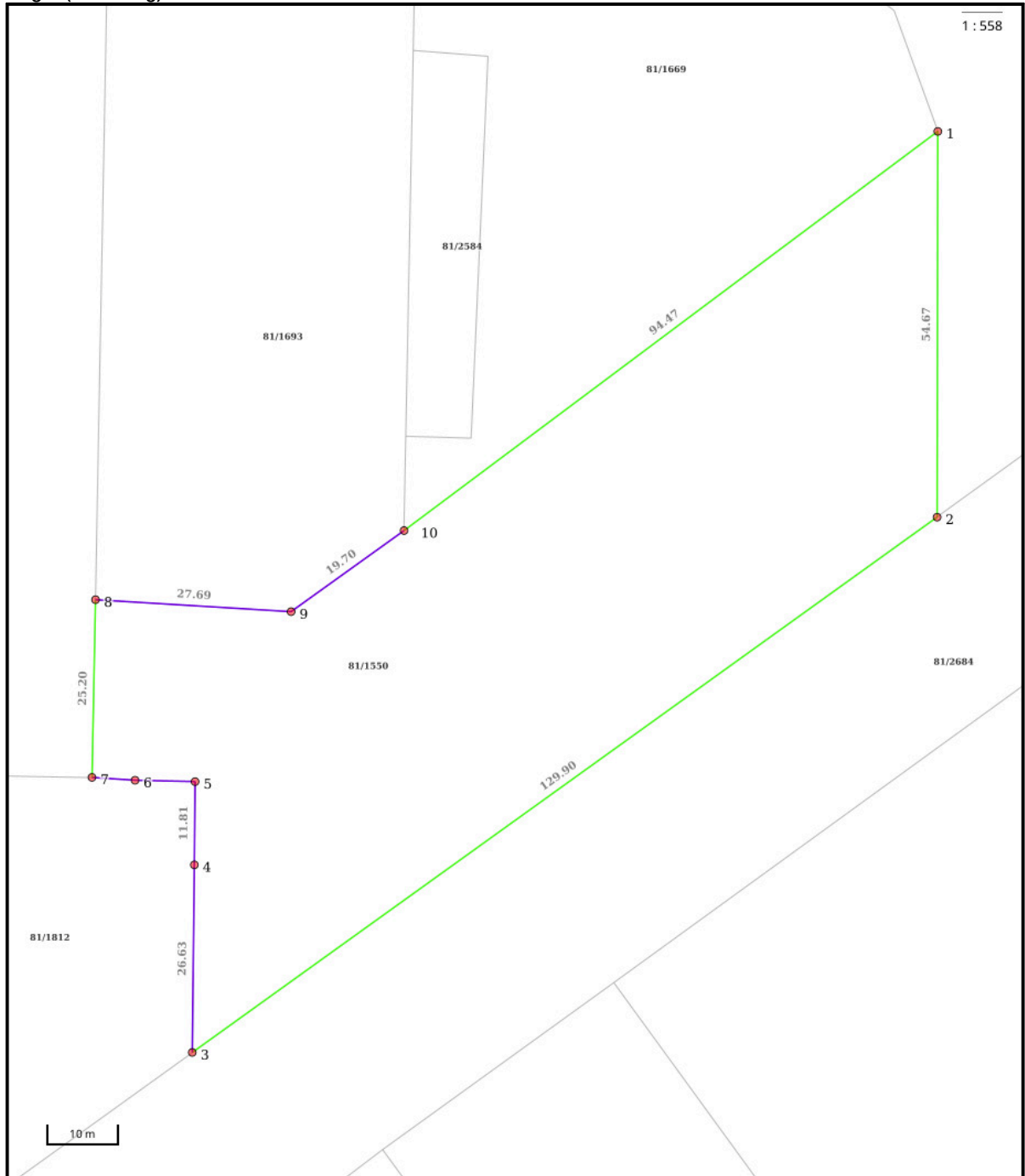
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 029,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 902,83	614 967,78	54,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 648 848,37	614 972,62	129,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 648 763,22	614 874,52	26,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 648 789,76	614 872,35	11,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 648 801,53	614 871,43	8,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 648 800,90	614 862,92	6,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 648 800,74	614 856,84	25,20m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 648 825,87	614 855,03	27,69m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 648 826,70	614 882,71	19,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 648 839,57	614 897,62	94,47m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Tjenesteyting, nåv.

Komb. beb. og anl. form., nåv.

Veg, nåv.

Naturområde, nåv.

Friområde, nåv.

Park, nåv.

KpJuridiskLinje

Byggegrense

KpSamferdsellinje

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

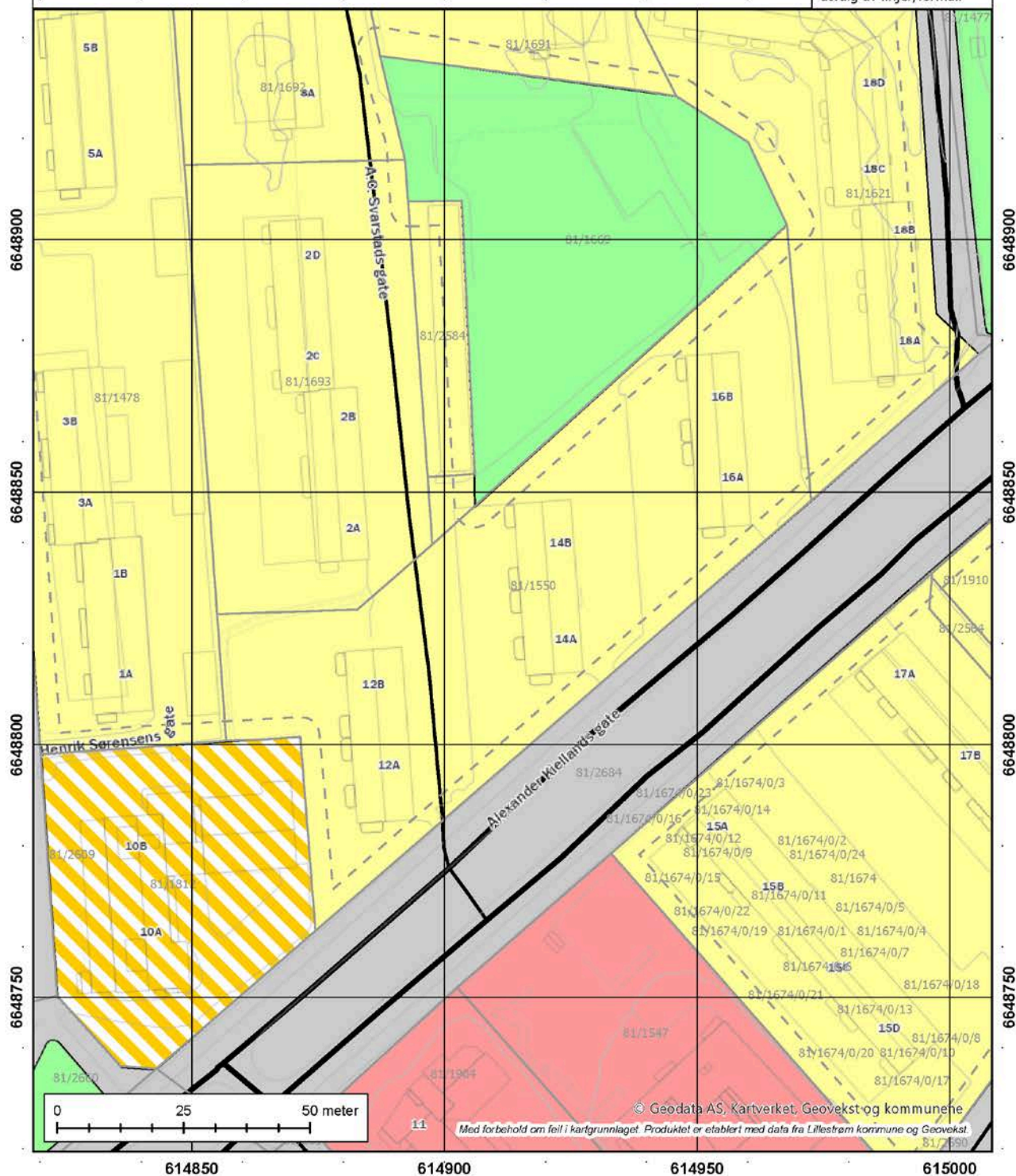
Arealformålsgrænse

Kommuneplanområde

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

81/1550/0/0

Tegnforklaring:

- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Park
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1163 - Institusjon UTGÅTT

- 2011 - Kjørevei
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 992 - Midlertidig trafikkområde
- II 1241 - Stenging av avkjørsel
- I 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense

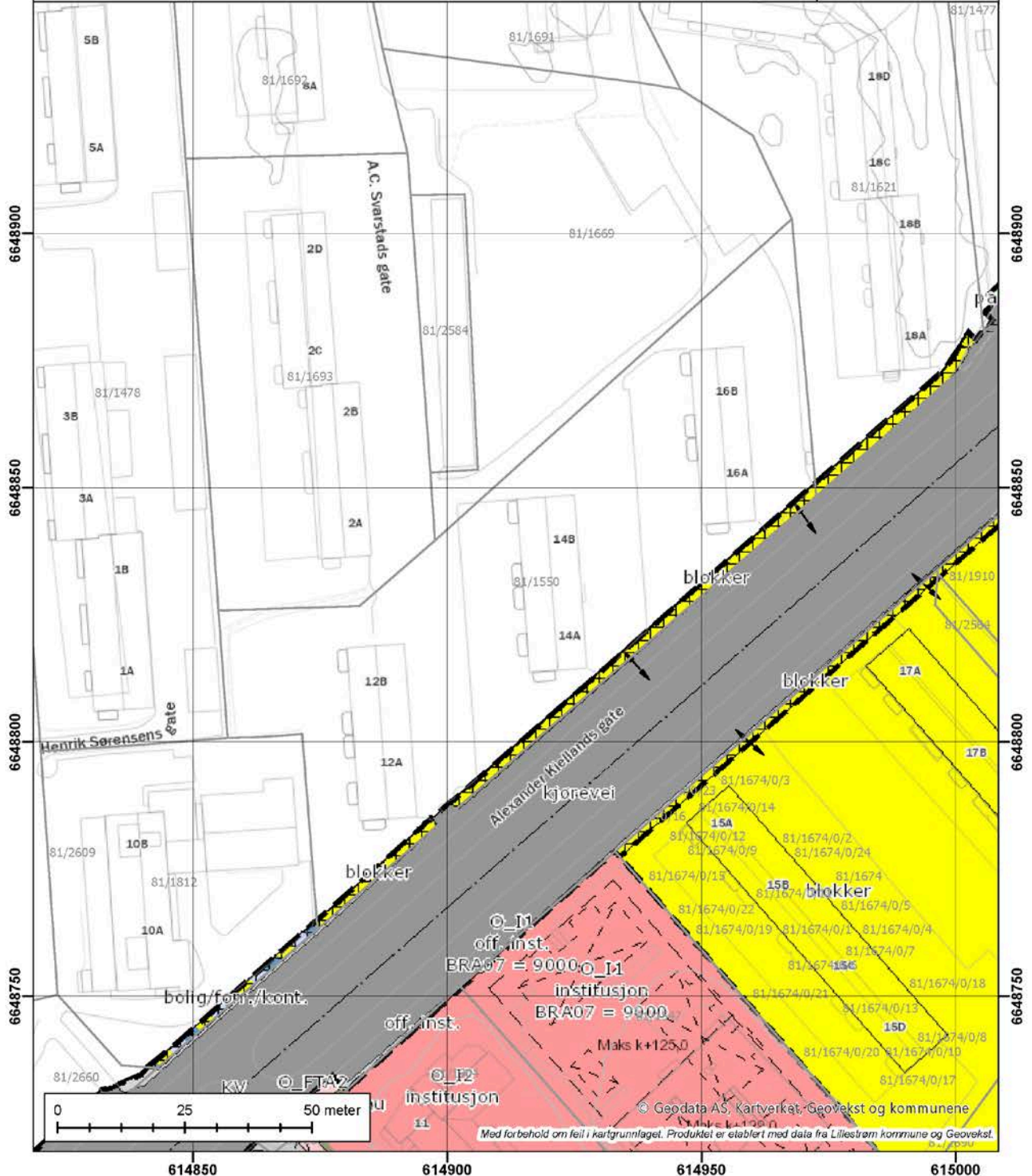
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



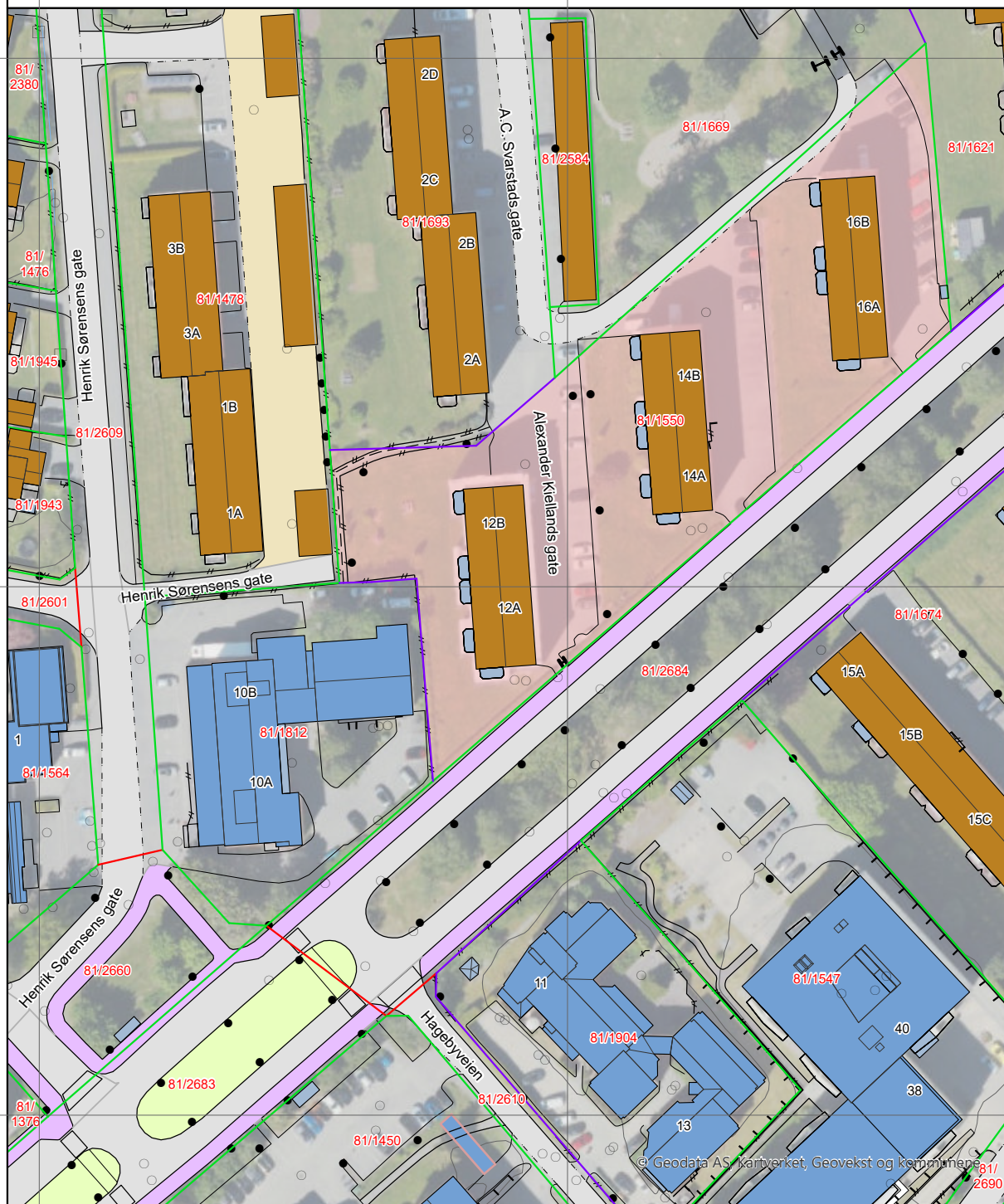
Kommune: 3205 Lillestrøm
 Eiendom: 3205/81/1550/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisse
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 5.3.2026



0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

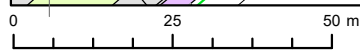
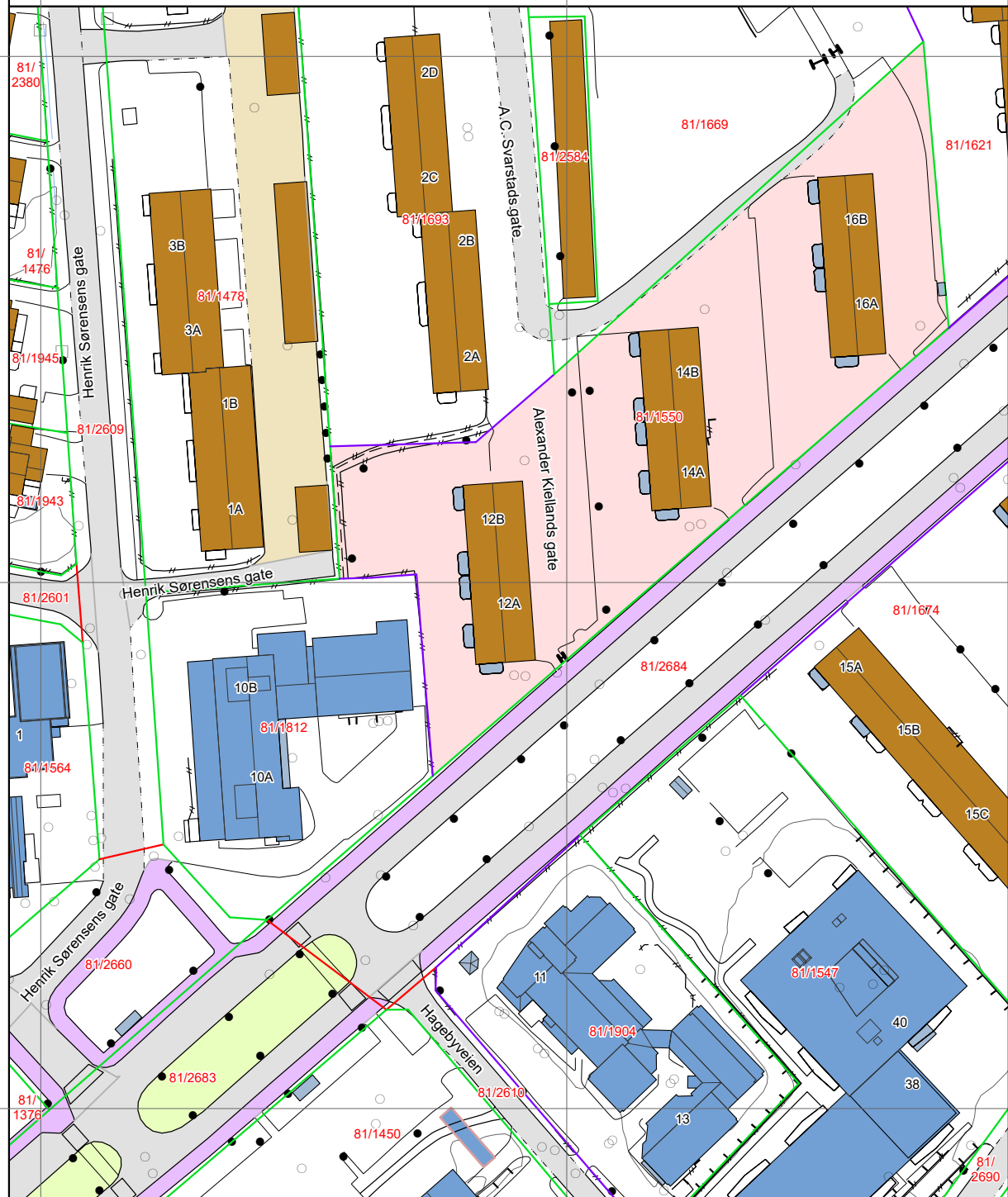


Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/81/1550/0/0












Målestokk 1:1000






Dato: 5.3.2026









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- - - Eiendomsgrense



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2026

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

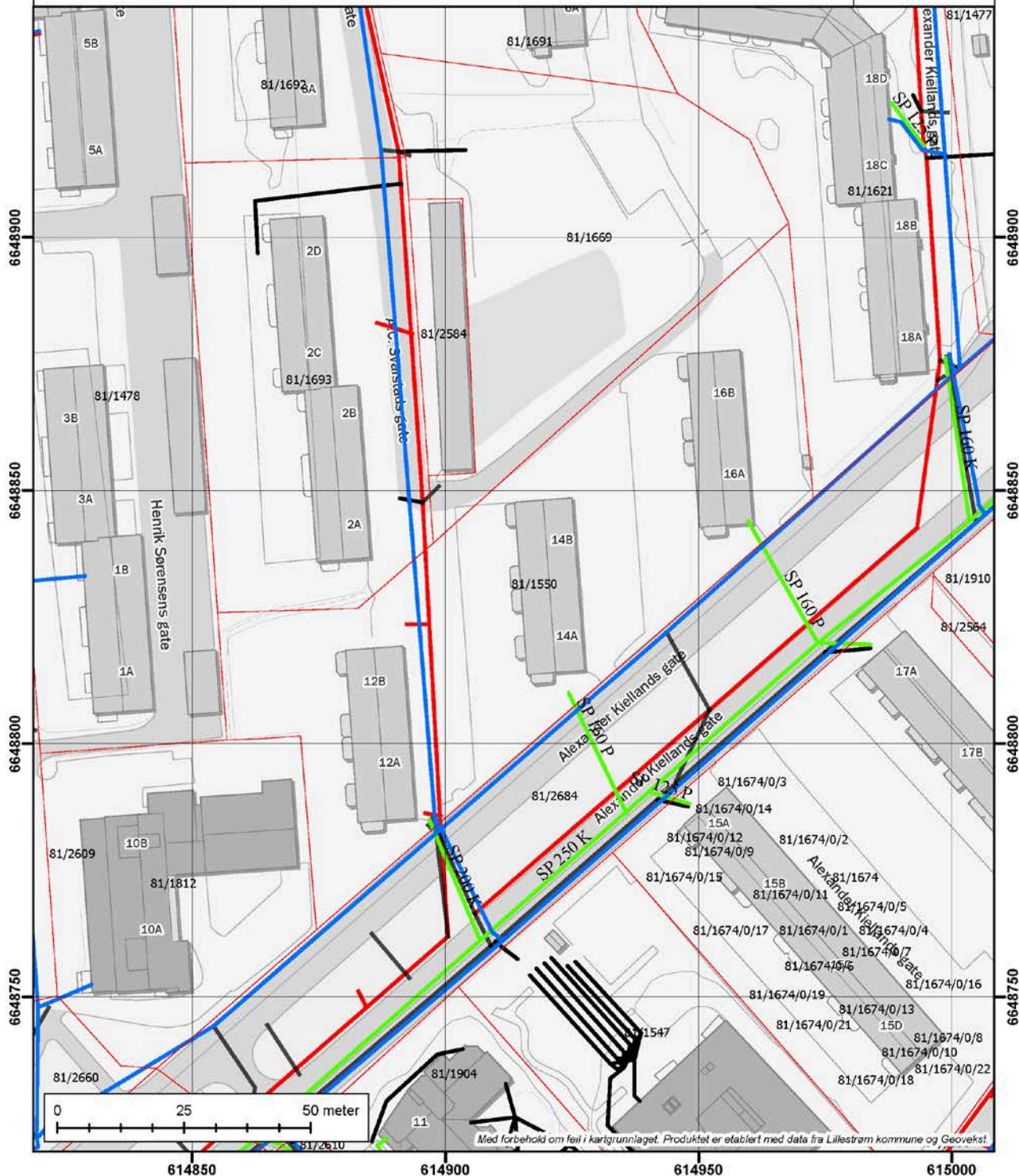


- | | | |
|--|---|--|
|  Eiendomsgrense |  Spillvannsledninger privat |  Overvannsledninger andre eiere |
|  Vannledninger kommunal |  Overvannsledninger kommunal |  Avløp felles kommunal |
|  Vannledninger privat |  Overvannsledninger privat |  Avløp felles privat |
|  Spillvannsledninger kommunal | | |



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2026



DOK-analyse for eiendom 3205-81/1550

Dato for analyse	05.03.2026 kl.13:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	69	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utligjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

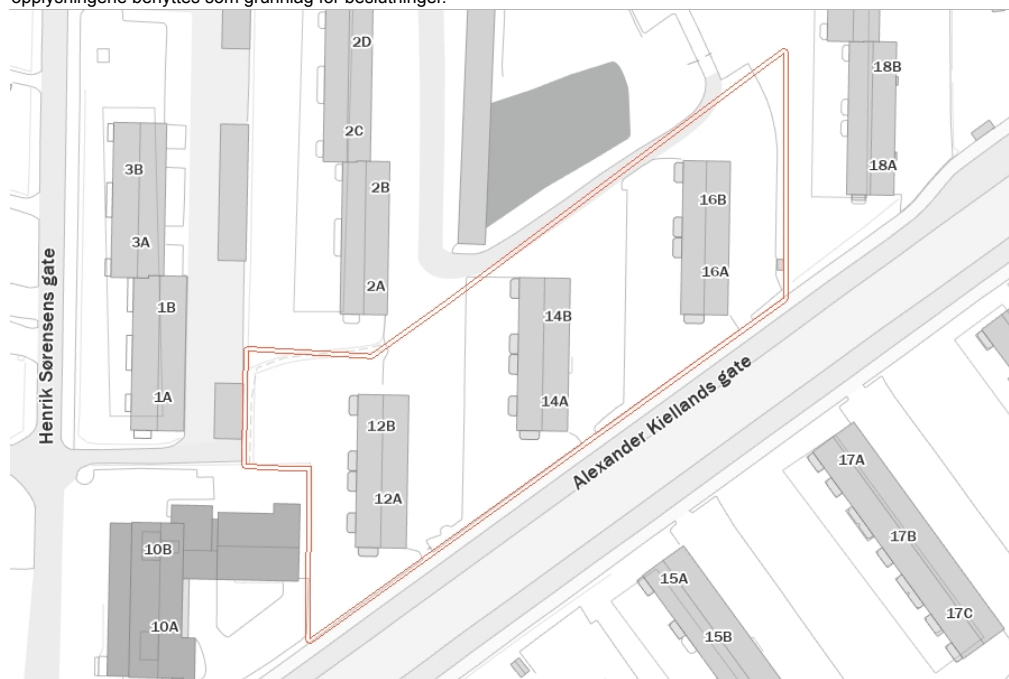
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	04.03.2026	05.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	04.03.2026	05.03.2026
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		23.02.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	04.03.2026	05.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.02.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnsikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	04.03.2026	05.03.2026
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	05.03.2026	23.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	23.02.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2026	23.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		23.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		23.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	04.03.2026	23.02.2026
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	05.03.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	04.03.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verddivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.02.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		23.02.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		26.02.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		20.02.2026
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.02.2026
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.01.2026	26.02.2026
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	26.02.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.02.2026	16.02.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnsikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.03.2026
Antall treff	6	Nedlastet	05.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.03.2026


Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92121367	Alexander Kiellands gate 12A
92121367	Alexander Kiellands gate 12B
92121367	Alexander Kiellands gate 14A
92121367	Alexander Kiellands gate 14B

Punkter

92121367	Alexander Kiellands gate 16A
92121367	Alexander Kiellands gate 16B

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.03.2026
Antall treff	3	Nedlastet	05.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.03.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, næværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150930197
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150930200
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150930219

Punkter

Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026


Beskrivelse

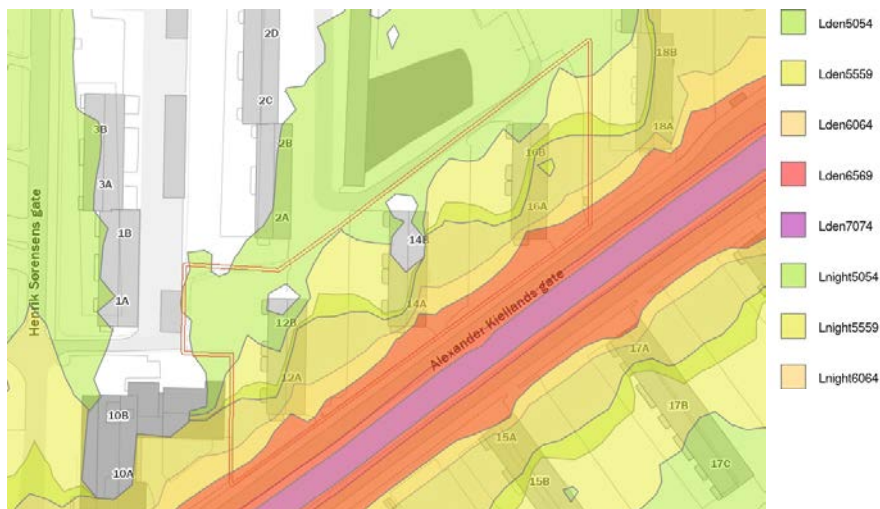
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune. Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	16	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lnights5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnights5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikvt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med hoydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmasstyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmasstypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmasstyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynt svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifisering gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense. Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsyttere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlig data (NLOD). Ved å starte NADAG netjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

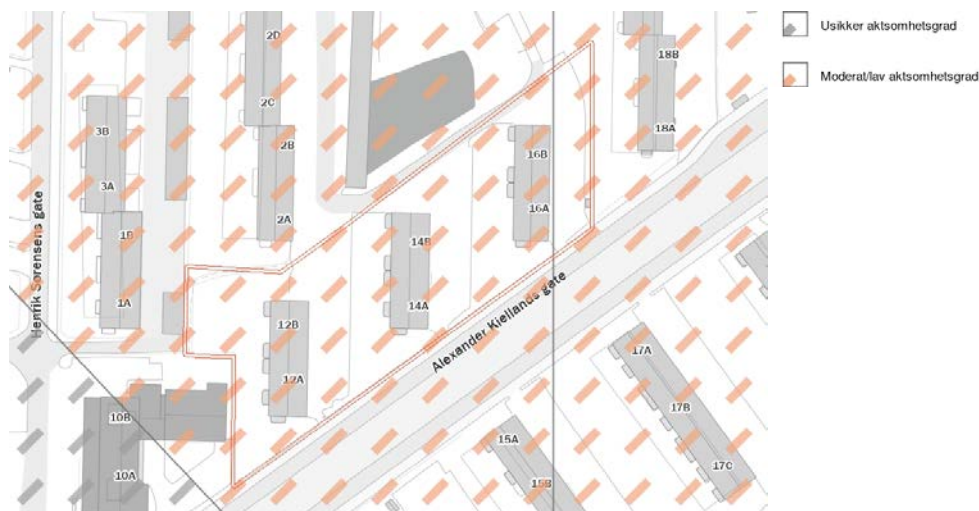
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.02.2026


Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen

Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

(1 / 2)

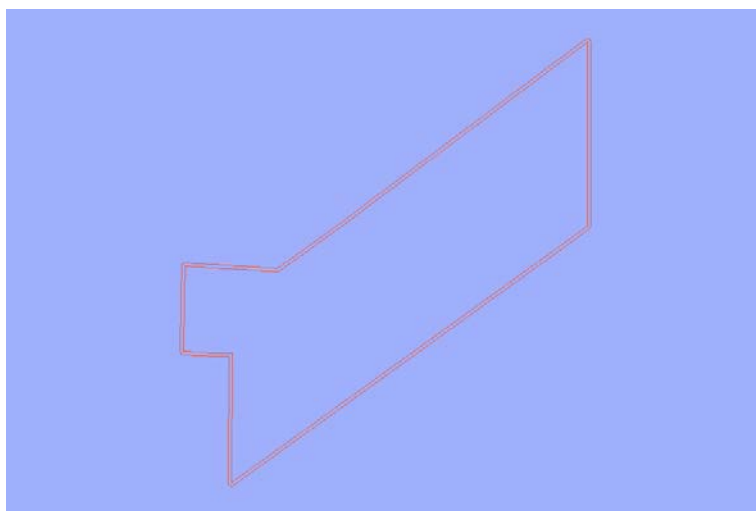
BETEGNELSE	VERNEVERDI
Akse/gaterom	Lavere verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygg og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadatal/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

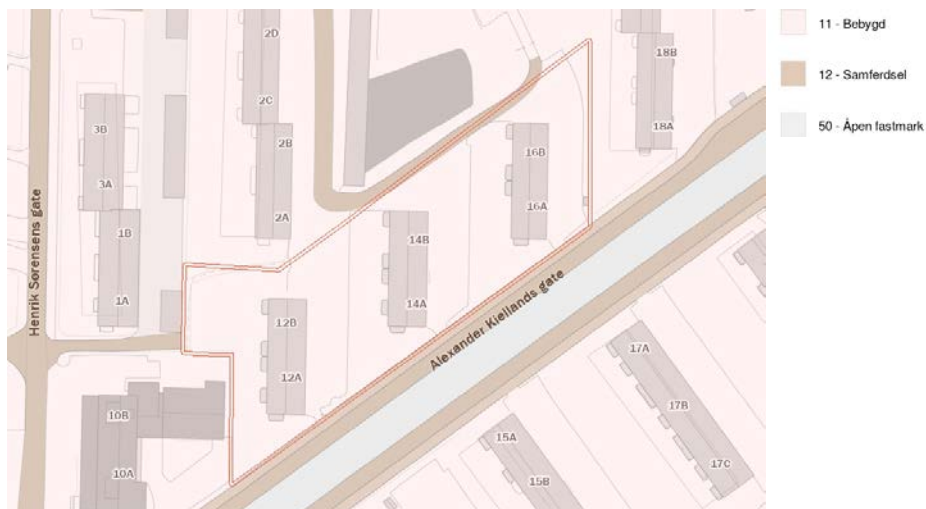
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	04.03.2026
Antall treff	4	Nedlastet	05.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.03.2026


Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN

Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfyllt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALL_OB SERVASJON ER	LISTESTATU S	FORSTEFUN NDATO	SISTEFUNND ATO	AKTIVITET	ANSVARSA R T	FREDETART
Hortulan	1	Kritisk truet	05/01/2013	05/01/2013	Næringssøken de	nei	nei

Flater

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026


Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

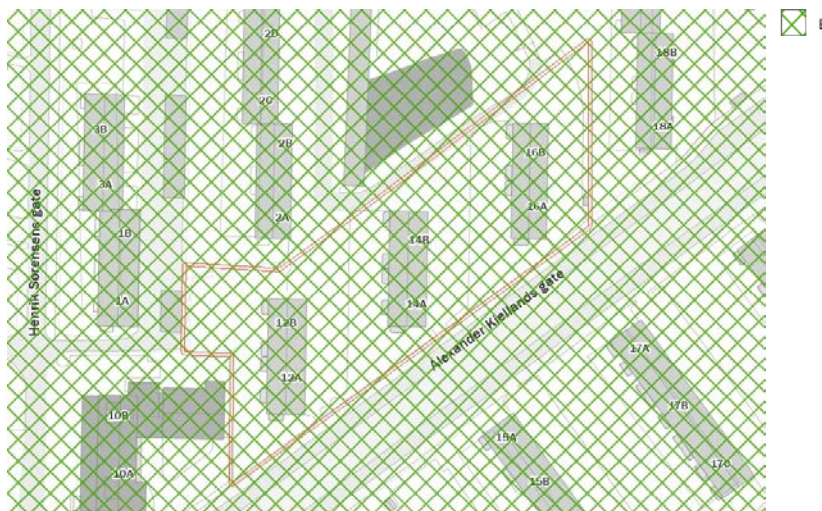
...

BESKRIVELSE

Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026


Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf>

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMAHUS	K_SMAHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT

09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026


Beskrivelse

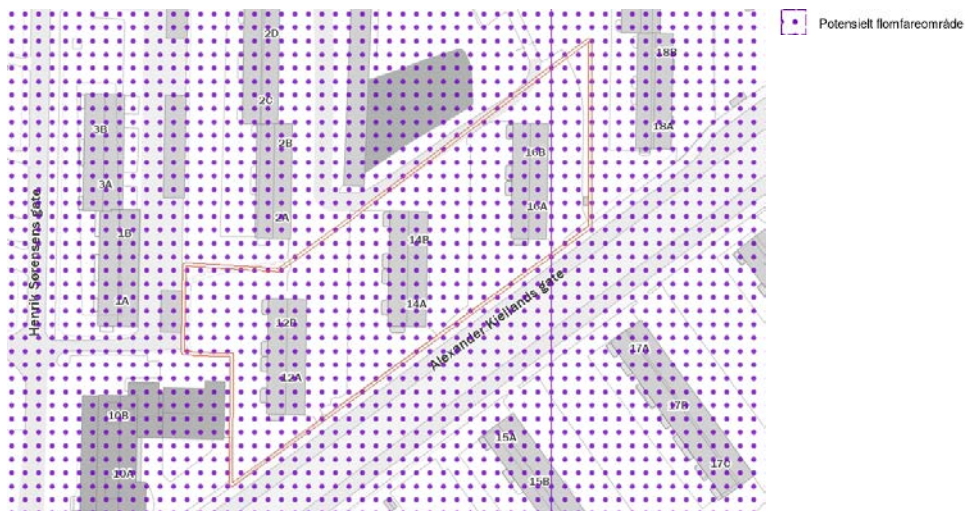
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

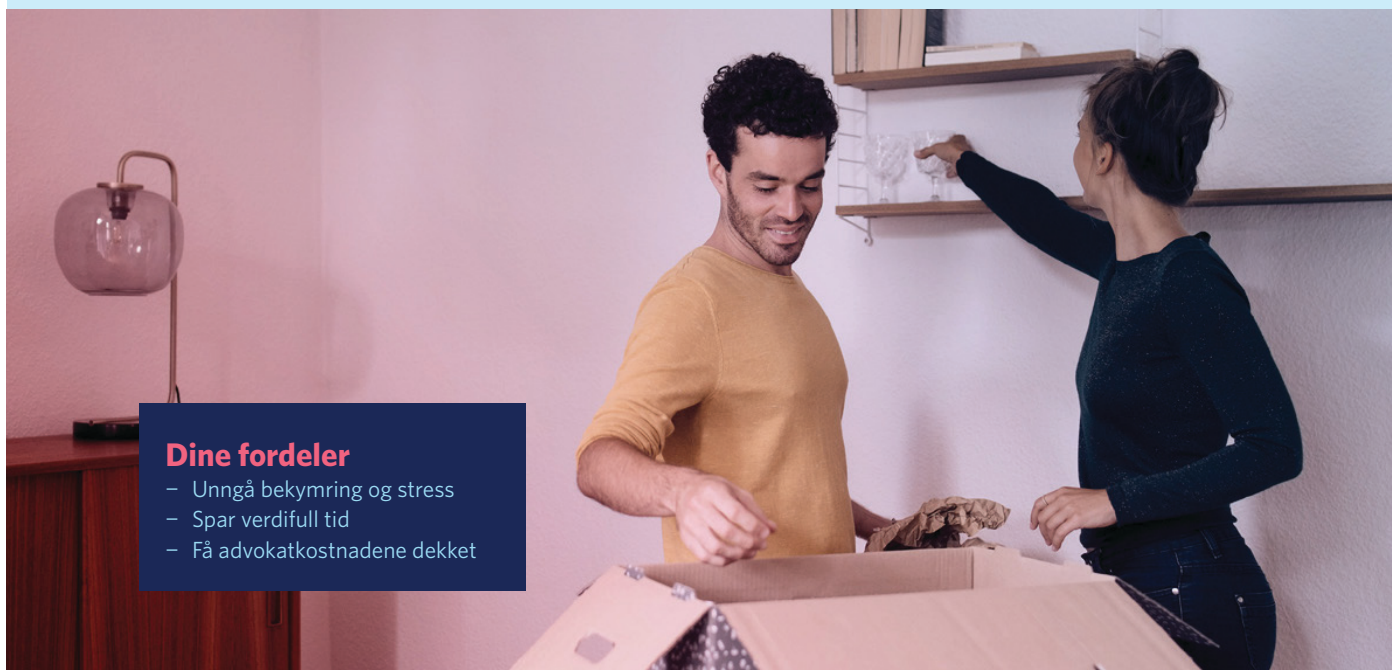
...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020	2

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.

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