NORDVIK

# Nordbyveien 155

3 soverom | 145 kvm | Rekkehus

Velkommen til

# Nordbyveien 155

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Om boligen |
| 17 | Nabolagsprofil |
| 19 | Tilstandsrapport |
| 43 | Egenerklæringsskjema |
| 48 | Andre vedlegg |
| 99 | Kontaktinfo |
| 102 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 105 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 106 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 01.09.2026









# Nøkkelinformasjon

Familievennlig, romslig og moderne rekkehus med solrike uteplasser! Lekkert bad og vaskerom - 3 soverom - 2 stuer - Peis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 690 000,-** |
| Omkostninger | **9 496,-** |
| Totalpris | **5 983 065,-** |
| Fellesgjeld | **283 569,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **7 363,-** |
| BRA-i | **145 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **1972** |
| Eierform | **Andel** |

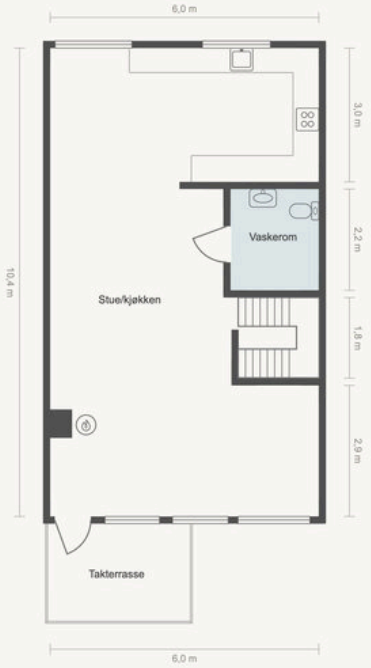
## Kort fortalt

Velkommen til Nordbyveien 155 - et innholdsrikt og moderne rekkehus over to plan med hele 145 m² BRA-i. Her får du tre soverom, to romslige stuer og en flott, åpen stue-/kjøkkenløsning hvor store vindusflater, peis og gode møbleringsmuligheter skaper en herlig atmosfære. Boligen byr også på gode uteplasser på begge plan, med både terrasse/hage og takterrasse med åpent utsyn.

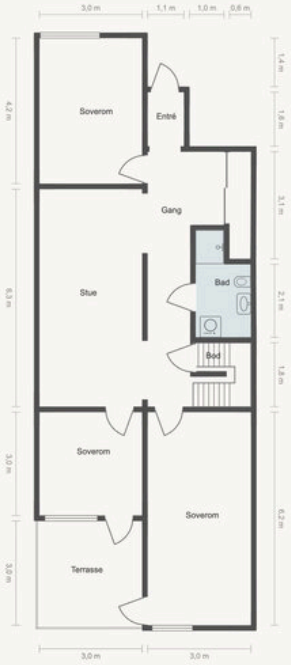
145 m² BRA-i over to plan
Tre soverom og to stuer
Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning
Peis og varmefolie i 1. etasje
Takterrasse + terrasse/hage
Bad og vaskerom
Vinduer og balkongdører fra 2024
Ekstern utebod på ca. 5 m²
Parkering/garasje etter venteliste
Familievennlig og fleksibel planløsning

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm




**2. etasje**
Nordbyveien 155
Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er




**1. etasje**
Nordbyveien 155
Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er

**1. Etasje**
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0299/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Nordbyveien 155, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 23 i Nordbyveien Borettslag, org.nr. 848087602

**Selgere**
Rachid El Ghaouti
Sanaa Fouta

**Kjøpesum og omkostninger**
5 690 000,- (Prisantydning)
283 569,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 973 569,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 983 065,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 998 065,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1972

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 150 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, stue, tre soverom, bad og bod.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Vaskerom og stue/kjøkken
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 9 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
1. etasje:
Entré, stue, tre soverom, bad og bod.

2. etasje:
Vaskerom og stue/kjøkken

**Standard**
Entré
Boligen har en hyggelig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samtidig som praktiske oppbevaringsløsninger bidrar til å holde sonen ryddig.

Moderne overflater og et helhetlig uttrykk følger boligen videre.

Stue - 1. etasje
I første etasje finner du en romslig ekstra stue som gir boligen en svært fleksibel planløsning. Rommet passer ypperlig som TV-stue, ungdomsavdeling, lekerom eller en mer tilbaketrukket oppholdssone. Dette er en stor kvalitet for familien og gjør det enkelt å skape separate soner for ulike behov.

Stue/kjøkken - 2. etasje
Boligens hovedoppholdsrom ligger i andre etasje og fremstår lyst, luftig og svært innbydende. Den åpne løsningen samler kjøkken, spiseplass og stue i et sosialt oppholdsrom med god plass til både familie og gjester. Store vindusflater sikrer rikelig med naturlig lys og gir et fint utsyn mot omgivelsene.

Stuedelen har god plass til en stor sofagruppe og øvrig møblement. Peisen danner et naturlig blikkfang og skaper ekstra varme og hygge gjennom vinterhalvåret. Boligen har elektrisk oppvarming, varmefolie i hele 1. etasje og varmekabler på bad og vaskerom.

Fra oppholdsrommet er det utgang til en takterrasse på ca. 9 m², som gir en attraktiv uteplass i direkte tilknytning til boligens sosiale sone. Boligen har også terrasse på ca. 9 m² på bakkeplan.

Kjøkken
Kjøkkenet har et moderne og stilrent uttrykk med glatte fronter, laminert benkeplate og gode arbeidsflater. Innredningen gir godt med skap- og skuffeplass og er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Den åpne løsningen mot spiseplass og stue gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale miljø, og den romslige spiseplassen har god kapasitet når venner og familie samles.

Soverom
Boligen har tre soverom, alle praktisk samlet i første etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og byr på svært gode oppbevaringsmuligheter i garderobeløsning. Herfra er det også direkte utgang til terrassen og uteområdet.

De øvrige soverommene har fleksible størrelser og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Badet i første etasje har fliser på gulv og vegger. Rommet fremstår moderne med dusjløsning, servantinnredning og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapportens vurderinger av våtrommet.

Vaskerom
I andre etasje ligger et separat, flislagt vaskerom. Rommet har innredning med glatte fronter, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin, og tilfører boligen en praktisk funksjon i hverdagen.

Uteplass
Boligen byr på gode uteområder på begge plan. Fra hovedsoverommet er det utgang til terrasse og hage på bakkeplan, mens andre etasje har utgang til en takterrasse med åpent utsyn. Til sammen er terrassearealet oppgitt til ca. 18 m².

I tillegg disponerer boligen en ekstern utebod på ca. 5 m² som gir praktisk lagringsplass.

Vinduer og balkongdører er produsert i 2024. Boligen har dessuten dokumentasjon på elektriske arbeider fra 2022, herunder nytt elektrisk anlegg, downlights, varmefolie i 1. etasje og opplegg til våtrom.

**Parkering**
Det er ikke slik at garasje/motorvarmerplass som tidligere andelseier har følger automatisk, det kan være at ny andelseier kan få tildelt annen plass. Styret har egen venteliste, dersom ingen står på venteliste, selges garasjen/plassen med boligen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skandinavian bygg as. pusset begge badne. evigi elektro utførte Strømm

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae vvs og elektro as 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skandinavian bygg as

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Evigi elektro as v ulf Erikson

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er borettslage som har disse papiret

**Bygningssakkyndig**
Martin Hoem

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttervegg
Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.

- Tak/Loft
Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende.

- Terrengforhold
Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

- Balkong/terrasse ol.
Det er registrert høy slitasje på terrassebordene på takterrassen.

- Overflater · Bad - 1. etasje
Det er registrert manglende fugemasse rundt enkelte fliser og slukrist i dusjsonen. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

- Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran i overgang sluk og påstøp. Det er ikke registrert løsning for drenering eller lekkasjevarsling fra innebygd sisterne.

- Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Det er ikke registrert synlig fuktsikring bak den innebygde sisternen, og det foreligger ingen dokumentasjon på løsning.

- Overflater · Vaskerom - 2. etasje
Det er registrert manglende fugemasse rundt enkelte fliser. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

- Sluk og tettesjikt/membran · Vaskerom - 2. etasje
Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse. Sluket er av eldre dato. Det er påført smøremembran i hele sluket, og det er ikke synlig membranmansjett. Membranen dekker eventuelle skjøter og overganger i sluket, slik at disse ikke kan inspiseres eller vurderes visuelt. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i vegg. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

- Avtrekk · Vaskerom - 2. etasje
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

- Innvendige trapper
Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

- Vannledninger
Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert.

- Avløpsrør
Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

- Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ventilasjon
Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

**Oppvarming**
Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og vaskerom. Varmefolie i hele 1. etasje.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 7 363,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto vann/avløp: kr 1 096
Felleskostnader til drift og vedlikehold: kr 3 794
Stipulerte avdrag: kr 1 061
Stipulerte rentekostnader: kr 1 137
Tilbygg: kr 250
Vedlikehold verandaenheter: kr 25
Total: kr 7 363

**Kommunale avgifter**
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

**Andre utgifter**
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 484 968,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 939 871,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Nordbyveien Borettslag ble stiftet 05.07.1972 og har organisasjonsnummer 848087602.
Borettslaget består av 84 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger.
Eiendommen har gnr. 71, bnr. 38 i Lillestrøm kommune.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2024:
STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:
- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Deltagelse på FO møter
- Gjennomført oppfølging/befaring – påbygg av kuber

Av andre større saker kan nevnes:
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen – oppdatering av vedlikeholdsplan – BORI VLP
- Besluttet å bytte alle vinduer og terrassedører i løpet av 2024
- Gjennom Lillestrøm kommune oppsett av belysning på stikkvei ned mot Karisveien

Rettslig tvist
Styret er i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Borettslagene i Skjetten byen er uenig med Lillestrøm kommune i hvordan regnestykket skal sette opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Flere borettslag har i fellesskap vinteren 2024 valgt å ta ut stevning i tingrett for å få en rettslig avklaring på dette.

**Forretningsfører**
Bori BBL

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har

forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 283 569,-pr. 30.06.2026

Nordea Bank ABP 4,95%
Annuitetslån, Info pr 30.06.26
Term: 12
Restgjeld: 6 108 183
20.04.26 - 31.12.33

Nordea Bank ABP 4,95%
Annuitetslån, Info pr 30.06.26
Term: 12
Restgjeld: 17 670 926
20.04.26 - 31.12.47

Borettslaget er medlem av sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 269 316.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt.

**Borettslagets forsikring**
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20814030

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 34 191 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Nordbyveien ligger i et sentralt, populært og svært familievennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Her bor du med trygg gangavstand til skoler, flere barnehager, flotte rekreasjonsområder og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærområdet finner du blant annet kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre - alt som bidrar til en aktiv og variert fritid.

Boligen har også nærhet til skog og mark med fine turmuligheter, prepparerte lysløyper, Nebbursvollen Friluftsbad, tursti langs Nitelva og innsjøen Øyeren. Dette gir et unikt kombinasjonstilbud av både urbane bekvemmeligheter og naturnære opplevelser, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Eiendommen har kort vei til et bredt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, og for et mer variert tilbud byr Skjetten Nærsenter på butikker, apotek, blomsterbutikk, helsetjenester samt spisestedet Delicious Ekspress med smakfulle retter både for servering og take away. Rett ved senteret finner du også bensinstasjon og minibank.

Strømmen Storsenter ligger i nærområdet og er i dag et av landets mest innholdsrike kjøpesentre, med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm sentrum med handlegater, kjøpesenter, kino, kulturhus og utesteder, samt til Lørenskog med kjøpesentrene Metro og Triaden. Oslo sentrum er enkelt tilgjengelig både med bil og offentlig kommunikasjon.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Nordens vei, kun 68 meter fra boligen, samt "Skjetten senter" ca. 700 meter unna. I rushtiden går det ekspressbuss til og fra Oslo med en reisetid på rundt 30 minutter.  Fra Lillestrøm tar Flytoget deg til Oslo Lufthavn på ca. 12 minutter, og hurtigtoget til Oslo sentrum på kun 10 minutter. Med bil tar det om lag 6 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lillestrøm, 20 minutter til Oslo S og 23 minutter til Oslo Lufthavn. Det er også gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgård.

Barneskolen Gjellerås skole (1.-7. trinn) ligger midt på Skjetten, kun ca. 5 minutters rolig gange fra boligen.

Skolen har rundt 530 elever fordelt på 22 klasser og ble totalrehabilitert i 2008. Den har moderne tilbygg med gymsal, samlingssal og musikkrom, samt digitale tavler i alle klasserom. Uteområdet er oppgradert med lekeapparater og beplantning som skaper et trivelig miljø.

Ungdomsskolen Stav skole ligger i nærheten av barneskolen. På Skjetten finnes fire kommunale barnehager: Breidablikk (2004) for barn 1-3 og 3-6 år, Linbråten (2008), Uglebakken (1972) med 64 plasser og Melby med ca. 80 plasser. I tillegg er det tre private barnehager, alle i kort avstand fra Nordbyveien. Videregående skoler finnes på både Strømmen og i Lillestrøm, med et bredt utvalg studieretninger.

Lillestrøm og Rælingen har gode fritidstilbud hele året med blant annet golfbaner, badeanlegg, turmuligheter, og skiløyper. Området har asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Sagelva.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.03.1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen. Omkringliggende områder er regulert til samme formål, frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, friområder, anlegg for lek, anlegg for idrett og sport, område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen regulert til boligbebyggelse - nåværende. Omkringliggende områder er regulert til samme formål, idrettsanlegg - nåværende, friområde - nåværende og LNRF, tiltak for stedb. næring - nåværende.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/71/38:
10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte
Ifl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-ledninger m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1974 - Dokumentnr: 3176 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

09.03.1981 - Dokumentnr: 1506 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skedsmo kommune til å opparbeide gangvei/busslomme på denne eiendom m/flere bestemmelser.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 788,-
Grunnpakke Hus kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Markedspakke med digital pakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 380,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 693,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 2. september 2026

**Ansvarlig megler**
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

**Meglerforetaket**
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Nordbyveien 155

Nabolaget Norby/Karisveien/Glostrupveien - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Gjelleråsskole (1-7 kl.)**<br>467 elever, 27 klasser | **6 min**<br>0.4 km |
| **Skjetten skole (1-7 kl.)**<br>725 elever, 42 klasser | **17 min**<br>1.4 km |
| **Oks friskole (1-10 kl.)**<br>358 elever, 27 klasser | **4 min**<br>2.3 km |
| **Stav skole (8-10 kl.)**<br>428 elever, 17 klasser | **9 min**<br>0.7 km |
| **Bråtejordet skole (8-10 kl.)**<br>370 elever, 16 klasser | **4 min**<br>2.1 km |
| **Strømmen videregående skole**<br>515 elever, 45 klasser | **21 min**<br>1.7 km |
| **Lillestrøm videregående skole**<br>800 elever, 34 klasser | **9 min**<br>3.6 km |

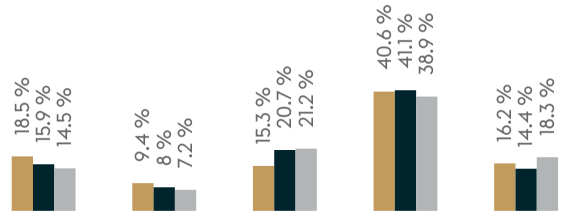
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Nordens vei**<br>Linje 375, 380, 381, 385 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Sagdalen stasjon**<br>Linje L1 | **18 min**<br>1.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **22 min**<br>20.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | **24 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Uglebakken barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | **13 min**<br>1.1 km |
| **Melby barnehage (1-5 år)**<br>61 barn | **14 min**<br>1.3 km |
| **Linbråten barnehage (0-5 år)**<br>135 barn | **17 min**<br>1.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Norby/Karisveien/Glostrup | 1.611 | 646 |
| Skedsmokorset | 39 003 | 16 933 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

### Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Riihimæki | 3 min |
| Karisveien ballplass | 5 min |
| Fresh Fitness Strømmen | 6 min |
| Just Padel Hellerudsletta | 7 min |

*«Barnevennlig»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 85/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100




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

# Tilstandsrapport

Nordbyveien 155
2013 SKJETTEN

**Referanse:** 2026-1333
**Matrikkel:** 3205-71/38/0/0
**Befaringsdato:** 19.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **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.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |
|---|---|---|---|---|

## Spesielt for oppdraget

- Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

## Rekkehus

Byggeår 1972

### TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

**Ventilasjon**

Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.

### TG 2 Vesentlige avvik 14 forhold

**Yttervegg**

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.

**Tak/Loft**

Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende.

**Terrengforhold**

Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

**Balkong/terrasse ol.**

Det er registrert høy slitasje på terrassebordene på takterrassen.

**Overflater** · Bad - 1. etasje

Det er registrert manglende fugemasse rundt enkelte fliser og slukrist i dusjsonen. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - 1. etasje

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran i overgang sluk og påstøp. Det er ikke registrert løsning for drenering eller lekkasjevarsling fra innebygd sisterne.

**Sanitærutstyr** · Bad - 1. etasje

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Det er ikke registrert synlig fuktsikring bak den innebygde sisternen, og det foreligger ingen dokumentasjon på løsning.

**Overflater** · Vaskerom - 2. etasje

Det er registrert manglende fugemasse rundt enkelte fliser. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Vaskerom - 2. etasje

Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse. Sluket er av eldre dato. Det er påført smøremembran i hele sluket, og det er ikke synlig membranmansjett. Membranen dekker eventuelle skjøter og overganger i sluket, slik at disse ikke kan inspiseres eller vurderes visuelt. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i vegg. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

**Avtrekk** · Vaskerom - 2. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

**Innvendige trapper**

Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

**Vannledninger**

Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert.

**Avløpsrør**

Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

## IU Ikke undersøkt 4 forhold

**Taktekking**

**Byggegrunn**

**Drenering**

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Vaskerom - 2. etasje

## HMS Helse, miljø og sikkerhet 6 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

**Branntekniske forhold**

Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

**Radon**

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

**Innvendige trapper**

Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

**Balkonger/terrasser og lignende**

Balkong: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

**Terrengforhold**

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

# Vurderinger

## Rekkehus

Byggeår 1972

### Taktekking IU

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Taktekkingen er ifølge eier av ukjent alder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Tekkingen på det flate taket er ikke synlig for inspeksjon bra bakkenivået, og det foreligger ingen annen informasjon om tilstanden. Tekkingen er derfor ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. For å eventuelt kartlegge tilstanden, kreves grundigere undersøkelser fra oversiden via drone/lift og lignende.

### Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.
   **Konsekvens:** Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

2. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
   **Konsekvens:** Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

3. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.
   **Konsekvens:** Råte oppstår når treverk over tid har vært utsatt for fukt, noe som fører til nedbrytning av materialet. Skadet kledning har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind, og dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg og føre til økt skadeomfang i kledningen og eventuelt i bakenforliggende konstruksjon. Utskifting av skadde bord må påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

## Tak/Loft TG 2

Yttertaket er ett flatt yttertak i trekonstruksjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende.
   **Konsekvens:** Begrenset lufting kan føre til kondens mot kalde flater, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i takkonstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om luftingen er tilstrekkelig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra tilgjengelige områder, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

## Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

## Drenering IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

## Grunnmur/fundament TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

## Terrengforhold TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
   **Konsekvens:** Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

2. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.
   **Konsekvens:** Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
   **Konsekvens:** Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

## Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2024.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

## Dører TG 1

Ytterdør i tre, med elektronisk lås, uten datomerking.

Balkongdørene er produsert i 2024.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Balkong/terrasse ol. TG 2

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 9 m².

Takterrasse, målt til ca. 9 m².
Membranen er ifølge av ukjent alder.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9 meter.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert høy slitasje på terrassebordene på takterrassen.
   **Konsekvens:** Slitasjen er større enn det som normalt forventes, og tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes innen rimelig tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
   **Konsekvens:** Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.
Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## Bad - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert manglende fugemasse rundt enkelte fliser og slukrist i dusjsonen.
   **Konsekvens:** Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.
2. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.
   **Konsekvens:** Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.
3. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
   **Konsekvens:** Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran i overgang sluk og påstøp.
   **Konsekvens:** Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Det er ikke registrert løsning for drenering eller lekkasjevarsling fra innebygd sisterne.
   **Konsekvens:** I henhold til gjeldende byggtekniske forskriftskrav skal slike installasjoner ha avledning til synlig område eller sluk. Når dette ikke er etablert, kan lekkasjer være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir økt risiko for fuktpåvirkning og skader ved eventuelle lekkasjer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Plassbygd hylle med overliggende servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
   **Konsekvens:** Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

2. Det er ikke registrert synlig fuktsikring bak den innebygde sisternen, og det foreligger ingen dokumentasjon på løsning.
   **Konsekvens:** Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade på utsiden av badet.
Det er tilgang til veggkonstruksjonen fra et skap i gangen.

**Måleresultat**
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til 8,5 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

## Vaskerom - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## Vaskerom - 2. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert manglende fugemasse rundt enkelte fliser.
   **Konsekvens:** Forholdet bør utbedres ved behov.
2. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
   **Konsekvens:** Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
3. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
   **Konsekvens:** Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Vaskerom - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 12 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse.
   **Konsekvens:** Hylsen skal bidra til å hindre at vann og fukt trenger ned rundt røret. Når hylse mangler, øker risikoen for at fukt kan trekke ned i gulvkonstruksjonen over tid.
2. Sluket er av eldre dato. Det er påført smøremembran i hele sluket, og det er ikke synlig membranmansjett. Membranen dekker eventuelle skjøter og overganger i sluket, slik at disse ikke kan inspiseres eller vurderes visuelt.
   **Konsekvens:** Membransmansjetten skal være klemt i sluket. Dette skaper usikkerhet om membransystemet er utført i henhold til produsentens anvisninger og om tilstrekkelig vanntetthet er oppnådd.
3. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i vegg.
   **Konsekvens:** Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.
4. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   **Konsekvens:** Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Vaskerom - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Vaskerom - 2. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   **Konsekvens:** Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

   **Konsekvens:** Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Vaskerom - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

**Måleresultat**
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

## Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

## Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

## Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert.
   **Konsekvens:** Når slik sikring mangler, kan vann renne lenger ved en lekkasje. Dette gir økt risiko for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått, og montering bør vurderes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   **Konsekvens:** Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon TG 3

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

**Spørsmål til eier**
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
   **Konsekvens:** En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
   **Konsekvens:** Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

Under 20 000 kr

Kostnader knyttet til etablering av avtrekk i kjøkkenet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 190 liter, produsert i 2021.
Bereder er montert i boden, under trappen.
Ifølge eier er det er sluk montert under berederen som leder eventuelt lekkasjevann inn til sluket i badet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging.
   **Konsekvens:** Det må monteres røykvarsler i henhold til gjeldende forskrift. Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Konsekvensen er at boligen har lavere brannsikkerhet.
2. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

**Konsekvens:** Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre brannteknisk avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

## Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
   **Konsekvens:** Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

### INSTALLASJON

| | |
|---|---|
| Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? | Ukjent |

### EL-TILSYN

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn? | Nei |
| Er det utført arbeider på anlegget etter tilsynet, utover eventuelle feilrettinger? | Nei |

### OPPLYSNINGER FRA EIER

| | |
|---|---|
| Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne? | Nei |

### SAMSVARSERKLÆRING

| | |
|---|---|
| Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999? | Ja |
| Foreligger samsvarserklæring? | Ja |
| Samsvarserklæringer for utført arbeid | 2022 – Nytt EL-anlegg i hele huset, nytt kjøkken, rehabilitering av rekkehus med nye downlights, varmefolie i 1. etasje, opplegg for to nye bad med varmekabler. |

### VURDERING

| | |
|---|---|
| Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? | Ja |

**Begrunnelse**

Det mangler deksel rundt sikringene i sikringsskapet, det er registrert utettheter i sikringsskapet og det mangler kursoversikt. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

# Generell beskrivelse

## Rekkehus

Byggeår 1972

### Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

### Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad og vaskerom.
Varmefolie i hele 1. etasje.

Vurdering av varmekabler og varmefolie inngår ikke i denne rapporten.

### Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,36 meter ved stikkprøve i stuen i 2. etasje.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

### Tilhørende arealer

En ekstern utebod.

## Utebod

**Enkel beskrivelse**

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

# Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

| 150 m² | 145 m² | 5 m² | – | 18 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Rekkehus (Byggeår: 1972)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 83 m² | - | - | **83 m²** | 9 m² |
| 2. etasje | 62 m² | - | - | **62 m²** | 9 m² |
| **Sum Rekkehus** | **145 m²** | **-** | **-** | **145 m²** | **18 m²** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| 1. etasje | BRA-i: Bad, Tre soverom, Stue, Entré, Bod |
| 2. etasje | BRA-i: Vaskerom, Stue/kjøkken |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

## Utebod

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | - | 5 m² | - | **5 m²** | - |
| **Sum Utebod** | **-** | **5 m²** | **-** | **5 m²** | **-** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| 1. etasje | BRA-e: Bod |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

## Rekkehus

Byggeår 1972

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

Nei

### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

### Åpenbare ulovligheter

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i stuen i 1. etasje.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Nordbyveien 155, 2013 SKJETTEN**
Matrikkel: **3205-71/38/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **23**
Eier adkomstdokumenter: **Rachid El Ghaouti og Sanaa Fouta**

Hjemmelshaver: **NORDBYVEIEN BORETTSLAG**

Kunde: **Rachid El Ghaouti**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **19.08.2026**

Tilstede ved befaring: **Rachid El Ghaouti (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **20.08.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

**Martin Schwabe Hoem**
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1:** Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0299/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nordbyveien 155, 2013 SKJETTEN

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Rachid El Ghaouti, Sanaa Fouta

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Nei

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skandinavian bygg as. pusset begge badne. evigi elektro utførte Strømm

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ae vvs og elektro as 2021

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skandinavian bygg as

---

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Evigi elektro as v ulf Erikson

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2023

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er borettslage som har disse papiret

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstmann via nordvik.

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstmann,dokumenter er salgs oppgave

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 60-0299/26**

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I NORDBYVEIEN BOERETTSLAG**

Møte avholdes 27. april 2026, kl. 18:00 i Grendehuset, Karisveien.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Nordbyveien Borettslag det kommende året.

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

**2. ÅRSMELDING FOR 2025**

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skjetten, 23. mars 2026

I styret for Nordbyveien Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

**1. KONSTITUERING**
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

**2. ÅRSMELDING FOR 2025**
Årsmeldingen er frivillig og følger vedlagt.

Syret viser spesielt til avsnitt E i årsmeldingen om fremtidige prosjekter/oppgaver.

**Vedtak**: Årsmeldingen tas til orientering.

**3. ÅRSREGNSKAP 2025**
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.

A) **Forslag til vedtak**: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

B) Anvendelse av årsresultatet.
**Forslag til vedtak**: Styret foreslår at det negative årsresultatet, kr. 269.316 dekkes av opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE FOR PERIODEN 2024 – 2025**

A) Styrehonorar:

**Forslag til vedtak**: Styrehonorar vedtas med Kr. 326 000.
En økning med kr. 15 000. (4,8%)

Foreslått honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Begrunnelse:
Styrehonoraret har ikke vært justert siden 2023.
Styret har gjennomført prosjekter som har vært ressurskrevende og som har tatt mye tid:

- Installasjon av nye vinduer og balkongdører
- Installasjon av vannmålere
- Nye lys på garasjerekkene
- Installert lys på lekeplasser
- Løsning for lastbalansering av ladeanlegget for el-biler
- Ny avfallsløsning gjennom Roaf
- Renummerert alle parkeringsplasser
- I tillegg løpende oppgaver mellom hvert styremøte

B) Miljøutvalget:
Miljøutvalget har gjennomført vår- og høstdugnad med grilling samt arrangement i forbindelse med julegrantenning

**Forslag til vedtak**: Godtgjørelse til miljøutvalget (3 personer) vedtas med kr. 15.000

Foreslått honorar gjelder for perioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) FORSLAG TIL ENDRING I VEDTEKTER FOR NORDBYVEIEN BORETTSLAG

De foreslåtte tekster er satt i kursiv og er understreket.

**A-1 Forslag fra styret: Endring av punkt 8-1(1)**

**8-1 Styret**

(1) ~~Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4andre medlemmer med 2-5 varamedlemmer~~.

*Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-4 styremedlemmer med 2-5 varamedlemmer*

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Valgkomitéen og generalforsamlingen bør ha som mål å oppnå kjønnsbalanse ved valg av representanter til styret. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**Forslag til vedtak:** Punkt 8-1 (1) endres i henhold til foreslått tekst.

Styrets begrunnelse .

Dersom det er vanskelig å finne kandidater til styreverv anbefaler styret en større fleksibilitet med hensyn antall representanter til styreverv.

**A-2 Forslag fra Ole Andreas Hermansen, Nordbyveien 117:**

**Krav til Valgkomitéen – tilleggspunkt 5 til § 8-1 Syret**

1. *Åpen kunngjøring av kandidatsøk*
   *Valgkomiteen skal årlig kunngjøre i god tid før GF at den søker kandidater til tillitsverv. Dette kan skje gjennom oppslag, e-post eller annen egnet informasjonskanal.*

2. *Samtale med alle kandidater*
   *Alle kandidater som melder sitt kandidatur skal tilbys en vurderingssamtale for å avklare motivasjon, kapasitet og relevant erfaring.*

3. *Dokumentert vurdering*
   *Valgkomiteen skal utarbeide et internt vurderingsgrunnlag, som kort redegjør for vurderte kandidater og hvilke kriterier som er lagt til grunn.*

   *Denne dokumentasjonen skal kunne gjøres tilgjengelig i anonymisert form ved forespørsel fra andelseiere, dersom det ikke foreligger tungtveiende grunner til unntak. Formålet er å sikre åpenhet og etterprøvbarhet i prosessen, samtidig som personvernet ivaretas.*

4. *Habilitetsvurdering*
   *Komiteen skal vurdere habilitet ved nær relasjon til kandidat (samboer, nære familiemedlemmer eller andre bindinger), og skal fratre ved inhabilitet. Ved vurdering av habilitet bør det også tas hensyn til eventuelle tidligere samarbeidskonflikter eller dokumentert mistillit fra fellesskapet, der dette er relevant for komitéarbeidet og kan påvirke upartiskhet.*

5. *Åpenhet i innstilling*
   *Valgkomiteens innstilling skal inneholde en kortfattet begrunnelse for hvorfor de foreslåtte kandidatene anbefales.*

   *Innstillingen skal også opplyse om hvilke øvrige kandidater som har vært vurdert, og at disse har hatt mulighet til å presentere seg. Begrunnelsene for innstillingen skal være nøkterne, saklige og formidle vurderingsgrunnlag uten å omtale andre kandidater negativt.*

6. *Plikt til deltakelse på generalforsamling*
   *Hele valgkomiteen skal møte på generalforsamlingen eller stille med fullmakt, slik at de kan svare på eventuelle spørsmål knyttet til prosess, vurderinger og habilitet.*

Begrunnelse:
Dette forslaget har som mål å styrke demokratiet i borettslaget ved å sikre transparente, inkluderende og rettferdige valgprosesser. Det er i tråd med god praksis i organisasjonslivet og styrker tilliten til innstillingene.

**Forslag fra styret:** Styret anbefaler at forslaget ikke blir godkjent.

**Styrets begrunnelse:**
Forslaget hører ikke hjemme i vedtektene da dette er en instruks ovenfor valgkomitéen, noe som er valgfritt, og kan dermed ikke vedtektføres.

**A-3 Forslag fra styret:**

**Tilleggspunkt 3 til § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(*13) Andelseier skal til enhver tid sørge for at trær, hekker, busker, tuja eller annen beplantning på egen andel:*

a) *Ikke vokser utover egen hage/parsell*
b) *Ikke hindrer fri ferdsel i fellesarealer, stikkveier eller brannstier. Beplantning skal holdes innenfor grensen for egen hage/parsell*
c) *Ikke overstige en høyde på 250 cm målt vertikalt fra bakkenivå ved plantens rotstamme.*

*Dersom andelseier ikke oppfyller denne vedlikeholdsplikten etter 2 skriftlige varsler fra styret, kan styre bestille nødvendig arbeid utført av ekstern leverandør. Kostnadene viderefaktureres aktuell andelseier.*

Styrets begrunnelse:

Vedtak fra Lillestrøm kommune:

Det foreligger et vedtak fra Lillestrøm kommune om ulovlig bruk av grøftearealet når det gjelder trær, busker, blomsterbed, gjerder, kantstein, steiner osv. Dette skaper problemer bl.a. for drift- og vedlikeholdet av disse veiene, spesielt vinterdriften. Installasjoner, gjenstander, busker o.l., med unntak av leskur for søppelkasser, som står nærmere veikanten enn 1,5 meter, bes fjernet.
(Ref. styrets rundskriv nr. 10 2024.- Varsel fra Lillestrøm kommunen om ulovlig bruk av grøfteareal)

Trafikksikkerhet:

Beplantning som vokser utover egen hage kan skape farlige trafikksituasjoner både for bilister, gående, syklister og barn som leker på gangveiene.

Solforhold:

For høye trær vil kunne skape dårligere solforhold både i egen hage og for andre naboer.

**Forslag til vedtak:** Tilleggspunkt 13 til § 5-1 vedtas slik det er forelagt.

**A-4 Forslag fra styret:**

**Tilleggspunkt 5-5 til vedtektene § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

**5-5 Skadeutbedring**
*Ved bruk av borettslagets forsikring har styret ved skadeutbedring rett til å benytte håndverkere rekvirert gjennom borettslagets forsikringsavtale.*

Styrets begrunnelse
Ved bruk av borettslagets forsikring for skadeutbedring blir borettslaget, som kunde av forsikringsselskapet, belastet med en egenandel som årlig fastsettes av forsikringsselskapet.
For å sikre at sakdeutbedring gjennomføres av fagpersonell kan styre velge å benytte fagpersonell rekvirert av forsikringsselskapet.

**Forslag til vedtak:** Tilleggspunkt 5-5 til § 5-2 vedtas slik det er forelagt.

**B) Forslag fra andelseiere som ikke er relatert til endringsbehov/tillegg i gjeldende vedtekter**

**B-1 Fra Azouagh – Nordbyveien 53**

Sak 1 Søppeldunk

Jeg har lagt merke til at restavfall dunkene fylles raskere enn matavfall dunkene dette fører til at kråkene kommer og søpler, begge disse tømmes hver 14 dag, men det er mindre matavfall enn restavfall. Mitt forslag er at restavfall tømmes hver uke for å unngå at det blir for fullt, når det gjelder matavfall dunk kan to leiligheter dele en matavfall dunk, eller at vi får en ny ordning for eks. dunkene eller container på plass til post boksene som forsvinner i april.

Styrets kommentar – en orienteringssak til generalforsamlingen:
Det er ikke mulig å tømme restavfallet hver uke. Dette bestemmes av ROAF. Ved behov kan beboere bestille større avfallsbeholder (240 l) for restavfall.
Videre kan to boenheter beslutte å dele avfallsbeholder for matavfall.

Sak 2 Papp container midt på rekkene.

Papp container som står ved postkassene kan flyttes på baksiden ved hus nr. 143 og at det vil kunne gi 4 parkeringsplasser og det vil være enklere for søppel bilen ved tømming.

Styrets kommentar – en orienteringssak til generalforsamlingen:
Borettslaget ved styre vil undersøke forslaget for å se på muligheten av å gjennomføre foreslåtte tiltak.

Sak 3 Parkeringsplass.

Ved garasjen nr. 144 stor det en lysstolpe hvis det lar seg gjøre å flytte denne over til venstre side vil det kunne gi 1 ekstra parkeringsplass

Styrets kommentar – en orienteringssak til generalforsamlingen -
Borettslaget ved styre vil undersøke forslaget for å se på muligheten av å gjennomføre foreslåtte tiltak.

Sak 4
Vil også gjøre oppmerksom på at det kjøres for fort rundt borettslaget både på framsiden og baksiden

Styrets kommentar – en orienteringssak til generalforsamlingen:
Stikkveiene i borettslaget vedlikeholdes av Lillestrøm kommune.
Styret har tidligere gjennomført befaring med representanter fra Lillestrøm kommune for å se på mulighetene av å etablere løsninger som vil redusere hastigheten for bilkjøring i borettslaget. Ifølge kommunen er det ingen tilgjengelig løsning som kan løse dette problemet.

Tilbakemelding fra kommunen: Biler som benytter stikkveiene, skal vise aktsomhet og tilpasse farten deretter.

Ved uaktsom kjøring på stikkveiene er dette en politisak og kan anmeldes.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Dagens styresammensetning

| Verv | Navn | År | Status |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Odd Reinlie | | Tar ikke gjenvalg |
| Styremedlem | Abdullah Suslu | | Tar gjenvalg |
| Styremedlem | Camilla Andresen | | Ta gjenvalg |
| Styremedlem | Anita Fredriksen | 1 år igjen | |
| Styremedlem | Per-Ivar Vinju | 1 år igjen | |
| Varamedlem | Thomas Eriksen | | På valg |
| Varamedlem | Magnus Ower Aasum | | På valg |

For kommende periode skal det velges:

- Styreleder
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 varamedlemmer til styret for 1 år
- 3 representanter til valgkomité for 1 år
- 2 delegater og 2 varadelegater til BORI sin generalforsamling

### 6.1 Forslag til kandidater

Da det ikke har lyktes med å finne kandidater til valgkomiteen har styret selv søkt etter representanter til styreverv.

**Følgende kandidater søker styreverv som må velges av generalforsamlingen:**

**6.1.1 Som styreleder for 2 år:**

**Navn: Shah Abid Naseem (41 år)**
**Adresse: Nordbyveien 165**

Bakgrunn
Jeg bor i Nordbyveien Borettslag sammen med familien min.
Jeg har bachelorgrad i finans og eiendomsmegling, og har tidligere jobbet i to år som forretningsfører i USBL. Der bistod jeg styrer i borettslag med både juridiske og økonomiske problemstillinger, blant annet innen budsjett, regnskap, vedtekter, kontrakter og håndtering av ulike beboersaker. Denne erfaringen har gitt meg god forståelse for hvordan et styre bør arbeide strukturert og i tråd med lovverk og vedtekter.

De siste seks årene har jeg jobbet som eiendomsforvalter i Oslobygg KF, hvor jeg har ansvar for forvaltning, budsjettoppfølging og utvikling av eiendommer. Dette innebærer tett samarbeid med entreprenører, rådgivere og brukere, samt langsiktig planlegging av vedlikehold og investeringer.

Ved siden av jobben er jeg i sluttfasen av en mastergrad i eiendomsutvikling, noe som gir meg ytterligere faglig innsikt i eiendomsforvaltning og økonomiske vurderinger.

Ønsker å bidra gjennom**:**
Jeg ønsker å stille til valg som styreleder fordi jeg bryr meg om bomiljøet vårt og ønsker å bidra til en trygg, ryddig og forutsigbar drift av borettslaget.
Jeg ønsker å bidra med struktur, åpenhet og god kommunikasjon, og vil jobbe for en sunn økonomi, og et godt bomiljø for alle beboere.

**6.1.2 Som styremedlem for 2 år**:

**Navn: Sai Datta Dupakuntla**
**Adresse: Nordbyveien 39**

Bakgrunn:
Jeg er utdannet og jobber innen IT-sikkerhet, og har solid erfaring med både økonomi, organisering og digital kommunikasjon. Jeg sitter i dag i miljøutvalget i borettslaget, hvor jeg blant annet har ansvar for digitale kanaler, informasjon til beboere og å mobilisere folk til ulike arrangementer. Tidligere har jeg vært kasserer i en Toastmasters-klubb, der jeg hadde ansvar for klubbens økonomi, budsjettoppfølging og praktisk gjennomføring av møter og sosiale arrangementer. Denne erfaringen har gitt meg god trening i strukturert arbeid, samarbeid og tydelig kommunikasjon**.**

Ønsker å bidra gjennom**:**
Jeg ønsker å bidra til et velfungerende og ryddig styre, spesielt innen digital kommunikasjon, informasjon til beboere og planlegging/gjennomføring av sosiale og faglige aktiviteter i borettslaget. Jeg tar ansvar, følger opp oppgaver og trives med å skape

engasjement rundt felles tiltak. Med bakgrunn fra miljøutvalget kan jeg også bidra til at vi videreutvikler gode, miljøvennlige løsninger i borettslaget.

**Navn: Abdullah Suslu. Stiller til gjenvalg**
**Alder: 37 år**
**Adresse: Nordbyveien 107**

**Bakgrunn:**
Stilling: Driftsleder hos Glass-Service Svendsen og Sønn AS
Relevant erfaring:

- Styremedlem i Sletteløkka Vel
- Styremedlem og Styreleder hos Mangfoldhuset
- Styremedlem i 2 år Nordbyveien Borettslag
- Daglig leder og styremedlem hos Solsko AS
- Daglig leder og styreleder Ortopedio AS
- Distributør for produktene til Bauerfeind GMBH i Norge
- Distributør for produktene til Berkemann GMBH i Norge

Ønsker å bidra gjennom:

Hvorfor stille som kandidat:

Hei alle naboer!

Jeg heter Abdullah Süslü, er 37 år gammel og bor i Nordbyveien 107. Til daglig jobber jeg som driftsleder hos Glass-Service Svendsen og Sønn AS, og jeg stiller nå til gjenvalg for styret i Nordbyveien Borettslag.

For meg handler det å sitte i styret om noe mer enn bare papirarbeid – det handler om en genuin interesse for å skape et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for oss alle. Jeg trives aller best når jeg kan bidra til at ting fungerer i hverdagen vår.

I min første periode (2024–2026) har jeg hatt gleden av å lede flere prosjekter som jeg håper har gjort en forskjell for dere:

Bedre orden: Vi har fått på plass ny nummerering, skilting og oppmerking av parkeringsplassene våre.

Enklere hverdag: Vi har økt kapasiteten på pappavfall betydelig og jobbet frem den nye avfallsløsningen. I tillegg har vi fått på plass lastbalansering for elbil-ladere.

Trygghet og lys: Jeg har fulgt opp prosjektet med ny belysning i garasjer, stikkveier og på lekeplassene våre, slik at det er trivelig å ferdes ute også i mørket.

Inkludering: Jeg utarbeidet et nytt velkomstbrev for å gi nye naboer en god start i borettslaget vårt.

Gjennom min erfaring som leder og styremedlem i ulike organisasjoner (blant annet Sletteløkka Vel og Mangfoldhuset), har jeg lært verdien av godt samarbeid og tydelig kommunikasjon.
Den første perioden min har vært utrolig fruktbar, og jeg føler vi er inne i en god driv. Jeg håper derfor på deres tillit til en ny periode, slik at jeg kan fortsette arbeidet med å utrette enda mer for alle mine naboer her i Nordbyveien.

**Navn: Camilla Andresen. Stiller til gjenvalg**
**Alder 52 år**
**Adresse: Nordbyveien 175**

Bakgrunn
Jeg har bodd på Skjetten i 20 år til sommeren. I vårt borettslag har jeg bodd i 11 år og sittet som styremedlem i Nordbyveien borettslag i 2 perioder, 4 år. Meldte meg til styrearbeid etter å ha vært i valgkomiteen i 3 runder. Er utdannet sykepleier med videreutdanning innen geriatri. Jobber i Lillestrøm kommune siden 2007 i forskjellige stillinger, bla hovedtillitsvalgt i 5 år og i dag som fagsykepleier ved en omsorgsbolig for eldre voksne.

Ønsker å bidra gjennom
Jeg har sittet i styret i 2 perioder, ved å bli valgt igjen kan jeg bidra med kontinuitet, stabilitet og om kvinne bidrar jeg med at det er mer kjønnsbalanse i styret. Jeg mener jeg har en god evne til å se saker fra flere sider og har bidratt med konstruktive diskusjoner som har ført frem til gode løsninger i saker og beslutninger på vegne av beboerne i Nordbyveien borettslag.
Har også vært vara inn i FO er derfor også noe kjent med Fellesorganet i Skjettenbyen. Jeg har fortsatt en interesse for borettslagets styrearbeid og stiller meg derfor til disposisjon for 2 nye år som styremedlem. Jeg vil gjerne fortsette arbeidet å finne de gode løsningene for borettslaget vårt, være et ansikt utad og innad som andelseier og som styremedlem.

**6.1.3 Som varamedlem for 1 år:**
Ingen fra borettslaget har meldt sin interesse. Representanter velges på generalforsamlingen etter gjennomført valg av øvrige styreverv.

**6.1.4 Som valgkomité for 1 år:**
Styret fasetter en valgkomité bestående av 3 personer for kommende periode, frem til neste års generalforsamling

**6.1.5 Valg av 2 delegater og 2 varedelegater til BORIs generalforsamling**
Representanter velges på generalforsamlingen etter gjennomført valg av styreverv.

# Nordbyveien Borettslag
# STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

## A) TILLITSVALGTE

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

| Verv | Navn |
|---|---|
| Styreleder | Odd Reinlie |
| Styremedlem | Abdullah Suslu |
| Styremedlem | Camilla Andresen |
| Styremedlem | Anita Fredriksen |
| Styremedlem | Per-Ivar Vinju |
| Varamedlem | Thomas Eriksen |
| Varamedlem | Magnus Ower Aasum |

Miljøutvalg:

Miljøutvalg har etter generalforsamlingen 2025 bestått av følgende representanter:

- Synnøve Bjerkeskaug
- Sai Datta Dupakuntla
- Thomas B. Nilsen

Valgkomite:

Det har for denne perioden ikke lyktes styret å få etablert en valgkomite.

Delegater til generalforsamlingen til BORI BBL i 2025:

- Odd Reinlie som delegat
- Camilla Andresen som delegat
- Anita Fredriksen som varadelegat
- Abdullah Suslu som varadelegat

## B) SELSKAPSINFORMASJON

Nordbyveien Borettslag ble stiftet 05.07.1972 og har organisasjonsnummer 848087602

- Borettslaget består av 84 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger.
- Eiendommen har gnr. 71, bnr. 38 i Lillestrøm kommune.

- Forretningsfører er BORI BBL.
- Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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) STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker og gjennomført aktiviteter som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold av bygningsmassen
- Forsikringsskader
- Representert borettslaget i Fellesorganet for Skjetten.
- Gjennomført oppfølging/befaring av bygningsmasse og uteareal

Av andre større saker kan nevnes:

- Installasjon av vannmålere etter pålegg fra Lillestrøm kommune
- Installert nytt lys på garasjerekke, gangveier og lekeplasser
- Installert løsning for lastbalansering av ladeanlegget for el-biler

Andre tiltak:

- Gjennomført beboermøte i forbindelse med installasjon av vannmålere
- Miljøutvalget har gjennomført vår- og høstdugnad med grilling samt arrangement i forbindelse med julegrantenning.
- Sendt ut 8 informasjonsskriv

### D) VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

| **Større vedlikeholdsoppgaver** | **Årstall** |
|---|---|
| Skifte av avløpsrør i vegg – 2 boenheter | 2020 |
| Skifte av avløpsrør i vegg – 3 boenheter | 2021 |
| Vedlikehold/rehabilitering av terrasser | 2020/2021 |
| Vedlikehold av bolig etter vannskade fra terrasse | 2021 |
| Utskifting av 40 vinduer, 7 terrassedører | 2022 |
| Vedlikehold/rehabilitering av terrasser | 2022 |
| Skifte av vinduer | 2023 |
| Skifte av membran på terrasse | 2023 |
| Rehabilitering av terrasser | 2024 |
| Felles utskifting av vinduer (740 stk.) og standard terrassedører (141 stk) | 2024 |
| Installasjon av vannmålere | 2025 |
| Installasjon av ny belysning på garasjer, stikkveier og lekeplasser | 2025 |
| Etablert lastbalansering for el-bil ladere | 2025/2026 |

## E) FREMTIDIGE PROSJEKTER OG OPPGAVER

Nordbyveien borettslag ble etablert i 1972 og det vil i årene som kommer være behov for å planlegge for nye vedlikeholdsprosjekter og oppgaver:

- Rørfornying av avløpsrør på grunn av oppnådd alder
- Vurdere behov og effekten av etterisolering og ny utvendig panel på boligmassen
- Garasjer: Porter, utvendig panel, tak og nedløp
- Bytte av utvendig stoppeventil. Krav fra Lillestrøm kommune at denne skal være tilgjengelig og fungere etter hensikten.
- Etablere flere ladepunkter for lading av el-bil
- Oppgradere dagens lekeplasser med ny apparater
- Gjennomføre El-kontroll av alle boenheter (skal gjennomføres hver 5. år)

Vedlikeholdsplan:
Borettslaget benytter BORI-VLP en vedlikeholdsplan for bygningsmassen som beskriver tilstanden (TG 1, TG 2 og TG 3) og mulige vedlikeholdsoppgaver. frem i tid.

## F) SALG AV BOLIGER

I 2025 ble omsatt 4 boliger:

| Andel | Solgt for |
|---|---|
| 058 /77 | 5.630.000 |
| 083/21 | 4.700.000 |
| 018/165 | 4.015.000 |
| 038/121 | 4.250.000 |

## G) REGNSKAPET FOR 2025

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 8 141 156 mot budsjetterte inntekter på kr 7 848 622, som er kr. 292 534 større enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 7 172 795 mot budsjetterte kostnader på kr 6 689 073 som er kr. 482 722 større enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 1 237 678 mot budsjetterte kostnader på kr 1 403 575 , som er kr. 165 897 mindre enn budsjettert.

Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr -269 316 mot budsjettert kr -244 026, som er kr. 25 290 større enn budsjettert.

Kommentar til driftskostnader i forbindelse med installasjon av vannmålere:

| | |
|---|---|
| Prosjektbudsjett | Kr. 2 819 331 |
| Totalt fakturert fra Tore Orvei AS | Kr. 2 885 418 |
| Resultat | Kr. 66.087 større enn budsjett |

Det vises for øvrig til egen resultatrapport for 2025

### H) RETTSLIG TVIST

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

Årsmelding er godkjent av styret 23. mars 2026

## INFORMASJON OM NORDBYVEIEN BORETTSLAG

Nordbyveien borettslag ble stiftet 05/07/1972

Styret kan kontaktes på e-post: nordbyveienbrl@borimail.no

Informasjon om borettslaget finnes på hjemmesiden: www.nordbyveien.no

**VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**
Det er utarbeidet vedtekter og husordensregler for borettslaget.

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

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

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

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem (BORI-HMS) for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

**Gjennomførte/pågående HMS-aktiviteter**

- Gjennomført risikovurdering iht. internkontrollforskriften §5
- Rundskriv om brannsikkerhet til alle andelseiere
- Kontroll av lekeplass gjennom avtale med Lekeplasskontrollen
- Arbeide videre med Lillestrøm kommune mht. å forbedre trafikksikkerheten på våre gang/stikkveier
- Følge opp avvik fra Rentokil i forbindelse med skadedyrkontroll

**DRIFTEN AV BORETTSLAGET**

**Styret benytter følgende samarbeidspartnere**

- Partner Elektro AS
- Roger Olsen Vedlikehold AS – avtale om utenomhus arbeid
- Bori BBL – forretningsfører og rådgivning
- Bori Utbygging/Prosjekt – oppfølging av byggesaker og vedlikeholdsplan

- Karlsen VVS
- Tømrer 1 – bygningsmessig vedlikehold
- Fremtind Forsikring
- Elaway – ladeløsning for el/hybrid biler
- Rentokil – skadedyrkontroll
- Ræder Bing – advokatbistand
- Optimera Proffsenter
- Lekeplasskontrollen – årlig kontroll av lekeplasser
- P-Service – oppfølging av etablert parkeringsløsning
- Portspesialisten – vedlikehold av garasjeporter
- Nortekk – rehabilitering av verandaer
- MAX Elektro – ladeinfrastruktur i garasjer og uteplasser

**PARKERING**

Beboerparkering
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Alle andelseiere har tildelt 1 fast parkeringsplass. For alle garasjer og for 14 uteplasser er det tilrettelagt for montering av ladeboks fra Elaway. Andelseier inngår avtale direkte med Elaway for installasjon, bruk og vedlikehold av ladeløsningen.

Gjesteplasser
Det er etablert 10 gjesteplasser (5 på øvre og 5 på nedre parkeringsområde)
For oppfølging av etablert parkeringsløsning er det etablert avtale med P-service. Ved feilparkering ta direkte kontakt med P-service: https://www.pservice.no/kontakt.html

**BRUKSOVERLATING / UTLEIE**
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

**BRANNSLUKKINGSUTSTYR**
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

**TV & INTERNETT**

**Telia Norge AS**

Det er etablert en kollektive avtale for Skjettenbyen gjennom Fellesorganet (FO) for levering av TV & internett. Det som inngår i den kollektive avtalen, blir belastet gjennom felleskostnadene. Levering av tjenester utover det som ligger i den kollektive avtalen blir belastet den enkelte andelseier.

**ENERGIMERKING**
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

**FORSIKRINGER**

**Bygninger**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise Nr 208140340

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

Egenandel fastsettes årlig av forsikringsselskapet. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

**Skadedyr**
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.
Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.
Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.

For kunder av Fremtind: Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Nordbyveien Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 7 895 727 | 7 839 702 | 7 848 622 | 7 856 616 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 245 429 | 234 849 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **8 141 156** | **8 074 551** | **7 848 622** | **7 856 616** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 373 107 | 371 966 | 373 107 | 399 350 |
| Konsulenttjenester | 4 | 415 567 | 253 385 | 240 337 | 264 021 |
| Kontingenter | 5 | 34 276 | 34 276 | 35 000 | 34 275 |
| Rep og vedlikehold | 6 | 3 693 338 | 14 398 988 | 883 999 | 370 498 |
| Forsikringer | | 612 684 | 464 833 | 711 531 | 674 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 7 | 890 295 | 2 301 011 | 3 286 000 | 2 648 000 |
| Energi og fyring | 8 | 242 995 | 237 133 | 234 999 | 273 999 |
| Kabel-TV og telefoni | 9 | 1 548 | 1 548 | 2 000 | 2 000 |
| Driftskostnader | 10 | 286 266 | 368 230 | 333 000 | 330 000 |
| Leiekostnader | | 16 400 | 1 500 | 9 000 | 6 000 |
| Kostnader til fellessameier | | 474 264 | 474 588 | 474 000 | 529 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | 132 054 | 128 598 | 106 100 | 108 099 |
| **Sum driftskostnader** | | **7 172 795** | **19 036 056** | **6 689 073** | **5 639 242** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **968 361** | **-10 961 505** | **1 159 549** | **2 217 374** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 56 865 | 15 680 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 1 294 543 | 1 453 774 | 1 403 575 | 1 143 999 |
| **Sum finansposter** | | **-1 237 678** | **-1 438 095** | **-1 403 575** | **-1 143 999** |
| **Årsresultat** | | **-269 316** | **-12 399 600** | **-244 026** | **1 073 375** |
| Overført til annen egenkapital | 14 | 0 | -2 347 405 | 0 | 0 |
| Overført udekket tap | 14 | -269 316 | -10 052 195 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **-269 316** | **-12 399 600** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

**Nordbyveien Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 12, 17 | 7 897 420 | 7 897 420 |
| Tomt | 12, 17 | 4 497 547 | 4 497 547 |
| Sum varige driftsmidler | | 12 394 967 | 12 394 967 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **12 394 967** | **12 394 967** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 898 746 | 866 573 |
| Kundefordringer | | 51 479 | 77 470 |
| Sum fordringer | | 950 225 | 944 043 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 5 778 716 | 6 083 016 |
| **Sum omløpsmidler** | | **6 728 941** | **7 027 060** |
| **SUM EIENDELER** | | **19 123 908** | **19 422 027** |

# Balanse 31.12.2025

**Nordbyveien Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 13 | 8 400 | 8 400 |
| Udekket tap | 14 | -10 321 512 | -10 052 195 |
| **Sum egenkapital** | | **-10 313 112** | **-10 043 795** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 15, 17 | 24 064 635 | 25 042 099 |
| Borettsinnskudd | 16, 17 | 4 209 820 | 4 209 820 |
| Sum langsiktig gjeld | | 28 274 455 | 29 251 919 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 891 784 | 182 070 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 270 780 | 31 833 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 162 564 | 213 903 |
| **Sum gjeld** | | **29 437 019** | **29 465 822** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **19 123 908** | **19 422 027** |

Nordbyveien Borettslag

Odd Reinlie
Styrets leder

Camilla Andresen
Styremedlem

Anita Fredriksen
Styremedlem

Abdullah Süslü
Styremedlem

Per Ivar Vinju
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.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.71.38, som eies og forvaltes av borettslaget.

**Note 1 Felleskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 4 769 914 | 4 780 992 | 4 768 751 | 4 920 381 |
| Stipulerte renter | 1 405 343 | 1 423 812 | 1 403 574 | 1 143 999 |
| Stipulerte avdrag | 945 024 | 914 796 | 947 645 | 1 068 000 |
| Garasje | 389 000 | 368 000 | 378 000 | 372 000 |
| Parkeringsplasser | 158 000 | 157 400 | 156 000 | 160 800 |
| Renovasjon | 17 496 | 15 552 | 15 552 | 20 736 |
| Kontingent | -650 | 650 | 0 | 0 |
| Tilbygg | 179 100 | 178 500 | 179 100 | 170 700 |
| Strøm | 32 500 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum felleskostnader** | **7 895 727** | **7 839 702** | **7 848 622** | **7 856 616** |

**Note 2 Andre driftsinntekter**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 54 584 | 97 002 | 0 | 0 |
| El bil/ladeanlegg | 190 845 | 137 847 | 0 | 0 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **245 429** | **234 849** | **0** | **0** |

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 327 000 | 326 000 | 327 000 | 350 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 46 107 | 45 966 | 46 107 | 49 350 |
| **Sum lønnskostnader** | **373 107** | **371 966** | **373 107** | **399 350** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har fått dekket ytterligere utgifter i forbindelse med styremiddag, ref. note 11.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 6 000 | 5 688 | 5 700 | 6 999 |
| Forretningsførerhonorar | 134 637 | 128 470 | 134 637 | 140 022 |
| Andre forvaltningstjenester | 0 | 1 820 | 2 000 | 2 000 |
| Juridisk bistand | 2 312 | 16 185 | 20 000 | 15 000 |
| Teknisk bistand | 245 288 | 75 525 | 0 | 20 000 |
| Vedlikeholdsplan | 0 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| HMS | 27 331 | 25 698 | 28 000 | 30 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **415 567** | **253 385** | **240 337** | **264 021** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kontingent NBBL | 4 876 | 4 876 | 5 000 | 4 875 |
| Kontingent BORI | 29 400 | 29 400 | 30 000 | 29 400 |
| **Sum kontingenter** | **34 276** | **34 276** | **35 000** | **34 275** |

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 409 186 | 423 214 | 280 000 | 135 000 |
| Vedlikehold VVS | 43 715 | 32 806 | 50 000 | 137 500 |
| Vedlikehold elektro | 273 418 | 0 | 100 000 | 24 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 3 363 | 41 650 | 9 999 | 9 999 |
| Vedlikehold garasjer | 39 521 | 5 041 | 15 000 | 40 000 |
| Vedlikehold eiendom | 0 | 192 508 | 0 | 0 |
| Dugnadskostnader | 16 025 | 8 931 | 12 000 | 14 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 20 000 | 0 | 12 000 | 9 999 |
| Større vedlikehold/påkostninger | 2 888 110 | 13 694 838 | 405 000 | 0 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **3 693 338** | **14 398 988** | **883 999** | **370 498** |

**Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 1 419 469 | 2 131 410 | 2 984 000 | 2 580 000 |
| Eiendomsskatt | -529 174 | 169 601 | 302 000 | 68 000 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **890 295** | **2 301 011** | **3 286 000** | **2 648 000** |

Eiendomsskatten er redusert med kr. 529 174 og fremstår som et negativt beløp i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021 til 2024 fra Lillestrøm kommune. Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

**Note 8 Energi og fyring**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 242 995 | 237 133 | 234 999 | 273 999 |
| **Sum energi og fyring** | **242 995** | **237 133** | **234 999** | **273 999** |

**Note 9 Kabel-TV og telefoni**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Telefon | 1 548 | 1 548 | 2 000 | 2 000 |
| **Sum kabel-TV og telefoni** | **1 548** | **1 548** | **2 000** | **2 000** |

Kostnader tilknyttet telefoni kommer av abonnement til styrets vakttelefon.

**Note 10 Driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 260 910 | 329 642 | 283 000 | 280 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 25 356 | 38 588 | 50 000 | 50 000 |
| **Sum driftskostnader** | **286 266** | **368 230** | **333 000** | **330 000** |

**Note 11 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Skadedyrbekjempelse | 30 229 | 28 645 | 30 500 | 33 000 |
| Søppeltømming/container | 27 878 | 1 010 | 1 100 | 1 100 |
| Lyspærer, sikringer etc | 253 | 262 | 3 000 | 3 000 |
| Verktøy og redskaper | 7 525 | 33 695 | 3 000 | 3 000 |
| Nøkler, låser og skilt | 0 | 17 300 | 2 000 | 2 000 |
| Kontorrekvisita | 3 019 | 3 549 | 5 000 | 5 000 |
| Lisenser/software | 0 | 3 665 | 3 500 | 0 |
| Møte, kurs, oppdatering o.l. | 1 792 | 0 | 12 000 | 12 000 |
| Kostnader tillitsvalgte | 15 915 | 12 963 | 0 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 21 440 | 11 159 | 12 000 | 23 000 |
| Velferdskostnader | 7 811 | 10 359 | 28 000 | 19 000 |
| Annen kontorkostnad | 2 712 | 0 | 0 | 0 |
| Øredifferanser | 0 | -9 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 6 859 | 6 000 | 6 000 | 6 999 |
| Konstaterte tap på | 6 623 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum andre driftskostnader** | **132 054** | **128 598** | **106 100** | **108 099** |

**Note 12 Anleggsmidler**

| | Tomt | Bygning |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 4 497 547 | 7 897 420 |
| Årets tilgang | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 4 497 547 | 7 897 420 |
| | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 |
| | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 4 497 547 | 7 897 420 |
| | | |
| Anskaffelsesår | 1973 | 1973 |

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

**Note 13 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 8 400 fordelt på 84 à kr. 100.

**Note 14 Opptjent egenkapital**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -10 052 195 | 2 347 405 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -269 316 | -12 399 600 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | -10 321 512 | -10 052 195 |
| | | |
| Udekket tap 31.12 | -10 321 512 | -10 052 195 |

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 15 Pantelån

**Pantelån**

| Kreditor | HANDELSBANKEN | HANDELSBANKEN |
|---|---|---|
| Lånenummer | 90497172062 | 90497181460 |
| Opptaksår | 2021 | 2024 |
| Rentesats | 4,85 | 4,85 |
| **Beregnet innfridd** | **08.04.2034** | **02.01.2049** |
| Opprinnelig lånebeløp | 9 250 000 | 18 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 2 353 848 | 354 053 |
| Nedbetalt i år | 593 607 | 383 857 |
| **Lånesaldo 31.12** | **6 302 545** | **17 762 090** |
| Saldo 5 år frem i tid | 3 398 265 | 15 810 259 |

## 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 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør | 28 274 455 | 29 251 919 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 12 394 967 | 12 394 967 |
| **Pant og sikkerhetsstillelse** | | |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 31 951 820 | 31 951 820 |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 18 Annen kortsiktig gjeld**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Påløpt rente | 6 395 | 7 783 |
| Andre påløpte kostnader | 215 635 | 24 049 |
| Annen kortsiktig gjeld | 48 750 | 0 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **270 780** | **31 833** |

**Note 19 Disponible midler**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **6 813 157** | **1 618 451** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | -269 316 | -12 399 600 |
| Opptak langsiktige lån | 0 | 18 500 000 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -977 464 | -905 694 |
| B. Årets endring i disponible midler | -1 246 780 | 5 194 706 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **5 566 377** | **6 813 157** |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 6 728 941 | 7 027 060 |
| - Kortsiktig gjeld | 1 162 564 | 213 903 |
| **= Disponible midler 31.12** | **5 566 377** | **6 813 157** |

**Note 20 Garantiansvar**

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 84/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

# 2025 Arsregnskap.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Süslü, Abdullah** | **2026-02-20** |

Identifikasjon

bankID Süslü, Abdullah

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Fredriksen, Anita** | **2026-02-20** |

Identifikasjon

bankID Fredriksen, Anita

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **ANDRESEN, CAMILLA** | **2026-02-20** |

Identifikasjon

bankID ANDRESEN, CAMILLA

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Vinju, Per-Ivar Aas** | **2026-03-18** |

Identifikasjon

bankID Vinju, Per-Ivar Aas

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Reinlie, Odd** | **2026-02-25** |

Identifikasjon

bankID Reinlie, Odd

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

Til generalforsamlingen i Nordbyveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbyveien Borettslag som viser et underskudd på NOK 269 316. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.03.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 22. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.03.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*22.03.2026 20:11:58*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

# PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Nordbyveien Borettslag mandag 27.06.2026 Kl: 18:00, sted: Karisveien Grendehus

Møtet ble åpnet av: Odd Reinlie

**1. KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Sølve Brekke

B) Opptak av navnfortegnelse

Tilstede var 31 andelseiere, herav 0 med fullmakt.

Til sammen 31 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Som sekretær ble valgt: Sølve Brekke

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder og sekretær ble

valgt: Shah Abid Naseem og Odd Reinlie

D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til generalforsamling, og erklærer generalforsamlingen for lovlig satt.

Vedtak: Enstemmig godkjent

**2. Styrets årsmelding**
Styrets årsmelding for 2025 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent

## 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

## 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE FOR PERIODEN 2025-2026

A) Styret foreslår at styrehonoraret for perioden 2025/2026 settes til kr. 326 000, som er økning på kr. 15 000 (4,8%). Honoraret fordeles internt av styret.

Vedtak: Enstemmig godkjent

B) Styret foreslår at godtgjørelse til miljøutvalget for perioden 2025/2026 vedtas med kr. 15 000.

Vedtak: Enstemmig godkjent

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag til endring i vedtekter for Nordbyveien Borettslag

A-1) **Endring av punkt 8-1 (1)**
Styret forslår å endre vedtektenes punkt 8-1 (1). Dersom det er vanskelig å finne kandidater til styreverv anbefaler styret en større fleksibilitet med hensyn antall representanter til styreverv.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektene punkt 8-1 (1) endres fra «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4andre medlemmer med 2-5 varamedlemmer», til «Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-4 styremedlemmer med 2-5 varamedlemmer».

Vedtak: Enstemmig godkjent

A-2) **Krav til valgkomitéen – Tilleggspunkt 5 til § 8-1 Styret**
Dette forslaget har som mål å styrke demokratiet i borettslaget ved å sikre transparente, inkluderende og rettferdige valgprosesser. Det er i tråd med god praksis i organisasjonslivet og styrker tilliten til innstillingene.
**Styrets innstilling**
Forslaget hører ikke hjemme i vedtektene da dette er en instruks ovenfor valgkomitéen, noe som er valgfritt, og kan dermed ikke vedtektføres.

**Forslag til vedtak: Godkjent**

**Forslag fra styret: Styret anbefaler at forslaget ikke blir godkjent.**

Vedtak: Ikke godkjent

A-3) **Tilleggspunkt 3 til § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
Styrets begrunnelse:

Vedtak fra Lillestrøm kommune:

Det foreligger et vedtak fra Lillestrøm kommune om ulovlig bruk av grøftearealet når det gjelder trær, busker, blomsterbed, gjerder, kantstein, steiner osv. Dette skaper problemer bl.a. for drift- og vedlikeholdet av disse veiene, spesielt vinterdriften. Installasjoner, gjenstander, busker o.l., med unntak av leskur for søppelkasser, som står nærmere veikanten enn 1,5 meter, bes fjernet. (Ref. styrets rundskriv nr. 10 2024.- Varsel fra Lillestrøm kommunen om ulovlig bruk av grøfteareal)

Trafikksikkerhet:

Beplantning som vokser utover egen hage kan skape farlige trafikksituasjoner både for bilister, gående, syklister og barn som leker på gangveiene.

Solforhold:

For høye trær vil kunne skape dårligere solforhold både i egen hage og for andre naboer.

**Forslag til vedtak:**
Tilleggspunkt 13 til § 5-1 vedtas slik det er forelagt.

**Innkommet benkeforslag fra generalforsamlingen:**
Tilleggspunktet vedtas og punkt c) spesifiserer høyde på 300 cm.

Vedtak: Ikke godkjent

A-3) **Tilleggspunkt 3 til § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
Styrets begrunnelse:

Ved bruk av borettslagets forsikring for skadeutbedring blir borettslaget, som kunde av forsikringsselskapet, belastet med en egenandel som årlig fastsettes av forsikringsselskapet.
For å sikre at skadeutbedring gjennomføres av fagpersonell kan styre velge å benytte fagpersonell rekvirert av forsikringsselskapet.

**Forslag til vedtak:**
Tilleggspunkt 5-5 til § 5-2 vedtas slik det er forelagt.

Vedtak: Godkjent

**B) Forslag fra andelseiere som ikke er relatert til endringsbehov/tillegg i gjeldende vedtekter**

B-1) **Fra Azouagh – Nordbyveien 53**

**Sak 1 Søppeldunk**
Jeg har lagt merke til at restavfall dunkene fylles raskere enn matavfall dunkene dette fører til at kråkene kommer og søpler, begge disse tømmes hver 14 dag, men det er mindre matavfall enn restavfall. Mitt forslag er at restavfall tømmes hver uke for å unngå at det blir for fullt, når det gjelder matavfall dunk kan to leiligheter dele en matavfall dunk, eller at vi får en ny ordning for eks. dunkene eller container på plass til post boksene som forsvinner i april.

**Styrets kommentar – en orienteringssak til generalforsamlingen:**
Det er ikke mulig å tømme restavfallet hver uke. Dette bestemmes av ROAF. Ved behov kan beboere bestille større avfallsbeholder (240 l) for restavfall. Videre kan to boenheter beslutte å dele avfallsbeholder for matavfall.

**Sak 2 Papp container midt på rekkene**
Papp container som står ved postkassene kan flyttes på baksiden ved hus nr. 143 og at det vil kunne gi 4 parkeringsplasser og det vil være enklere for søppel bilen ved tømming.

**Styrets kommentar – en orienteringssak til generalforsamlingen:**
Borettslaget ved styre vil undersøke forslaget for å se på muligheten av å gjennomføre foreslåtte tiltak.

**Sak 3 Parkeringsplass**
Ved garasjen nr. 144 stor det en lysstolpe hvis det lar seg gjøre å flytte denne over til venstre side vil det kunne gi 1 ekstra parkeringsplass

**Styrets kommentar – en orienteringssak til generalforsamlingen:**
Borettslaget ved styre vil undersøke forslaget for å se på muligheten av å gjennomføre foreslåtte tiltak.

**Sak 4**
Vil også gjøre oppmerksom på at det kjøres for fort rundt borettslaget både på framsiden og baksiden

**Styrets kommentar – en orienteringssak til generalforsamlingen:**
Stikkveiene i borettslaget vedlikeholdes av Lillestrøm kommune. Styret har tidligere gjennomført befaring med representanter fra Lillestrøm kommune for å se på mulighetene av å etablere løsninger som vil redusere hastigheten for bilkjøring i borettslaget. Ifølge kommunen er det ingen tilgjengelig løsning som kan løse dette problemet.

Tilbakemelding fra kommunen: Biler som benytter stikkveiene, skal vise aktsomhet og tilpasse farten deretter.

Ved uaktsom kjøring på stikkveiene er dette en politisak og kan anmeldes.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Shah Abid Naseem

Valgt ble: Shah Abid Naseem

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag: Sai Datta Dupakuntla

Abdullah Suslu

Camilla Andresen

Valgt ble: Abdullah Suslu

Camilla Andresen

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag: Magnus Ower Aasum

Thomas Nilsen

Valgt ble: Magnus Ower Aasum

Thomas Nilsen

D) Valg av 3 representanter til valgkomité for 1 år

Forslag: Styret

Valgt ble: Styret

E) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Forslag til delegat: Shah Abid Naseem

Camilla Andresen

Forslag til varadelegat: Abdullah Suslu

Per-Ivar Vinju

Delegat valgt ble: Shah Abid Naseem

Camilla Andresen

Varadelegat valgt ble: Abdullah Suslu

Per-Ivar Vinju

Møtet ble hevet kl. 19:12

Protokollen undertegnes av:

Sølve Brekke /s/
*Møteleder*

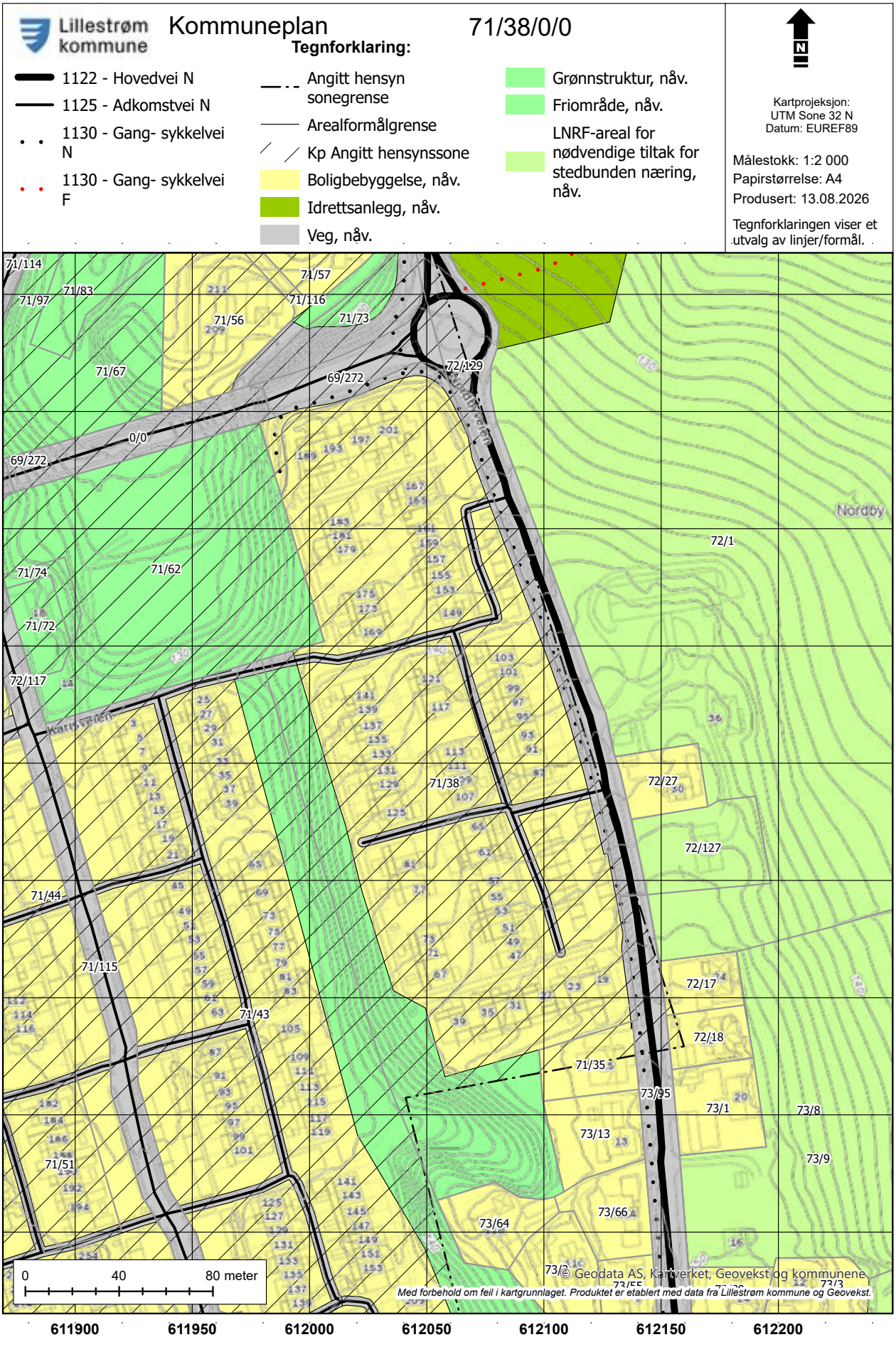
Sølve Brekke /s/
*Sekretær*

Odd Reinlie /s/
*Protokollvitne*

Shah Abid Naseem /s/
*Protokollvitne*

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Shah Abid Naseem | valgt for 2 år i 2026 |
| Styremedlem: | Abdullah Suslu | valgt for 2 år i 2026 |
| Styremedlem: | Camilla Andresen | valgt for 2 år i 2026 |
| Styremedlem: | Anita Fredriksen | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Per-Ivar Vinju | valgt for 2 år i 2025 |
| Varamedlem: | Magnus Ower Aasum | valgt for 1 år i 2026 |
| Varamedlem: | Thomas B. Nilsen | valgt for 1 år i 2026 |


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
71/38/0/0
Tegnforklaring:
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
Angitt hensyn sonegrense
Arealformålgrense
Kp Angitt hensynssone
Boligbebyggelse, nåv.
Idrettsanlegg, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Nordby
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649550
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
6649150
611900
611950
612000
612050
612100
612150
612200

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken 71/38/0/0

## Tegnforklaring:

- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Felles avkjørsel
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

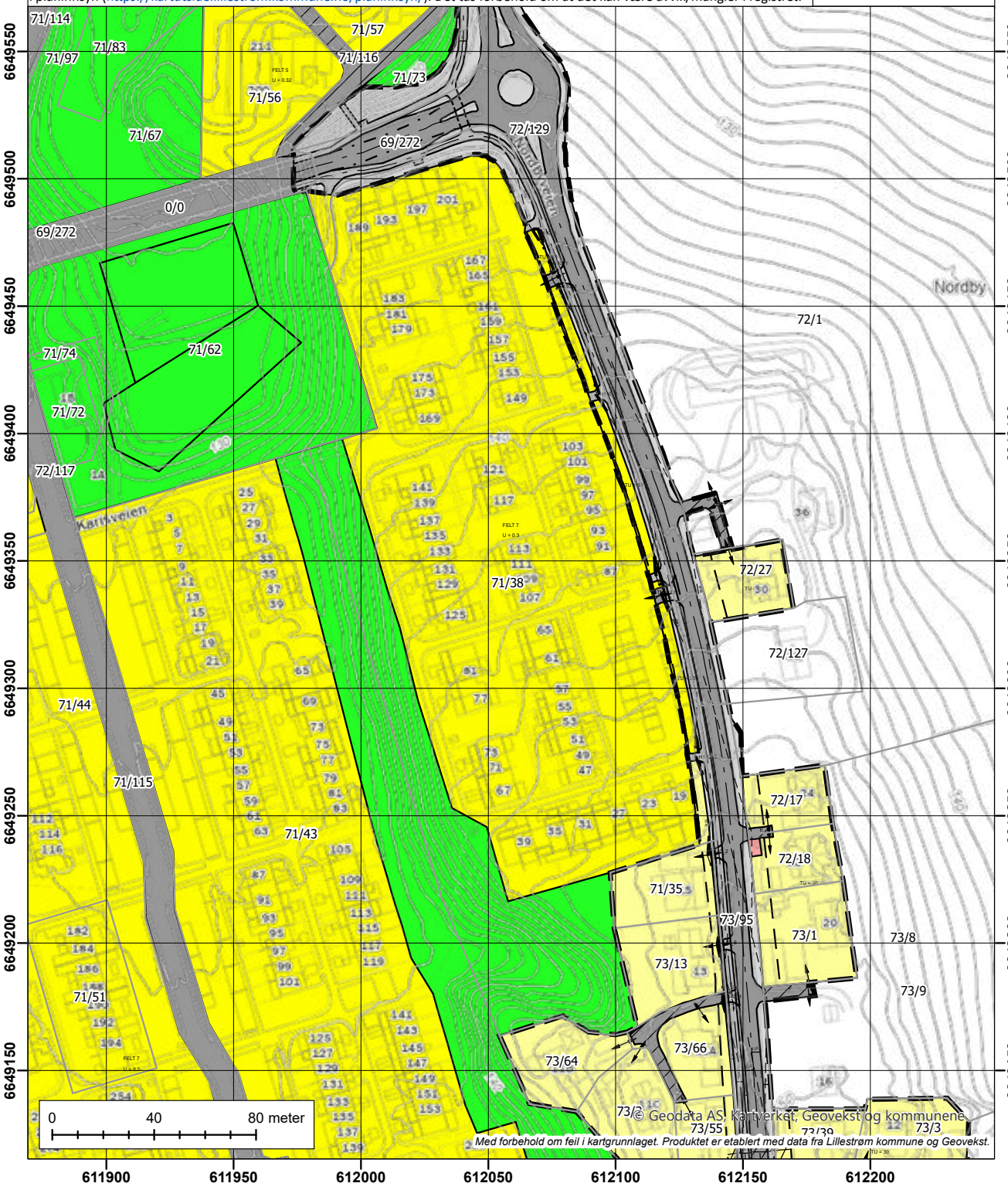
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

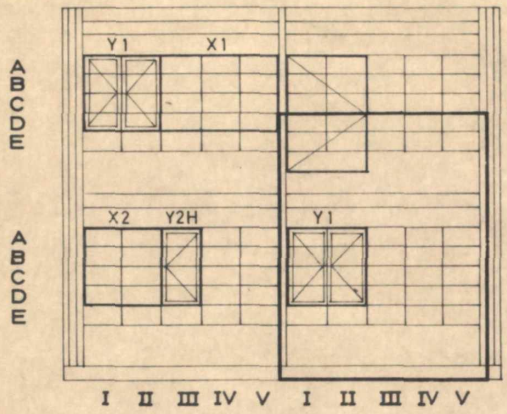
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.08.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*

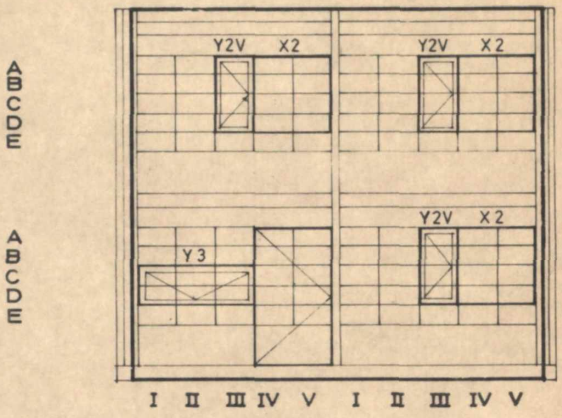
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



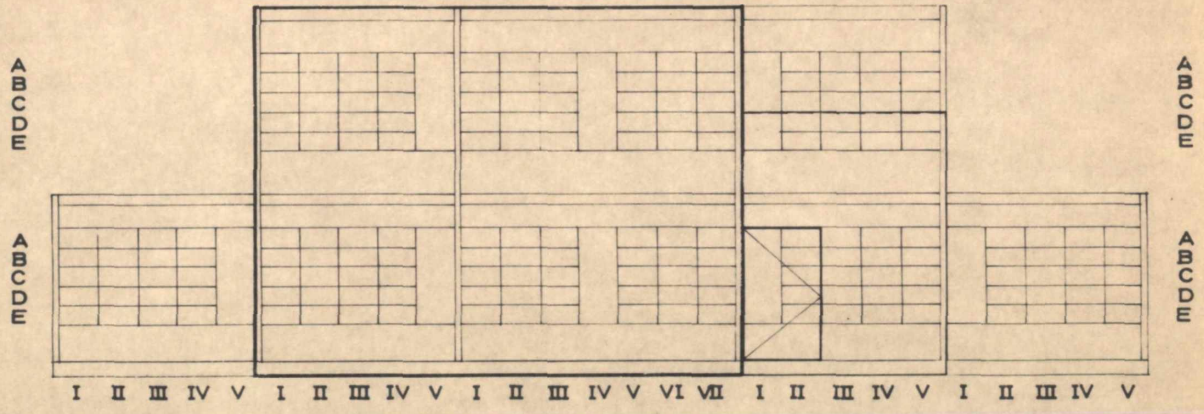
| Nancy 25·01·2 H | A 1a 2a 3a<br>B 1b 3b | OMRÅDE 70<br>HUS NR 155 | |
|---|---|---|---|
| | | Dato 01 07 71 | Tegn SG |



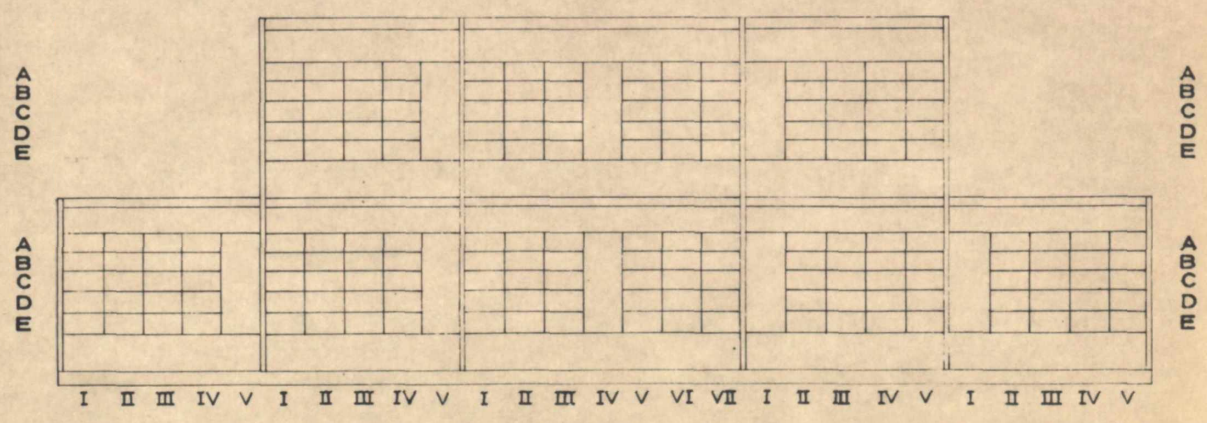

FASADE MOT SYD




FASADE MOT NORD




NORDENDE SNITT A-A SYDENDE

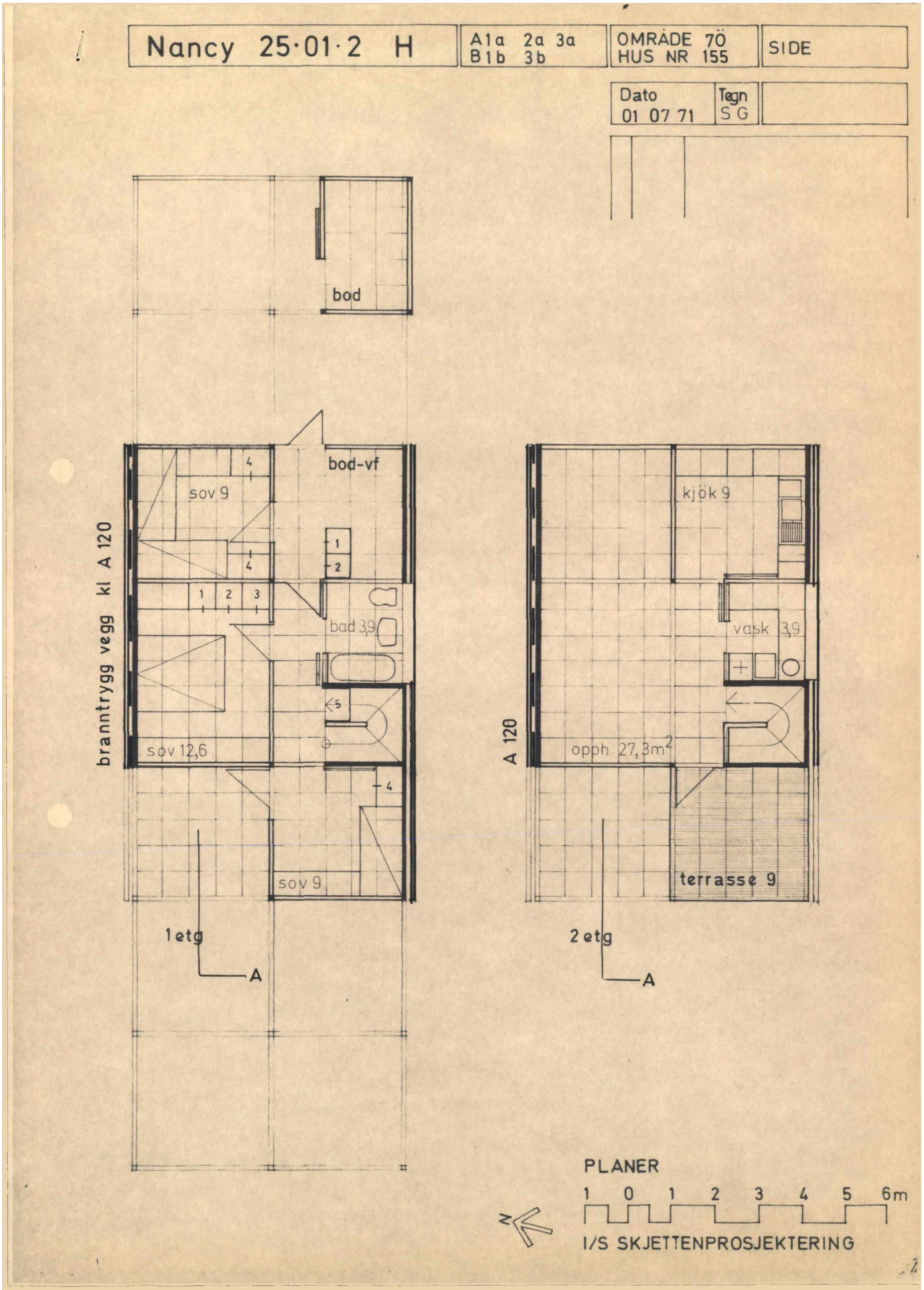


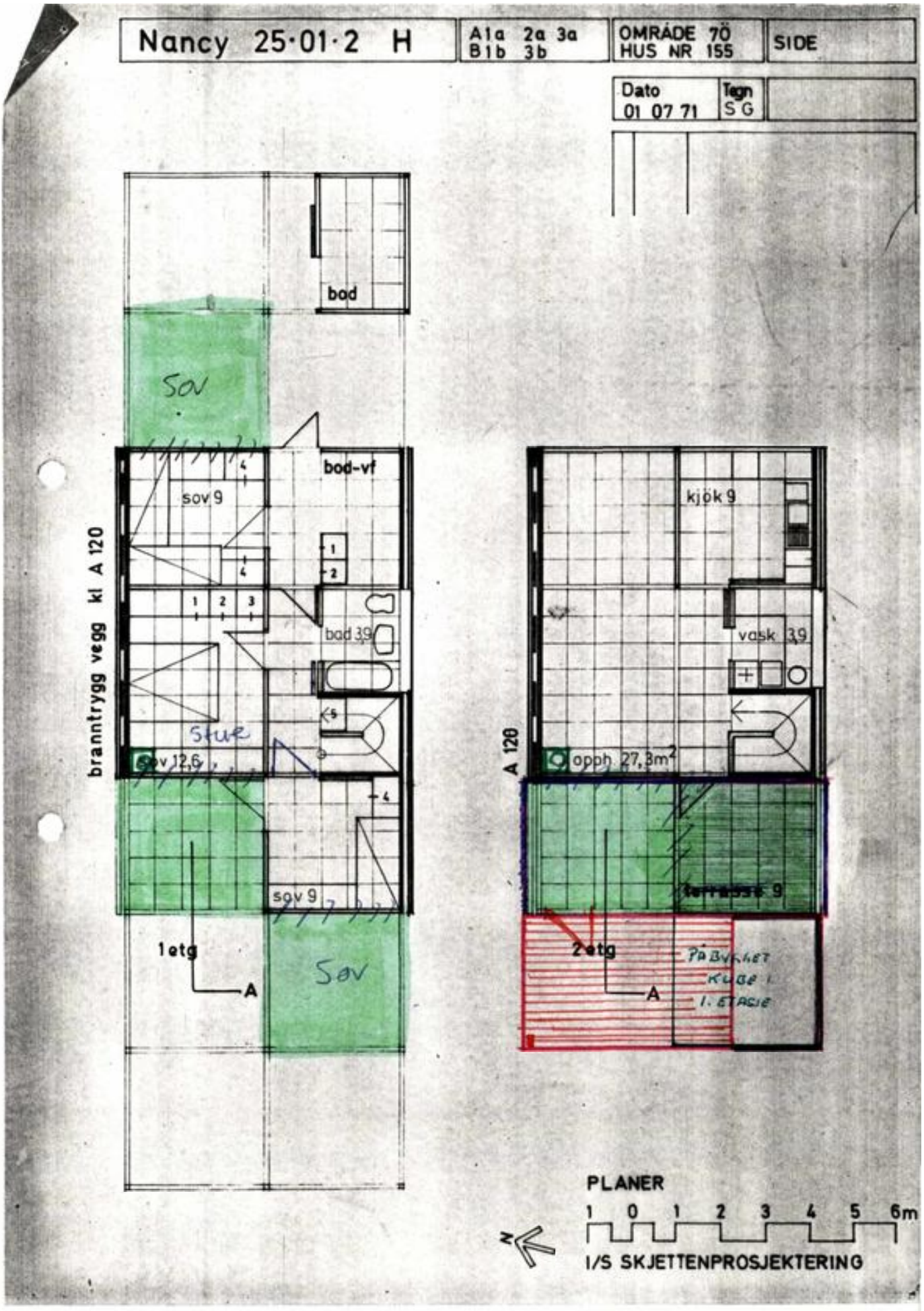

SYDENDE SNITT B-B NORDENDE

1 0 1 2 3 4 5 6m

FASADESKJEMA 1/100

I/S SKJETTENPROSJEKTERING


Nancy 25·01·2 H
A1a 2a 3a
B1b 3b
OMRÅDE 70
HUS NR 155
SIDE
Dato
01 07 71
Tegn
S G
bod
bod-vf
sov 9
4
1
2
4
1
2
3
bad 3,9
5
sov 12,6
4
sov 9
branntrygg vegg kl A 120
1 etg
A
kjök 9
vask 3,9
A 120
opph. 27,3m²
terrasse 9
2 etg
A
PLANER
1 0 1 2 3 4 5 6m
N
I/S SKJETTENPROSJEKTERING


Nancy 25·01·2 H
A1a 2a 3a
B1b 3b
OMRÅDE 70
HUS NR 155
SIDE
Dato
01 07 71
Tegn
S G
bod
Sov
bod-vf
sov 9
bad 3,9
Stue
sov 12,6
sov 9
Sov
1etg
A
branntrygg vegg kl A 120
kjök 9
vask 3,9
opph 27,3m²
A 120
terrasse 9
2etg
A
PÅ BYGGET
KUBE I
I. ETASJE
PLANER
1 0 1 2 3 4 5 6m
N
I/S SKJETTENPROSJEKTERING

**SKEDSMO KOMMUNE**
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm (06) 81 07 01

190.

# Bygningsrådsvedtak

J.nr. 1420/88 Ref. Sak nr. 420/88

Vedr. Søknad/Melding av 30.06.1988 om tilbygg av terrasse i 2. etg. 14,5 m2.

Byggested Nordbyvn. 155

Byggherre Laila ~~Jensen~~ Iversen

Anmelder

**Byggetillatelse gis på følgende vilkår:**

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn må være betalt.
3. Gravetillatelse for tomten må være undertegnet.
4. Rørleggerarbeidet må være anmeldt av rørlegger og godkjent.
5. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger skal innsendes i 2 ekspl.
6. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt til brannsjefen.

**Spesielle betingelser:**

Iflg. byggesrådets vedtak i sak i sak 791/80 bør tilbygg bl.a. utføres i hele enheter 3 x 3 m. Videre at balkong/terrasse over 1. etg. bare kan bygges dersom den gis fast avskjerming for innsyn mot nabo og dersom fri vegglengde mot nabo ikke overtskrider 3 m.

På ovennevnte grunnlag gis følgende vedtak:

" Terrassen godkjennes på følgende vilkår:

- Størrelsen skal være 2 x 3 m. 3x3
- Den skal gis fast avskjerming mot naboer."

**BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST**
Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.
Byggetillatelseskortet gjelder i 3 år.

**Skedsmo Bygningsråd**, den 11. juli 1988

Svein Bangsund
Bygningssjef

Strømmen Snærtrykk A/S

# SKEDSMO KOMMUNE

Lajla Iversen
Nordbyveien 155
2013 Skjetten

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato
Jnr. 1490/88, 23.06.88, IR

DERES MELDING mottatt ..... 21.06.88 .....

om ... Terrasse i 2. etasje ..., ... 14,5 ... m2

på byggeadresse ... Nordbyveien 155 .....

gnr. ..... bnr. ..... i Skedsmo

er behandlet av bygningsvesenet, som har følgende merknader:

Den anmeldte terrassen er ikke i overensstemmelse med "Skjettenbokens" intensjoner når det gjelder utvidelser.

Dette innebærer at meldingen må legges frem for bygningsrådet som søknad om byggetillatelse i henhold til § 93 i plan- og bygningsloven.

Teknisk etat, Bygningsvesenet

.....
Bygningssjef
Svein Bangsund

.....
Saksbehandler
Inger Remen

FRA 27. MARS 1987 NYE TELEFONNUMMER

Kommunens postadresse: Postboks 55, 2011 STRØMMEN

Kontoradresser: Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen — Telefon.(06) *81 71 01
Kulturadm., Skoleadm., Sosialadm., «Bonusgården», Strømsveien 49/53, Strømmen — Telefon (06) *81 71 01
Tekn. adm., Brøtergt. 2, Lillestrøm — Postadr.: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM — Telefon (06) *81 07 01

# SKEDSMO KOMMUNE

Herr Bjørn Haavaldsen
Nordbyveien 155
2013 SKJETTEN

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: TILBYGG/påbygg rekkehusleilighet ..... Sak nr: 1011/81

Byggherre: A/L Nordbyveien BRL v/Bjørn Haavaldsen .....

Byggeadresse: Nordbyveien 155 ..... G.nr: ....B.nr:.....

Byggets grunnflate: 27 ..... Ant.etg: 2 ..... Ant.leiligh: 1 .....

Leieareal: 45 ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 8.11.82 ..... Midlertidig innfl. dato: .....

Anmerkninger:
Det må legges takpapp mot panelbord, og som brettes oppunder takbeslag på inngangssiden.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 8.11.82

.....
A. Lund
Bygningssjef

P.H.Horneman
P.H.Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet


| Postadresse: | Kontoradresse: | Telefon: | TEKN. ETAT: Postadresse: | Kontoradresse: | Telefon: |
|---|---|---|---|---|---|
| Postboks 55 | Rådhuset, | | Postboks 313, | Brotorgt. 2, | |
| 2011 Strømmen | Strømsvn. 74, Strømmen | (02) *71 49 10 | 2001 Lillestrøm | Lillestrøm | (02) *73 04 10 |

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/10 leiligheter under sak nr. 708/71

approberte byggearbeider på eiendommen Nordbyveien 149-167

gnr. 71 bnr. 38 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap Adr.: Boks 60, 2007 Kjeller

Anmerkninger: Planeringsarbeidet er ikke tilfredsstillende utført.
Planeringen må endres slik at kravene i byggeforskr. Kap. 42 pkt. 4 oppfylles.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 26/3.74

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsrådet

Bygningssjef
R. Michelet

Bygningskontrollør
A. Alexandersen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

...Rekkehus med 10 leiligheter adr.: Nordbyveien 149-167.....

gnr. ....71..... bnr. ..38..... i Skedsmo

Eier: ..A/SSkedsmo Tomteselskap adr.: Postboks 60, Kjellerø.....

Anmerkninger:

Det gjenstår noe småarbeide.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 14/12-72.

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningskontoret

.....

Bygningssjef
R. Michelet.

.....

Bygningskontrollør
A. Alexandersen.

Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

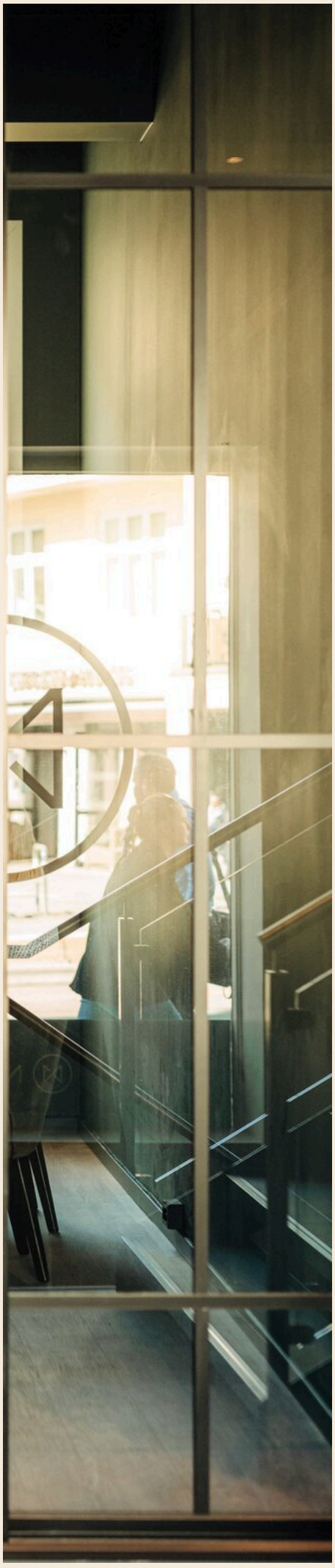
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

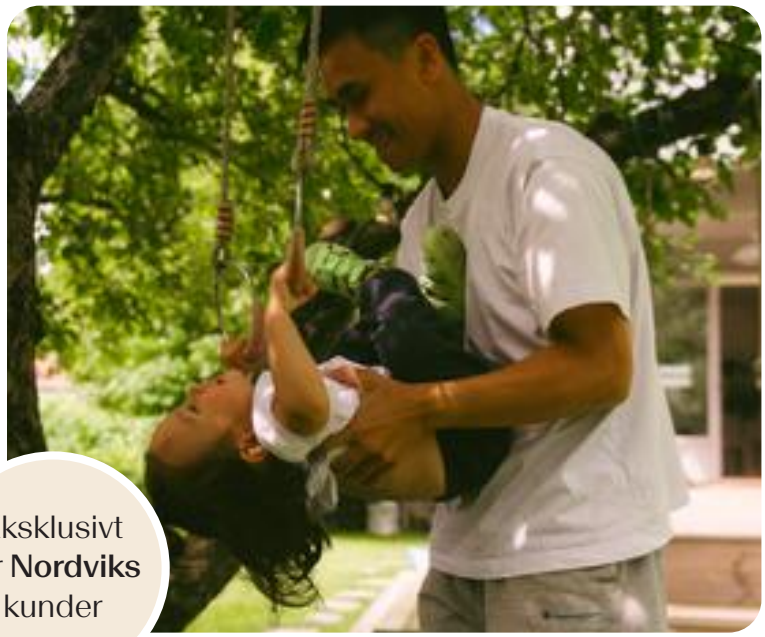
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
**482 86 852**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 eigedom (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 tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0299/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordbyveien 155 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 71, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Kenneth Andreassen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126