

Riihimäkiveien 27



Velkommen til

Riihimækiveien 27



Salgsoppgaven produsert 4. april 2025

Skjetten:

Lys og innbydende 4-roms leilighet med garasjeplass! Solrik, innglasset balkong - Fin utsikt - Sentral & familievennlig!

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	171 067,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	4 170 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 104,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	111 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no


KATE MOSS
TOM FORD





Kort fortalt

- Kenneth Andreassen v/Nordvik eiendomsmegling har gleden av å presentere Riihimækiveien 27, en innholdsrik leilighet med god planløsning!
- Leiligheten består av en romslig stue, avskjermet kjøkkenløsning, tre soverom, bad, vaskerom og en praktisk bod. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong med gode solforhold, og god plass til utemøbler. Boligen har store vindusflater i flere rom, noe som bringer rikelig med naturlig lys inn i boligen.

- Beliggenheten på feltet er barnevennlig med trygg vei til skole, barnehage og friluftsliv.

- Høydepunkter:
- Lys og innbydende 4-roms i 3. etasje
- Innglasset balkong på 14 kvm
- Flotte sol- og lysforhold
- 3 gode soverom
- Bad og vaskerom
- Meget sentralt!
- Garasjeplass

Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	1 kvm
BRA-b:	14 kvm
Totalt BRA:	111 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom, tre soverom og bod.
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 110 kvm.

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

DALBECK TAKST

Riihimækiveien 27

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme




























SLEEP CAR















Informasjon

Riihimækiveien 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0108/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Riihimækiveien 27, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 435 i Riihimakiveien Borettsalg, org.nr. 948391546

Selgere
Wiggo Brattbakken
Mette Ruud

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
171 067,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 161 067,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 170 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 179 930,- (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
1975

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 111 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom, tre soverom og bod.
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 110 kvm.

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

Innhold

3. etasje:
Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, gang og bod.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Bad:
Flislagte vegger og panel himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Vaskerom:
Panel på vegger og i himling. Belegg på gulv. Innredning består av benk med over- og underskap, utslagsvask og nisje til vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Belegg på vaskerom. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, panel på vaskerom. Kombinasjon av malte slette flater, tapet og strie i øvrige rom.
Tak: Panel på bad og vaskerom. Malte slette flater i øvrige rom.

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass på borettslagets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

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:
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller med hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader med betong og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket

med membran/papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall og stedvis bom/hulrom under fliser.

- Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av ukjent utførelse og alder.

- Vaskerom - Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.

- Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av ukjent utførelse og alder.

- Andre rom:
TG2 settes på grunn av stedvise småskader og slitasje utover normal bruksslitasje.

- Vinduer og ytterdører:
TG2 settes på grunn av karmer og foringer med skader og slitasje på to soverom.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

- Varmtvannsbereder:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Ventilasjon:
TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad og vaskerom, kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

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
E - rød

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 104,- pr. mnd.
Inkluderer: Parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 3.927,- pr. md.
Renter og avdrag: kr 2.677,- pr. md.
Parkering: kr 500,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 7.104,- pr. md.

Borettslaget skal bytte avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom.
Borettslaget estimerer oppstart tidlig sommer 2025.
Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i januar 2025 vil styret søke nytt lån på kr. 130.000.000,- til prosjektet.
Dette vil medføre en økning av fellesgjeld for alle andeler, og det varsles om ny økning av felleskostnader 01.07.25 på 20% (se vedlagt PowerPoint for beløp).
Forventet økning av andel fellesgjeld for andel 435 som følge av låneopptaker er kr 502.731,-

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget ble stiftet 21.11.1973 og har organisasjonsnr. 948 391 546.
- Riihimækiveien Borettslag består av i alt 318 andelsleiligheter fordelt på 8 lavblokker og har 257 garasjeplasser i felles P-hus.
- Borettslaget ligger i Skjettenbyen i Lillestrøm Kommune og er tilknyttet Solibo AS som for tiden er forretningsfører med telefonnr. 21 08 05 25.
- E-post meglerkontakt@solibo.no
- Borettslaget har ansatt ekstern leverandør i forbindelse med utføringen av ordinære driftsoppgaver i borettslaget.
- Trappevask foretas av eksternt firma.
- Styreleder er Merethe Gresnes
- e-post: riihimakiveien@gmail.com

Har du spørsmål så skal disse rettes til ditt styre, enten på e-post til styret@nordensvei.no eller riihimakiveien@gmail.com eller legge det i styrets postkasse (r).

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
INFORMASJON FRA STYRET 2024
Borettslaget skal bytte avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom. Borettslaget forholder seg for tiden til et grovestimat på ca. kr 100

millioner og antar oppstart tidlig sommer 2025. Kostnadsbildet blir nærmere avklart ved årsskiftet, da enterprisen formentlig sendes ut til prising i oktober. Innkalling til ordinær generalforsamling tar for seg dette og andre pågående oppgaver. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner. Dette vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-, samt en økning av felleskostnader.

INFO OM FORRETNINGSFØRER
Styret har 27.2.2024 valgt å si opp dagens forretningsførselsavtale med BORI BBL. Hvem vår forretningsfører blir fra september 2024 er i skrivende stund ikke bestemt.

UTFØRT ARBEID/PLANER
* Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og støpejernssluk. Dette betyr i praksis at alle våtrom (bad, wc og vaskerom) blir bygd opp på nytt med dagens materialer og byggtekniske krav, også kalt totalrenovering. Styret antar at oppstart av rive- og byggearbeidet blir ca. sommer 2025, muligens noe tidligere pga. en del ledig kapasitet i byggenæringen for tiden.

* Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene. Det skal bl.a. gjøres følgende arbeid:
- Kontrollfelt i tak for å avdekke evt. aktiv lekkasje fra tregarasjene (Nvn.223).
- Reparere all skadet armeringsjern (0 ? 20 cm).
- Montere et katodisk beskyttelsesanlegg (svakstrøm) på all armeringsjern i gulv, søyler og vegger.
- ?Vanntett? topplag på alle plan.
- Male vegger og tak med CO2-bremsende maling.
- I Rvn. 1, 3 og 5 planlegges det å utbedre midtre nødutgang iht. aktuelle byggtekniske- og HMSkrav.
- I Nvn.223 fjernes ?blomsterkassene? og trepanel byttes.
- I Nvn.223 legges ny membran og asfalt på 3.etg (friluft).

Arbeidet i P-huset under Rvn. 1, 3 og 5 startet mandag 9.10.2023 og var 95% ferdig 9.2.2024. Arbeidet i Nordbyveien 223 startet 15.1.2024 og vil pågå frem til ca. desember 2024.

* Bytte av røykvarslere. I april og mai fikk alle byttet ut sin gamle røykvarsler i leiligheten.

* Husleieøkning og kommunale utgifter. Styret måtte 28.11.2023 varsle om en husleieøkning på + 23,0 % fra 1.1.2024 bl.a. pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon. Endringen ble 14.12.2023 justert ned til + 11 % som følge av endringer i Lillestrøm kommunes budsjett, som ble vedtatt 13.12.2023. De kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (dvs. husleien/felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen.

* Husholdningsavfall (ROAF). Fra 2025 skal kanskje alle kommunene tilhørende ROAF sortere ut matavfall, dvs. de grønne posene, i egne avfallsbeholdere. Det er ikke plass til en egen beholder for matavfall i våre avfallsrom, og styret ser på mulige løsninger i forhold til dette. I den forbindelse satte styret opp skap ved hver papircontainer i mai 2023, hvor beboerne kan hente flere grønne poser når de har brukt opp sine. Dette for å forenkle distribusjonen, men også for å unngå å få mange grønne ruller utlagt på den enkeltes dørmatte året igjennom.

* Eiendomsskatt (kommunens beregningsmetode vs. lovverket). Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi på privatboliger. Det er juridisk uenighet om hvor vidt kommunen har satt opp beregningsstykket for privatboliger feilaktig, og at dette

fører til en høyere eiendomsskatt enn hva som er forutsatt i lovverket. Vi har gått rettens vei for å få avklart dette spørsmålet, og Fellesorganet for Skjettenbyen følger denne saken tett.

* Vedlikeholdsoppgaver 2021 - 2025: Ut over vedlikehold av betongen i P-husene, og utskiftning av avløpsrør eller oppussing av våtrommene, så har ikke styret større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være. Generalforsamlingen i 2021 godkjent et lån på kr. 10 mill. for å få løst diverse vedlikeholdsoppgaver. Dette lånet ble tatt ut den 1.8.2023.

* Ventilasjon og avvik: Ny rens av felles ventilasjonssjakt, med tilstøtende kanaler inn til hver leilighet, ble gjennomført i 2023. Kun 21 leiligheter gjenstod å rense etter første runde, som var ferdig rett før fellesferien startet i 2023. 13 av disse ble tatt i september 2023. I forbindelse med totalrenoveringen av våre våtrom fra ca. 2025 så vil styret undersøke mulighetene for å bedre eller endre på vår felles ventilasjon.

* Lading av elbiler: Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene. En annen faktor er at Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at vi uansett må ha lademulighet utendørs. Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtigladere på 400V-system utendørs, på pplassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i vårt og Nordensvei borettslag. Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladerne! Alle de seks hurtigladerne ble byttet ut i perioden oktober 2023 ? februar 2024.

PÅGÅENDE SAKER

(1) Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Det foreligger nå en Høyesterettskjennelse, og en rettskraftig dom fra lagmannsretten, uten at kommunen har tatt hensyn til denne for 2024. 10 borettslag har i fellesskap 9.2.2024 valgt å ta ut en stevning i tingretten for å få en rettslig avklaring på om kommunens måte er lovstridig.

UTFØRTE OPPGAVER I 2023

1. Hatt flere prosjektmøter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
2. Innhentet ekstern konsulenthjelp i forbindelse med styrets arbeid med å vurdere muligheter m.m. i
forbindelse med renovering av våre vannrør. Styret besluttet utskiftning av gamle jernrør og sluk den
4.11.2023, d.v.s. totalrenovering av alle våtrom.
3. Foretatt kontroll av alle våtrom i alle leilighetene for å få et totalbilde av dagens status og utfordringer.
4. Tatt fysiske rørprøver av vannrørene (vann inn) for å få vurdert restlevetid.
5. Byttet røykvarsler i alle leilighetene og montert i P-huset under Rvn1, 3 og 5.
6. Gjennomført ventilasjonsrens i alle leilighetene.
7. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
8. Byttet i juli til vaskefirmaet Ren Service AS, som vasker alle trappene på tirsdag.
9. Gjennomført boning av gulvbelegget i alle oppgangene i august/september 2023.
10. Satt opp budsjett for 2024 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2024.
11. Via Fellesorganet sendt en klage på eiendomsskatt ovenfor Lillestrøm kommune (tolkning av regler).
12. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.

13. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk) og hatt feiing av P-husene.
14. Har sjekket ventilasjon, brannvern, rømning og synlige vannlekkasjer ved salg. Vi finner feil ved 2 av 3 salg, ofte ventilasjon.
15. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiveien og Nordensvei.
16. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).

OPPGAVER STYRET ARBEIDER MED
1. Engasjere et prosjektlederfirma for våtromsrehabiliteringen.
2. Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web.
3. Sette opp budsjett for 2025.
4. Vurderer bytte av panel på utebodene om ca. 5 års tid.
5. Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.

REGNSKAPET FOR 2023
Regnskapet for 2023 viser et negativt driftsresultat på kr. 3.876.015,- og et negativt årsresultat på kr. 5.117.628,-.
Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.
Disponible midler, dvs. penger på bok den 31.12.2023 var kr. 7.951.134,-.

BUDSJETT FOR 2024
Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 27 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 3,4 millioner i avdrag på borettslagets lån. Det blir i starten av 2024 tatt opp kr. 35 millioner i lån til vedlikehold og rehabilitering, i all hovedsak tilknyttet P-husene. Isolert sett går 2024 dermed i pluss med ca. kr. 4 mill. Disponible midler dvs. penger på bok den 31.12.2024 forventes derfor å være ca. kr. 4,3 mill. BORI sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.

Ekstraordinær generalforsamling 20.1.2025 godkjente styrets beslutning om fysisk bytte av avløpsrør, sluk og vannrør, med oppstart Q2-2025, samt låneopptak på 130 millioner.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 171 067,- pr. 01.03.2025

Borettslaget er med i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et negativt driftsresultat på kr. 3.876.015,- og et negativt årsresultat på kr. 5.117.628,-.

Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.

Disponible midler, dvs. penger på bok den 31.12.2023 var kr. 7.951.134,-.

BUDSJETT FOR 2024

Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 27 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 3,4 millioner i avdrag på borettslagets lån. Det blir i starten av 2024 tatt opp kr. 35 millioner i lån til vedlikehold og rehabilitering, i all hovedsak tilknyttet P-husene. Isolert sett går 2024 dermed i pluss med ca. kr. 4 mill. Disponible midler, dvs. penger på bok den 31.12.2024 forventes derfor å være ca. kr. 4,3 mill. BORI sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.

Ekstraordinær generalforsamling 20.1.2025 godkjente styrets beslutning om fysisk bytte av avløpsrør, sluk og vannrør, med oppstart Q2-2025, samt låneopptak på 130 millioner.

Vedtekter og husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget arrangerer dugnadsarbeid to ganger per år. En på våren og en i løpet av høsten. Ellers har borettslaget ansatt ekstern leverandør til utførelse av ordinære driftsoppgaver i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold skal godkjennes av styret. Forutsetningen for å anskaffe og holde dyr er at reglene for dyrehold blir overholdt. Se borettslagets vedtekter og husordensregler for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1438766-5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 581 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fra leiligheten er det nærhet til alt av kommunikasjon og gode servicetilbud, med kort avstand til både servicefasiliteter, buss og marka. Meget familievennlig område med bl.a. flere lekeplasser og store grøntområder. Det er i tillegg kort avstand til E6- aksen Oslo- Gardermoen og bymessige fasiliteter i Lillestrøm. Skjetten kan by på flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, i tillegg til en rekke aktivitetstilbud og idrettsklubber.

Det sies at Skjetten er det eneste norske sted som er utstilt på en arkitektonisk avdeling i Norge. Skjettenbyen i nordre del av Skjetten ble bygget ut tidlig på 1970-tallet, og består av lavblokker og modulære rekkehus. Veiene i Skjettenbyen, deriblant Riihimäkiveien, er oppkalt etter Skedsmos vennskapskommuner (Riihimäki, Finland).

Servicefunksjoner

Skjetten Nærsenter er i gåavstand (3- 4 minutter) fra Riihimäkiveien 9 med et godt og variert utvalg av butikker, post, minibank, apotek, blomster, helsetilbud, bensin stasjon og Delicious Ekspress (spisested og take away service) med smakfull matutvalg. Strømmen Storsenter ligger også i nærområdet og fremstår i dag som ett av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med handlegater, shoppingsenter, kino, kulturhus og utesteder, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Kultur/idrett/fritid

Skjetten Sportsklubb har et bredt tilbud av idretter for store og små. Det er flere kunstgressbaner på Skjetten, gymsaler og svømmehall. Om vinteren er det lysløype ved Gamle Skjetten. Det er også kort vei til Lillestrøm/Strømmen, der en finner aktivitetstilbud i alle varianter, og flere treningssentre. Lillestrøm er sentrum i Skedsmo og her finner man alle bymessige tilbud, som kino, kulturhus, forretninger, servicetilbud, kjøpesenter, Nebbursvollen friluftsbad, caféer og puber- /utesteder.

Nebbursvollen Friluftsbad

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

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.

Barnehager/Skoler

Barneskolen (1- 7) heter Gjellerås skole og ligger midt på Skjetten. Fra eiendommen er det ca. 8 minutters gangavstand til skolen, som har ca. 478 elever, fordelt på 23 klasser fra 1-7. trinn. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2008. Skolen er fullt rehabilitert med nyere tilbygg som rommer gymsal, samlingssal og musikkrom. Alle klasserom har digitale tavler. Uteområdene er pusset opp, med lekeapparater og beplantet med grønne vekster. Skjetten barneskole ligger også sentralt til med godt kollektivtilbud og i nærheten av skog og mark. Skolen stod ferdig i 1956, men ble rehabilitert i 2009. Til skolestart høsten 2019 utvidet skolen

kapasiteten med nye klasserom i paviljong. Skolen har en stor SFO fordelt på fire baser.

Ungdomskolen heter Stav skole og ligger i overkant av Gjellerås barneskole. Det er tre kommunale barnehager på Skjetten. Linbråten som ble bygget i 2008. Uglebakken fra 1972 med 64 plasser og Melby med ca. 80 plasser. Det er også 3 private barnehager. Alle ligger i kort avstand fra Riihimäkiveien. Videregående skole er å finne på Strømmen og i Lillestrøm, der det er forskjellige linjer og stort tilbud.

Kollektivtilbud
Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er "Nordens vei"" som ligger ca. 400 meter fra boligen. I rushtiden går det Expressbuss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 minutter. Flytoget fra Lillestrøm til Oslo Lufthavn tar ca. 12 minutter og hurtigtoget fra Lillestrøm til Oslo på 10 minutter. Med bil fra Skjetten tar det ca. 7 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lillestrøm, ca. 24 minutter til Oslo S og 25 minutter til Oslo lufthavn. Gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgård.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse vedrørende boligblokk m/ 41 leiligheter.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 8.1.1975.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Noen småarbeider gjenstår. Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger datert 05.01.2012.

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 blokkbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til friområder og frittliggende småhusbebyggelse.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til friområde - nåværende, LNRF, tiltak for stedb. næring - nåværende og idrettsanlegg - nåværende.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H560_11 og H320_4. Hensynssone gjelder særlig hensyn til bevaring naturmiljø. Dette berører ikke eiendommen.

Spørsmål knyttet til regulering, kontakt Lillestrøm kommune. Megler oppfordrer for

øvrig interessenter til å gjøre seg kjent med området, herunder regulering via kommunens hjemmeside og kartportalen; https://lillestroem.kommunegis.no/ (Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/71/54:
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

29.06.1977 - Dokumentnr: 4244 - Forkjøpsrett
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 099,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 115 789,- 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 6. april 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Riihimækiveien 27

Riihimækiveien 27

Nabolaget Riihimäkiveien/Solvangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjelleråsskole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Romerike Steinerskole (1-10 kl... 37 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 2.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 4.1 km

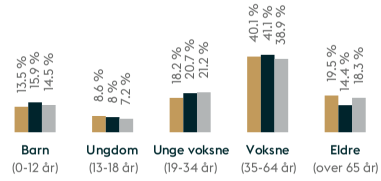
Offentlig transport

Nordens vei Linje 375, 380, 381, 385	4 min 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21 km
Oslo Gardermoen	25 min

Barnehager

Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km
Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riihimäkiveien/Solvangen	1 041	517
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Riihimæki	4 min
Gjelleråsskole - gymnastikksa...	6 min
Fresh Fitness Strømmen	8 min
Just Padel Hellerudsletta	7 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

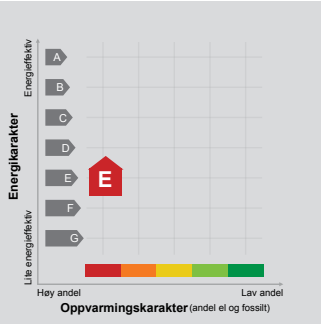
Støynivået
Lite støynivå 85/100



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Riihimækiveien 27
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150896487
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-102747
Dato	04.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Riihimækiveien 27
2013 Skjetten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 01/04/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:71, Bnr: 54
Hjemmelshaver:	Wiggo Brattbakken og Mette Ruud
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	435
Byggeår:	1975
Tomt:	6581 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	31.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller med hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader med betong og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand med naturlig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler har passert/nærmer seg normal forventet levetid der utskiftninger må forventes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Det anbefales å sette seg godt inn i borettslagets vedtekter og planer mtp. ansvar og vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Belegg på vaskerom. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, panel på vaskerom. Kombinasjon av malte slette flater, tapet og strie i øvrige rom.
Tak: Panel på bad og vaskerom. Malte slette flater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostander.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	96		14		92	18
Utebod		1				
SUM BYGNING	96	1	14		92	18
SUM BRA	111					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/Kjøkken, Gang, Bod

BRA-e:
Utebod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer et tidligere matskap i kjeller på ca 0,5m2 og en utebod på ca 1m2.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 244cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

01/04/2025

Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Selger informerer om at borettslaget skal utføre arbeid med nye våtrom og rørfornying i hele borettslaget i løpet av 2025/2026. Det anbefales å sette seg godt inn i planleggingen av dette. Det er derfor gjort en forenklet undersøkelse av våtrommet.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 10mm anses ikke som tilstrekkelig. Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.

Selger informerer om at borettslaget skal utføre arbeid med nye våtrom og rørfornying i hele borettslaget i løpet av 2025/2026. Det anbefales å sette seg godt inn i planleggingen av dette. Det er derfor gjort en forenklet undersøkelse av våtrommet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall og stedvis bom/hulrom under fliser.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleresp å samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Selger informerer om at borettslaget skal utføre arbeid med nye våtrom og rørfornying i hele borettslaget i løpet av 2025/2026. Det anbefales derfor å sette seg godt inn i planleggingen av dette.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent utførelse og alder.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Panel på vegger og i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik, alder tatt i betraktning.

Innredning består av benk med over- og underskap, utslagsvask og nisje til vaskemaskin.

Selger informerer om at borettslaget skal utføre arbeid med nye våtrom og rørfornying i hele borettslaget i løpet av 2025/2026. Det anbefales å sette seg godt inn i planleggingen av dette. Det er derfor gjort en forenklet undersøkelse av våtrommet.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Belegg på gulv. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 5-10mm anses ikke som tilstrekkelig.

Selger informerer om at borettslaget skal utføre arbeid med nye våtrom og rørfornying i hele borettslaget i løpet av 2025/2026. Det anbefales å sette seg godt inn i planleggingen av dette. Det er derfor gjort en forenklet undersøkelse av våtrommet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleresp å samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Selger informerer om at borettslaget skal utføre arbeid med nye våtrom og rørfornying i hele borettslaget i løpet av 2025/2026. Det anbefales derfor å sette seg godt inn i planleggingen av dette.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent utførelse og alder.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert ovn og platetopp. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår hovedsakelig i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Det registreres stedvis slitasje utover normal bruksslitasje og innvendige dører/dørkarmer fremstår med småskader, svelling eller slitasje. Enkelte utbedringer vil være naturlig.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvise småskader og slitasje utover normal bruksslitasje.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2006 og 2008. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det registreres skader og slitasje i vinduskarmer og foringer på to soverom der utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av karmer og foringer med skader og slitasje på to soverom.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Nordvestvendt innglasset balkong med utgang fra stue på ca 14m2. Fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler på anlegget selv om det ikke er funnet avvik på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Selger informerer om at borettslaget skal utføre arbeid med nye våtrom og rørfornying i hele borettslaget i løpet av 2025/2026. Det anbefales derfor å sette seg godt inn i planleggingen av dette.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på ca 116 liter plassert under benk i kjøkkenhjørnet.

Selger informerer om at bereder vil bli skiftet og plassert på vaskerom ved renovering av våtrom i 2025/26.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom med spalteventiler i vinduer.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad og vaskerom, kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Det registreres at kursfortegnelse ikke er oppdatert med riktig størrelse på kurser. Det anbefales å oppdatere denne.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke samsvarserklæring.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderinger blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Selger informerer om at borettslaget skal utføre arbeid med nye våtrom og rørfornying i hele borettslaget i løpet av 2025/2026. Det anbefales derfor å sette seg godt inn i planleggingen av dette.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall og stedvis bom/hulrom under fliser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av ukjent utførelse og alder.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av ukjent utførelse og alder.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av stedvise småskader og slitasje utover normal bruksslitasje.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av karmer og foringer med skader og slitasje på to soverom.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad og vaskerom, kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Nordvik Lillestrøm
E-post: n.pettersen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Riihimäkiveien Borettslag**

Megleropplysninger 18.03.2025
Vi viser til forespørsel av 17.03.25

Boligselskap:	Riihimäkiveien Borettslag
Organisasjonsnr:	948 391 546
Gnr./bnr:	71 / 53
Eier(e):	Mette Ruud / Wiggo Brattbakken
Seksjons-/andelsnr:	435
Adresse:	Riihimækiveien 27, 2013 Skjetten
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/riihimakiveien/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/riihimakiveien/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3822010-1.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med Bori BBL; eierskifte@bori.no.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Andelen disponerer parkeringsplass.

Informasjon om lån per 01.03.2025 - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.58795
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2025:	kr 44 235 783
Andel av saldo	kr 171 067
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.36252
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2025:	kr 19 219 896
Andel av saldo:	kr 74 326
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:
kr 245 393

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostander	kr 3.927,- pr. md.
Renter og avdrag	kr 2.677,- pr. md.
Parkering	kr 500,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7.104,- pr. md.

Informasjon pr.februar 2025:
Borettslaget skal bytte avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom.
Borettslaget estimerer oppstart tidlig sommer 2025.

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i januar 2025 vil styret søke nytt lån på kr. 130.000.000,- til prosjektet.
Dette vil medføre en økning av fellesgjeld for alle andeler, og det varsles om ny økning av felleskostnader 01.07.25 på 20% (se vedlagt PowerPoint for beløp).

Forventet økning av andel fellesgjeld for andel 435 som følge av låneopptaker er kr 502.731,-

Felleskostnader inkl:
Parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/ bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 68 356	kr 248 200

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
/Boligopplysninger	3490,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

RiihimÄkiveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	17 424 285	15 999 323	17 586 511	19 940 000
Annen driftsinntekt	2	16 920	120 043	0	0
Sum driftsinntekter		**17 441 205**	**16 119 366**	**17 586 511**	**19 940 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	952 221	943 265	969 850	1 255 100
Avskrivninger	10	0	2 624	2 624	0
Konsulenttjenester	4	386 015	366 576	396 269	384 066
Kontingenter	5	130 673	129 760	129 760	129 760
Rep og vedlikehold	6	9 388 532	3 745 451	27 794 500	2 998 500
Forsikringer		1 031 181	945 416	1 020 000	1 090 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	4 586 989	4 247 970	4 487 262	5 320 000
Energi og fyring		356 341	482 634	450 000	450 000
Kabel-TV og telefoni		5 341	3 099	2 500	2 500
Driftskostnader	8	973 700	1 114 665	1 262 223	1 392 548
Leiekostnader		1 500	3 045	4 000	4 000
Kostnader til fellessameier		2 912 373	2 284 825	3 635 938	32 247 932
Andre driftskostnader	9	592 354	410 254	350 750	367 000
Sum driftskostnader		**21 317 220**	**14 679 585**	**40 505 676**	**45 642 006**
Driftsresultat før finansposter		**-3 876 015**	**1 439 781**	**-22 919 165**	**-25 702 006**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 529	1 853	10 000	20 000
Finanskostnad		1 244 142	621 973	594 000	3 750 000
Sum finansposter		**-1 241 613**	**-620 120**	**-584 000**	**-3 730 000**
Årsresultat		**-5 117 628**	**819 661**	**-23 503 165**	**-29 432 006**
Overført til annen egenkapital	12	-5 117 628	819 661	0	0
Sum disponering		**-5 117 628**	**819 661**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

RiihimÄkiveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10,15	38 538 832	38 538 832
Tomt	10	3 835 517	3 835 517
Sum varige driftsmidler		42 374 349	42 374 349
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**42 374 349**	**42 374 349**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		895 542	2 328 310
Kundefordringer		175 357	37 359
Andre fordringer		192 217	99 525
Sum fordringer		1 263 115	2 465 194
Bankinnskudd, kasse o.l.		9 670 500	5 168 882
Sum omløpsmidler		**10 933 616**	**7 634 075**
SUM EIENDELER		**53 307 965**	**50 008 424**

Balanse 31.12.2023

RiihimÄkiveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	31 800	31 800
Annen egenkapital	12	9 532 995	14 650 623
Sum egenkapital		**9 564 795**	**14 682 423**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	31 830 288	24 080 695
Borettsinnskudd	14,15	8 930 400	8 930 400
Sum langsiktig gjeld		40 760 688	33 011 095
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 924 814	2 133 264
Annen kortsiktig gjeld	16	57 667	181 642
Sum kortsiktig gjeld		2 982 481	2 314 906
Sum gjeld		**43 743 169**	**35 326 001**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 307 965**	**50 008 424**

RiihimÄkiveien Borettslag

Merethe Gresnes
Styrets leder

Jon Petter Risa
Styremedlem

Vera Rosa Birkenmayer
Styremedlem

Kine Hamnes
Styremedlem

Jeanett Ringstad-Skretting
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 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	13 419 816	12 184 122	13 578 271	11 495 000
Stipulerte renter	593 949	594 422	594 000	3 750 000
Stipulerte avdrag	2 304 540	2 305 899	2 304 000	3 350 000
Parkeringsplasser	1 105 980	914 880	1 110 240	1 345 000
Sum felleskostnader	**17 424 285**	**15 999 323**	**17 586 511**	**19 940 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	11 550	120 043	0	0
Nøkler/låser/skilt	5 370	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**16 920**	**120 043**	**0**	**0**

Andre inntekter i forbindelse med lading el-bil.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	748 900	781 950	750 000	900 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	85 650	44 750	100 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	117 671	116 565	119 850	155 100
Sum lønnskostnader	**952 221**	**943 265**	**969 850**	**1 255 100**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter til styremøter, konferanse, juleavslutning og reise med totalt 95 293 kroner og gaver med 8 010 kroner, ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	10 000	10 000	10 500	11 000
Forretningsførerhonorar	300 216	299 664	313 269	332 066
Andre forvaltningstjenester	0	6 780	6 500	0
Juridisk bistand	45 221	49 219	50 000	25 000
Teknisk bistand	1 006	0	5 000	6 000
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	0
Prosjektledelse	29 228	0	0	0
Vakthold/securitas	0	0	10 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	344	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**386 015**	**366 576**	**396 269**	**384 066**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	18 460	129 760	129 760	20 700
Kontingent BORI	111 300	0	0	109 060
Andre kontingenter	913	0	0	0
Sum kontingenter	**130 673**	**129 760**	**129 760**	**129 760**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	43 717	41 759	870 000	2 580 000
Vedlikehold VVS	462 018	33 369	25 690 000	40 000
Vedlikehold elektro	144 772	3 401 152	40 000	40 000
Vedlikehold utvendig anlegg	385 453	40 921	77 000	77 000
Vedlikehold garasjer	24 102	145 936	37 500	100 000
Vedlikehold eiendom	9 748	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	426 638	58 998	840 000	120 000
Vedlikehold brannsikring	377 086	5 563	210 000	11 500
Dugnadskostnader	0	17 753	0	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	30 000	30 000
Større	7 504 998	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**9 388 532**	**3 745 451**	**27 794 500**	**2 998 500**

Større vedlikehold gjelder rehabilitering garasjeanlegg.

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	4 098 755	3 879 428	4 487 262	5 080 000
Eiendomsskatt	488 234	368 542	0	240 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**4 586 989**	**4 247 970**	**4 487 262**	**5 320 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	385 884	686 341	831 223	741 388
Renholdstjenester	538 667	387 289	401 000	621 160
Snøbrøyting/strøing/feiing	49 149	41 035	30 000	30 000
Sum driftskostnader	**973 700**	**1 114 665**	**1 262 223**	**1 392 548**

Vaktmestertjenester er delvis kostnadsført under vedlikehold utvendig anlegg, se note 6.

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	162 371	127 386	133 000	133 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Renholdsartikler	0	6 063	0	0
Verktøy og redskaper	31 416	160	5 000	5 000
Innkjøp av	0	0	0	8 000
Inventar	1 454	0	0	0
Datautstyr og programvare	0	5 995	13 000	5 000
Nøkler, låser og skilt	165 015	104 705	15 000	15 000
Kontorrekvisita	17 833	9 333	8 000	8 000
Lisenser/software	22 299	17 874	17 000	17 000
Aviser, tidsskrifter, bøker	1 149	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	26 447	0	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	95 293	96 207	50 000	50 000
Generalforsamling/årsmøte	11 937	20 079	31 750	48 000
Velferdskostnader	25 529	10 326	59 000	59 000
Annen kontorkostnad	13 877	0	0	0
Gave, ikke	8 010	2 038	5 000	5 000
Øredifferanser	122	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	10 090	4 000	4 000
Sum andre driftskostnader	**592 354**	**410 254**	**350 750**	**367 000**

Note 10 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Kontormaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	3 835 517	38 538 832	54 919
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	3 835 517	38 538 832	54 919
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	54 919
Bokført verdi pr.31.12	3 835 517	38 538 832	0
Anskaffelsesår	1975	1975	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	

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 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 31 800 fordelt på 318 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	14 650 623	13 830 962
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-5 117 628	819 661
Sum opptjent egenkapital 31.12	9 532 995	14 650 623

Note 13 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 12 år		
Opprinnelig 2020	29 900 000	
Nedbetalt tidligere	5 819 305	
Nedbetalt i år	2 152 596	
Lånesaldo 31.12		21 928 099
Beregnet innfrielsesdato: 01.04.2032		
Handelsbanken		
Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2023	10 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	97 811	
Lånesaldo 31.12		9 902 189
Beregnet innfrielsesdato: 24.08.2043		
Sum langsiktig gjeld		**31 830 288**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**	

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	40 760 688	33 011 095
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	42 374 349	42 374 349
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	159 930 400	84 930 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	9 505	4 882
Andre påløpte kostnader	0	86 403
Annen kortsiktig gjeld	48 162	90 358
Sum annen kortsiktig gjeld	**57 667**	**181 642**

Annen kortsiktig gjeld er skyldig innbetalingsunderskudd for 2023 til Sameiet Skjetten Garasjehus.

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**5 319 169**	**6 801 842**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-8 117 628	819 661
Tilbakeføring av avskrivning	0	2 624
Opptak langsiktige lån	10 000 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 250 407	-2 304 957
B. Årets endring i disponible midler	2 631 965	-1 482 672
C. Disponible midler 31.12	**7 951 134**	**5 319 169**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 933 616	7 634 075
- Kortsiktig gjeld	2 982 481	2 314 906
= Disponible midler 31.12	**7 951 134**	**5 319 169**

Note 18 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 318/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap. Det samme gjelder Sameiet Skjetten Garasjehus, hvor vår andel er 156/221 deler.

272 12 2023 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Birkenmayer, Vera Rosa	**2024-03-15**

Identifikasjon

bankID Birkenmayer, Vera Rosa

Navn	Dato
Ringstad-Skretting, Jeanett	**2024-03-14**

Identifikasjon

bankID Ringstad-Skretting, Jeanett

Navn	Dato
Gresnes, Merethe	**2024-03-14**

Identifikasjon

bankID Gresnes, Merethe

Navn	Dato
Hamnes, Kine	**2024-03-14**

Identifikasjon

bankID Hamnes, Kine

Navn	Dato
Risa, Jon Petter	**2024-03-14**

Identifikasjon

bankID Risa, Jon Petter

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

Riihimäkiveien
BORETTSLAG



Vedtekter
av 29.3.2023

Vedtekter
for
Riihimäkiveien Borettslag

Organisasjonsnr. 948 391 546, tilknyttet BORI BBL.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.11.1973, sist endret 29. mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Riihimäkiveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.

(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.

(3) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL.

(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf brl. § 1-3.

(5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkt o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn 1 andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, jf 1-2 (4), forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet og på boligbyggelagets nettsider.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating (fremleie)
(1) Andelseieren kan ikke uten søknad og samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punkt (2) til (5) under.
Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

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

(3) Overlating av bruken for opp til tre år (førstegangssøknad).

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har enten:

A. bodd i boligen i minst 1 år av de 2 siste årene
B. bodd i boligen i minst 12 måneder sammenhengende fra overtakelsesdato.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.

(4) Ny overlating av bruken for inntil tre nye år utover det som tidligere er godkjent i punkt (3).

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de 2 siste årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil 3 nye år.

(5) Overlating av bruken med særlig grunn.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person (f.eks. kommunale eller statlige etater).
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(6) Godkjenning etter (2) til (5) over kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

4-3 Korttidsutleie uten søknad
Etter borettslagslovens § 5-4 kan en andelseier fra 1.1.2020 leie ut boligen sin i borettslaget i opptil 30 døgn pr. år.

På grunn av HMS og brannsikkerhet plikter andelseier til en hver tid å holde styret oppdatert med kontaktinformasjon vedrørende:

- seg selv (andelsnummer, navn, mobilnr, e-post)
- leietaker som til en hver tid oppholder seg i andelen (navn, mobilnr, e-post og tidsperiode kortidsutleien pågår (fra/til dato)).

Andelseier sender all kontaktinformasjon nevnt i punkt 2 til styret på e-post.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av rullgardiner på veranda, lås/nøkler til verandadør, dørhåndtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og dør med lås til postkasse.

Likeledes har andelseier ansvar for egne kjellerboder, boder i kjølerom og innvendige boder i sykkelbodene.

Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparatet er til stede i leiligheten.

Borettslaget bekoster og bestiller navneskilt til ringetablå og postkassen. En andelseier kan ønske å fravike dette etter søknad til styret.

Andelseiere med hage er ansvarlig for all vedlikehold av gjerdet som naturlig tilhører andelen. Beis besørges av borettslaget.

Beising av oppgangens inngangsparti, bod m.m. utføres på dugnad pr. oppgang. Unnlater oppgangen å beise vil arbeidet bli satt ut til eksternt firma. Kostnaden for dette arbeidet vil bli fordelt på oppgangens andelseiere.

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseieren er ansvarlig for å gjennomføre årlig HMS-kontroll* av boligens elektrisk anlegg, brannvernsutstyr, våtrom og ventilasjon, jf den lovpålagte forskriften.
*) Helse-, miljø- og sikkerhet.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle være utført eller bestilt av en tidligere andelseier.

(10) Ansvar for akvarium, basseng, vannsenger og liknende
Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, basseng, vannsenger og lignende. Skader fra disse må fult og helt dekkes av egen innboforsikring.
Borettslaget vil kreve alle kostnader, direkte og indirekte, dekket av andelseier hvis borettslagets bygningsforsikring må benyttes pga. skadeomfang.

(11) Betaling av egenandel ved forsikringsskader
Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.
I de tilfeller hvor skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring, så vil hele kostnaden tilknyttet utbedring bli belastet andelseier dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger herunder også sykkelboder og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av ringepanel, samt røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

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

5-3 Ladeplass for elbil/hybridbil og liknende
(1) Lading av elbiler og liknende kjøretøy i P-anleggene er forbudt.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse

for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales den 20.i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. 1.varamedlem innkalles fast til styremøtene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst 2/3 flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Omdisponering av fellesrom/boder til nye formål enn dagens (sosialt samvær, oppbevaring av innbo/sykler, kjølerom og tekniske installasjoner) kan ikke skje uten at det har vært behandlet på en generalforsamling.
8. Styret er ansvarlig for et helhetlig utseende av borettslagets uteområde. Mottatte forslag må således justeres deretter for å bevare helheten. Justeringen skal foretas i samråd med forslagsstiller. Ved uenighet må forslaget fremlegges for generalforsamlingen for endelig avgjørelse.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering
a) Valg av møteleder
b) Opptak av navnefortegnelse
c) Valg av sekretær og 2 personer til å underskrive protokollen
d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Styrets årsberetning

3. Årsoppgjør
a) Regnskap pr. 31.12.
b) Disponering av borettslagets disponible midler

4. Godtgjørelse til tillitsvalgte

5. Andre saker nevnt i innkallingen

6. Valg av tillitsvalgte

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har 1 stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

-- slutt --

Utdrag fra protokoll fra generalforsamling 2023:

P R O T O K O L L

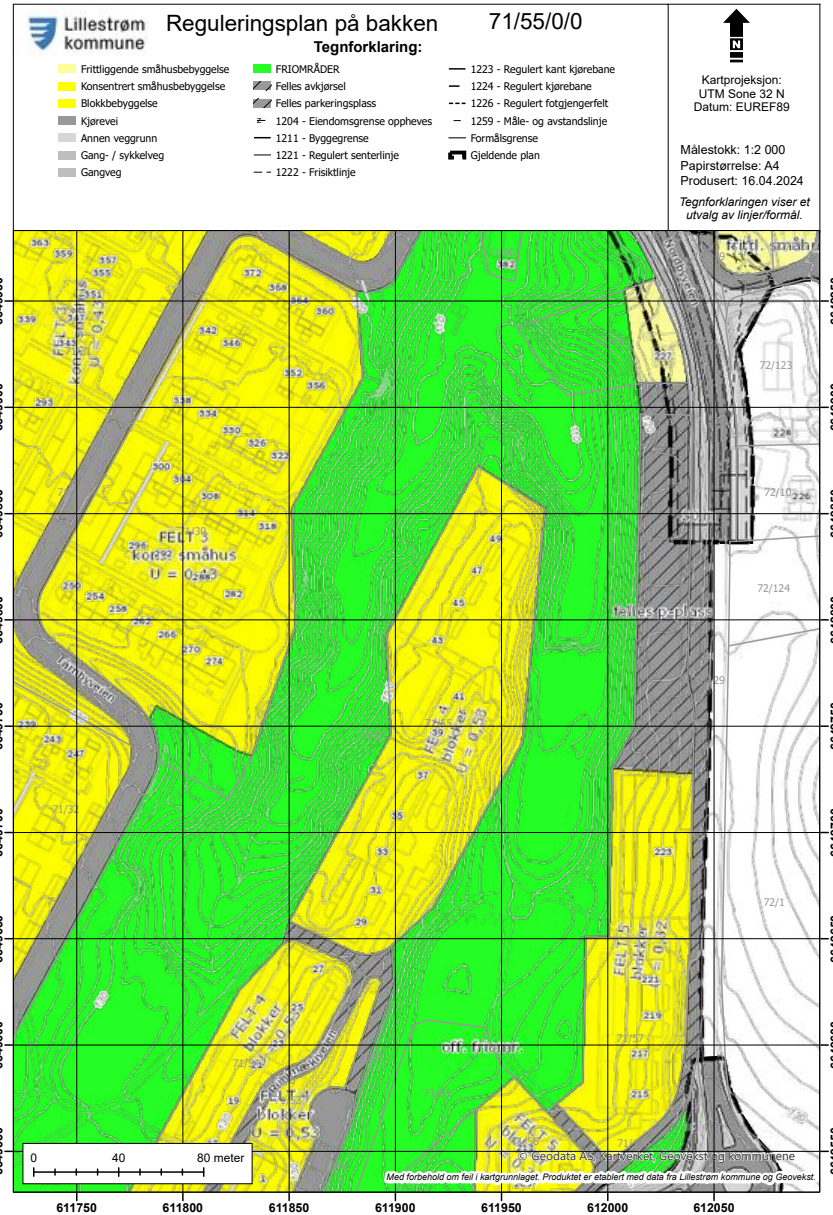
fra ordinær generalforsamling i Riihimäkiveien Borettslag, som ble avholdt den 29. mars 2023 klokken 18:00 på Grendehuset i Karisveien 1.

SAK 5 INNKOMNE SAKER

A. Endring av vår forsikringsavtale i forhold til vedlikehold av varmekabler i boliger.

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen vedtar å ta vedlikehold, utbedring og om nødvendig utskiftning av varmekabler ut av borettslagets bygningsforsikring. Ansvaret for varmekabler i boligen flyttes i sin helhet over på boende andelseier.

Vedtak: Godkjent av flertallet


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
71/55/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
FRIOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
1204 - Eiendomsgrense oppheves
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1224 - Regulert kjørebane
1226 - Regulert fotgjengerfelt
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.04.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
FELT 3 konsentrert småhus U = 0,43
FELT 4 blokker U = 0,63
FELT 5 blokker U = 0,82
FELT 4 blokker U = 0,58
off. friområde
felles parkeringsplass
Utmyrveien
Nordbyveien
72/123
72/10
72/124
72/1
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.
6649950
6649900
6649850
6649800
6649750
6649700
6649650
6649600
6649550
611750
611800
611850
611900
611950
612000
612050

Riihimäkiveien BORETTSLAG

ORDENSREGLER

Disse regler er en del av leiekontrakten.

Reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i bomiljøet. Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Andelseier/e og andre som gis adgang til leiligheten plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene.

---

1. Ro i leiligheten.

- **Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 07.00. For fredag og lørdag skal det være ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00.**
- **Det skal ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid**, eller bruke støyende maskiner, i tiden mellom 20.00 og 08.00 påfølgende dag. Heller ikke på søn- og helligdager. Dager før søn- og helligdager tillates ikke slike arbeid etter kl. 18.00.
- Det anmodes for øvrig om at **alle tar tilbørlig hensyn til hverandre**.

Nabovarsling ved støyende arbeid.
Du må varsle alle oppgangene i din blokk hvis du skal drive oppussing i leiligheten, slik som mye boring/pigging i betong, legge nytt gulv, bytte kjøkkeninnredning og lignende.

Nabovarselet må du henge på oppslagstavlen i 1.etg senest **to dager** før arbeidet skal starte. Skal arbeidet starte mandag morgen må du senest henge opp varsel torsdag kveld uken i forveien.

Dette fordi en del jobber turnus og sover på dagtid, jobber på hjemmekontor eller har spebarn.

2. Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS).

2.1 Rømningsveier – *Husk frie rømningsveier for alles sikkerhet* ☺

BRANN MELDES TLF. 110 !

Ved eventuell brann har blokkene følgende rømningsmuligheter:

1) Ned i kjelleren og videre igjennom til neste oppgang. I fellesrommene i kjelleren skal det derfor være fri passage i midten, slik at man uhindret kan ta seg igjennom fellesrommet.
2) I sideveggen på balkongen er det en åpning i betongen som er dekket av en plate. Denne platen slås i stykker hvis du ved en brann har behov for å rømme fra din balkong og videre til neste leilighet eller oppgang.

   Andelseier er ansvarlig for at platene ikke er blokkert.

For 3- og 4-roms er alternativ rømningsmåte også ut gjennom soveromsvinduene, mens de med kjellerleilighet kan rømme ut i hagen.

2.2 Røykvarsler og slukkeutstyr.
Røykvarsler og brannslokkingsapparat finnes i alle leiligheter. Disse er innkjøpt av borettslaget, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten, og utskiftning foretas av styret.
Det er andelseiers plikt og jevnlig kontrollere og vedlikeholde utstyret.

Slukkeutstyr m.m. i garasjeanlegget vedlikeholdes av borettslaget. Misbruk, hærverk o.l av utstyret anses for å være ett vesentlig brudd på borettslagets ordensregler.

2.3 For vår felles sikkerhet skal alle ytterdører, og øvrige fellesdører, alltid være lukket og låst!

2.4 Røyking i fellesområder og balkongene.
Det er forbudt å røyke i trappehuset, garasjen, kjellerrom og uteboden. Det skal ikke "luftes ut røyk" fra din egen leilighet og ut i trappehuset. Det skal vises hensyn til naboer ved røyking på balkongen.

2.5 Feil eller mangler i fellesområder (trappehus, kjellerrom, utebod eller P-hus).
Andelseier plikter å informere driftsleder eller styrerepresentant hvis han/hun oppdager feil eller mangler i for eksempel el-anlegget, knust glass, vannlekkasjer m.m.

2.6 Grilling.
På borettslagets balkonger og hager er det kun lov til å grille med gass eller strøm. På friområdene rundt blokkene kan alle grilltyper benyttes, men grillen/engangsgrillen skal fjernes etter bruk.

2.7 Oppbevaring av gass.
Beholder for gass **skal**, når den ikke er i bruk, oppbevares på balkongen.

2.8 Bruk av gass, bioetanolpeiser og liknende.
Gass til generell matlaging inne i leiligheten, i form av gasskomfyr, er strengt forbudt.
Fastmontert gassannlegg, uansett type eller formål, er forbudt. Bruk av bioetanolpeis er forbudt.

2.9 Trappehuset.
I trappehuset skal det **ikke** oppbevares private ting (for eksempel barnevogn, sykler, sko, hyller, kommoder m.m.), da dette representerer en brannfare, hindrer rømning fra leilighetene, forsinker ambulansepersonell og vanskeliggjør trappevask.

Gjenstander satt i trappehuset, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

Bilder, gardiner og evt. blomster montert på veggen er tillatt hvis dette ikke er til hinder for rømning.

Opphold og lek i trappehuset, kjellerrom, utebod og garasjen er forbudt.

2.10 Tavlerom (hovedsikringsskapet).
I tavlerommet skal det ikke oppbevares noen gjenstander. Gjenstander, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

2.11 Utebod.
Utebodens fellesareal er beregnet til oppbevaring av sykler og barnevogner og utstyr til fellesskapet. Alt annet må du plassere i din nummererte utebod. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

2.12 Bruk av fellesrom.
Alt innbo som settes i fellesrom skal være merket med navn og leilighetsnr. Dette gjelder for hver enkelt eiendel! Det er ikke lov å oppbevare bil- eller motorsykkeldekk i kjellerrom.
Det skal være fri tilgang til hovedstoppekranene. Disse skal ikke blokkeres på noen måte.
Alle fellesdører skal alltid være lukket og låst.

Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av søppel eller eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

2.13 Boring gjennom vegger.
Ved boring igjennom veggen, fra leiligheten og ut til sikringsskapet, skal andelseier sende samsvars-erklæring fra autorisert håndverker til styret. Dette fordi hver leilighet er sin egen unike branncelle.

2.14 Boligens ytterdør.
Andelseier kan selv bytte boligens ytterdør, men etter de brannkrav som til en hver tid gjelder, veiledet av driftsleder eller styret. Vedlikehold av boligens ytterdør er andelseiers ansvar.

2.15 Husholdningsavfall .
Vanlig husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelrommets plastcontainere.
Papir og papp skal legges inn i stålcontainerne som står ute på plassen.

Alt annet avfall/søppel/innbo må du kjøre til ROAF eller kaste på dugnadene.

2.16 Oppussing av leiligheten.
Beboere som pusser opp leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklærings-dokumentasjon fra håndverkerne som bekrefter at utført arbeid i våtrom og på elektrisk anlegg er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer.

2.17 Oppussingsavfall.
Borettslaget tillater ikke bruk av gule I-sekk og lignende. Oppussingsavfall må oppbevares inne i egen andel før det kjøres bort. Det skal ikke mellomlagres på utsiden.
Alternativt kan en låst container benyttes, som er søknadspliktig. Søknad sendes til styret eller driftsleder som avgjør plasseringen. Containeren kan kun stå i borettslaget mandag til fredag.

Ved brudd på reglene vil borettslaget sørge for nødvendig reparasjoner/utbedring/ rydding og lignende. Regningen for dette arbeidet blir sendt den aktuelle andelseieren.
Styret kan beslutte andre avfallsløsninger ved for eksempel forsikringssaker, brann, felles rehabilitering og lignende.

2.18 "Ladevett-regler" (www.sikkerhverdag.no/strom/el-produkter/ladevett-for-trygg-lading/).
På grunn av brannfare og felles sikkerhet så tillater ikke borettslaget lading av el-sykler, el-sparkesykler, rullebrett eller andre bruksgjenstander basert på batteridrift i fellesområdene, dvs. ikke i trappehus, kjellerrom, garasje, utebod m.m..

2.19 Akvarium, basseng, vannsenger og lignende.
Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, basseng, vannsenger og lignende. Skader fra disse må fult og helt dekkes av egen innboforsikring.
Borettslaget vil kreve alle kostnader, også poliseforhøyelse, dekket av andelseier hvis borettslagets bygningsforsikring må benyttes pga. skadeomfang.

3. Alminnelige regler.

3.1 Fartsgrense for kjøring på det indre området.
Maksimal hastighet for biler og andre kjøretøy langsmed blokkene, såkalt "indre område", er 10 km/t.

3.2 Bruk av p-plass i parkeringshuset i Riihimäkiveien.
Plassen kan kun benyttes for oppstilling av motorkjøretøyer og fire dekk, jekk og muttertrekker.

Det er ikke lov å feste noe, uansett art eller type, på garasjens gulv, vegg og tak. Kostnader for reparasjon blir sendt til den aktuelle andelseier.

Dekkene må stå på gulvet. Det er forbudt å borre dekkroker eller andre fester i vegger, gulv og tak pga. svakstrømsanlegget som er tilknyttet armeringsjernet i P-huset. Kostnader for reparasjon av feil på svakstrømsanlegget blir sendt til den aktuelle andelseier.

Det er forbudt å røyke i garasjen. Oppbevaring av brennbare materiale, væske eller øvrige ting i parkeringshuset er strengt forbudt.

Gjenstander satt i garasjen, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

3.3 Parkering, biler og andre kjøretøyer.
Parkering, bilvask/service o.l. på borettslagets indre områder er ikke tillatt.
Styret avgjør til enhver tid hvordan denne bestemmelsen skal håndheves.

Det gis parkeringstillatelse for nødvendig innkjøring ved av- og pålessing, flytting etc..
Parkeringstillatelse fås ved henvendelse til driftsleder i tidsrommet 08.00 – 16.00 på virkedager.

3.4 Ventilasjon, kjøkkenvifter og inneklima.
Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte inn i ventilasjonsåpningene. Dette hindrer naturlig avtrekk for hele oppgangen!
Det er kun lov å bruke original tallerkenventil i ventilasjonsåpningene, og disse **skal** være åpne!
Bruker du kjøkkenvifte så skal det være en kullfiltervifte. Den skal **ikke** kobles til ventilasjonsåpningen!



Høy luftfuktighet inne i leiligheten må unngås da dette gir gode vekstmuligheter for farlig sopp. Sørg for jevnlig utskiftning av inneluften, enten ved å lufte skikkelig eller la vindusventilene stå åpne.

3.5 Bruk av utebod og kjølebod.
Andelseier plikter å gjøre seg kjent med sitt respektive leilighetsnr (tresifret).
Dette står på husleiegiroene, i sikringsskapet og på andelsbrevet.

Videre må andelseier påse at husstanden bruker tilsvarende riktig utebod og kjølebod i henhold til leilighetsnr. Andelseier er ansvarlig for at bodene er merket med riktig og godt synlig leilighetsnr, fortrinnsvis merket med sort tusj.

Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av søppel eller eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

3.6 Plener og andre ytre anlegg.
Andelseier plikter å verne om plener og andre ytre anlegg. Kjøring og parkering på plener er forbudt. Det er ikke lov å mate dyr/fugler fra balkongen eller på borettslagets eiendom for øvrig.

Kasting av sneiper ut fra balkong og ned i hage/friområdet under er ikke lov.

Beising av borettslagets boder m.m. foretas på dugnad hvis ikke styret bestemmer annet.

Trær/busker i hager i u.etg kan ha maksimal høyde lik terrassegulvet til de i 1.etg, d.v.s. en høyde på ca. 2,5 meter.

3.7 Ballsparking.
Ballsparking mellom blokkene, mot blokkenes eller bodenes vegg er ikke tillatt pga. støy og skader dette kan medføre. Ballsparking skal skje på nærliggende baner/friområde for slikt formål.

3.8 Antenne, parabol og TV.
Antenner/paraboler kan bare settes opp etter godkjenning fra styret. Paraboler kan maksimalt være 40 cm i diameter skålen skal være svart eller grå og den kan kun festes med sugekopp på andelens vindu. Det er ikke lov og borre i lagets eiendom, herunder tak, vegger, vinduer og andre fasader.

Andelseier plikter å vedlikeholde TV-uttak som er installert i leiligheten.

3.9 Varmepumpe.
Borettslaget tillater ikke montering av varmepumper.

3.10 Markiser og utvendige persienner.
Utvendige persienner foran soverommene kan ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Persienner på østfasaden er fabrikkbestemt av styret. Det er forbudt å fastmontere gjenstander utvendig på balkongfasaden. Ved søknad kan styret evt. godkjenne oppsetting av markiser.

Andelseiere i kjellerleiligheter kan montere markiser på soveromsveggen. Markisen monteres slik at den ikke stikker ut over den nye balkongfasaden.

3.11 Tørkestativ.
Stativene (der hvor det er montert) skal ikke brukes søn- og helligdager. Det er ikke lov å banke/riste matter, tepper, ryer og liknende fra balkongene og vinduene.

Vasking av tepper skal ikke gjøres foran blokkene.

3.12 Betaling av egenandel ved forsikringsskader.
Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar eller handling.

3.13 Vedlikehold av elektrisk portåpner på tregarasjene i Nordbyveien 223.
Portåpneren er privat anskaffet. Alt vedlikehold, reparasjon m.m. av den elektriske portåpneren, inkl. fjernkontroller, er de respektive garasjebrukernes ansvar. Det deles likt 50/50 hvis ikke annet er avtalt privat mellom partene.

4. Dyrehold.

a) Dyrehold skal godkjennes av styret og styrets godkjenning gjelder kun for det kjæledyret som det er søkt om. Går f.eks. kjæledyret ditt "bort" og du anskaffer et nytt kjæledyr, da må du søke styret på nytt.

b) Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, se punkt 2.19.

c) Dyr skal ikke holdes i leiligheten hvis de, etter styrets vurdering, er til sjenanse i borettslaget og/eller for beboere/barn, f.eks. på grunn av ekskrementer, ukontrollert bjeffing, allergi, er til fare eller redsel for andre, støy/bråk m.m.

d) Nærmere regler for hund og katt:

1) Andelseier som ønsker å skaffe seg hund, må signere på "Erklæring om hundehold" innen 1 måned fra den dato godkjennelsen forelå fra styret.

2) Dressurkurs vil være gjennomført innen ett år etter anskaffelsen fra den dato godkjennelsen forelå fra styret. Andelseier skal sende en kopi av attesten til styret på at dressurkurs er gjennomført.

   Etter begrunnet søknad kan styret beslutte at kravet om dressurkurs ikke skal gjelde, ved f.eks. tjenestehund, blindehund, hund/katt som er eldre enn 4 år og lignende.

3) Hunden/katten bør luftes av en av husstandens medlemmer, og hunden/katten skal alltid være i bånd på borettslagets område. Tissing ved blokkenes inngangsdører skal ikke forekomme.

4) Lufting av hunden/katten skal ikke skje på plenene rett foran blokkene eller inngangsdøren, på lekeplasser eller sandkasser. Ledsager skal sørge for at ekskrementer etter hunden/katten blir fjernet med en gang.

5) Det forutsettes at husstanden er kjent med kommunens båndtvangsregler og politivedtektene angående hundehold og lovverk for øvrig, herunder straffe-bestemmelser overfor hundeeier som lar hunden gå løs i tiden det er båndtvang m.m.

6) Hvis hundeholdet vurderes til å være til fare, eller farlig for andre, ved at hundeeier ikke har tilstrekkelig kontroll på eller med hunden, så kan borettslaget f.eks. kreve at hunden blir fjernet fra borettslaget. Slike tilfeller vil bli sett på som vesentlig mislighold av andelseiers plikter ovenfor borettslaget, jf. borettslagsloven.

7) Brudd på ovennevnte regler vil føre til at hunden/katten blir forlangt fjernet fra borettslaget, jf borettslagsloven.

5. Renhold.

- Styret er gitt fullmakt til å leie inn et firma til trappevask, jf generalforsamlingsvedtak av 19.2.2003. Ovenstående punkt bortfaller ved innleid vaskehjelp.

6. Meldinger og henvendelser.

- Rundskriv eller oppslag fra styret har samme gyldighet som ordensreglene.
- Driftsleder har styrets fullmakt til å påse at ordensreglene blir etterfulgt.
- Henvendelser til styret vedrørende saker, klager og søknader **skal** være skriftlig. Oppgi leilighetsnummer (tre siffer), telefonnummer og e-post adresse.

7. Overtredelse av ordensreglene.

Ordensreglene er en del av rettsforholdet mellom borettslaget og andelseierne.

Brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet, eller at borettslaget kan gi pålegg om salg av andelen, jf borettslagsloven.

Styret i Riihimäkiveien borettslag
Sist revidert på generalforsamling 26.3.2014 og av styret 22.3.2024.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0108/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Riihimækiveien 27 2013 SKJETTEN

Betegnelse: Gnr 71, bnr 54 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no