NORDVIK

# Nordbyveien 211

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Nordbyveien 211

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Om boligen |
| 16 | Nabolagsprofil |
| 18 | Tilstandsrapport |
| 36 | Egenerklæringsskjema |
| 41 | Andre vedlegg |
| 139 | Kontaktinfo |
| 142 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 145 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 146 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 31.07.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 2-roms leilighet med romslig, innglasset balkong | Bad fra 2020 | Praktisk planløsning | Garasjeplass

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 150 000,-** |
| Omkostninger | **9 496,-** |
| Totalpris | **3 364 026,-** |
| Fellesgjeld | **204 530,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 859,-** |
| BRA-i | **54 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1975** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

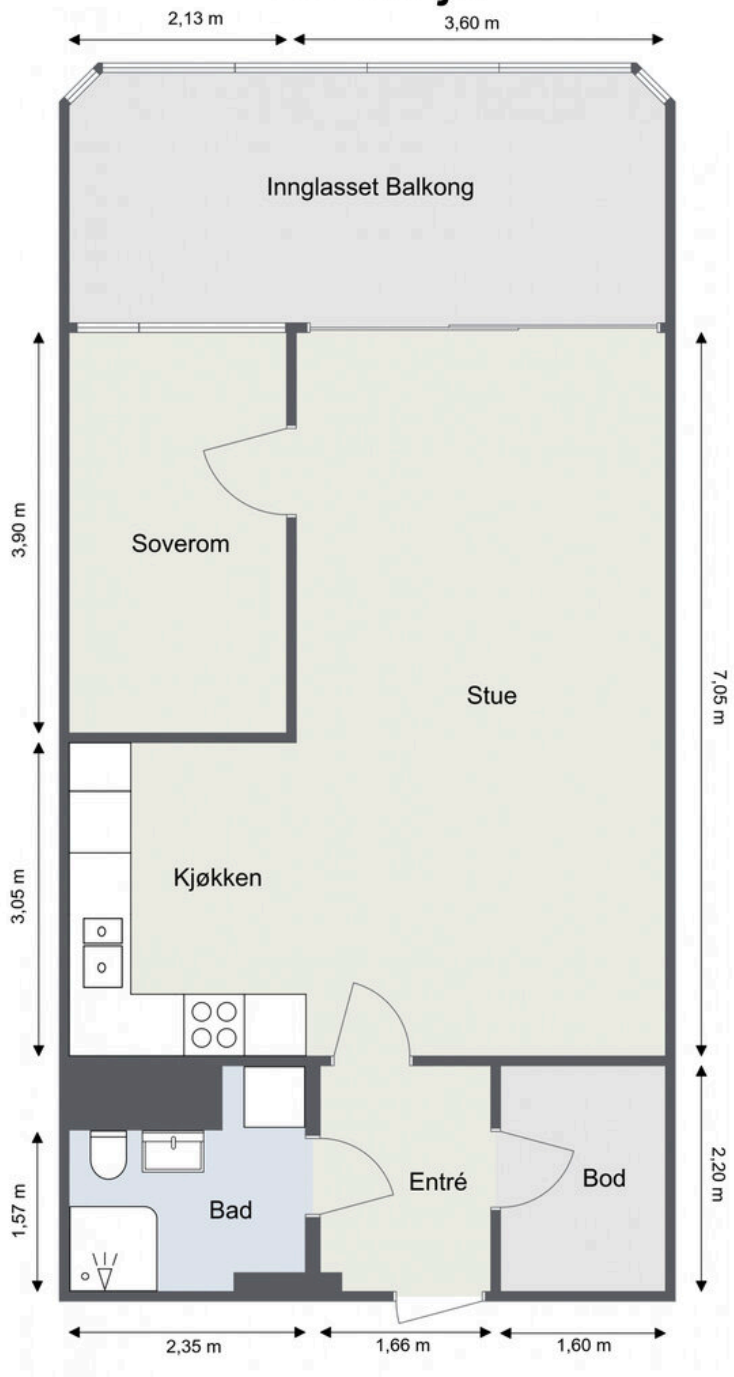
Velkommen til Nordbyveien 211. Dette er en moderne og lettstelt leilighet med gjennomgående lyse overflater og en funksjonell planløsning. Boligen har en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, et delikat flislagt bad og et godt soverom. Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong som fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året. Leiligheten holder en god standard og fremstår som innflyttingsklar.

Verdt å merke seg:
Lys og moderne leilighet med god planløsning
Stor, innglasset balkong
Delikat, flislagt bad med dusjhjørne
Kjøkken med gode arbeidsflater
Lyse overflater og moderne materialvalg
God oppbevaringsplass i innvendig bod
Sentral beliggenhet med kort vei til butikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 71 kvm

## Nordbyveien 211, 2013 SKJETTEN
### 1. Etasje



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0258/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Nordbyveien 211, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 56 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 115 i Nordensvei Borettslag, org.nr. 948344688

**Selger**
Haider Ali Syed

**Kjøpesum og omkostninger**
3 150 000,- (Prisantydning)
204 530,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 354 530,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 364 026,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 373 526,- (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**
1

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Stue/kjøkken, Bod, Entré, Soverom.
BRA-e: 3 kvm. Utebod.
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 71 kvm.

**Innhold**
1. Etasje:
Bad, Stue/kjøkken, Bod, Entré, Soverom.

**Standard**
Entré
Lys og praktisk entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra entréen er det en naturlig adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong.

Kjøkken
Praktisk kjøkken med L-formet innredning som gir gode arbeidsflater og rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har lyse fronter, mørk benkeplate og fliser mellom benk og overskap, som gir et tidløst uttrykk. Det er plass til frittstående kjøleskap, og kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad
Delikat, flislagt bad med lyse fliser og moderne innredning. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon og speilskap.

Soverom

Soverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har godt med naturlig lys fra vinduet og gode oppbevaringsmuligheter i garderobeløsningen.

Balkong
Stor, innglasset balkong med god plass til utemøbler. Balkongen har utsyn mot grønne omgivelser og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen gjennom store deler av året.

**Parkering**
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 4. januar 2021.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Totalrenovering av bad. Satt inn varmekabler på badet. Lagt membran og flislagt hele badet. Nytt toalett og vask og dusj. Arbeidet utført 2021 vår. Arbeid utført av Marbud AS og 3B flislegger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Singh Rør har utført arbeid med sluk. Marbud AS har lagt membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Marbud AS. Singh Rør AS. 3B flislegger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger samsvarserklæring. Moderne elektro AS har lagt varmekabler på badet og har utført arbeid med spot på kjøkkenet. Har og gjort arbeid med alle stikkontakter i leiligheten. 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Singh rør AS har utført arbeid på bad kjøkken og ny varmtvannsbereder.

**Bygningssakkyndig**
Martin Schwabe Hoem

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

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Dører: Entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking. Dørlås fremstår som treg og bør smøres, eventuelt skiftes ut.
- Overflater(Bad - 1. etasje): Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Branntekniske forhold:
- Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging.
- Det mangler tilstrekkelig slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging.
- Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Elektrisk anlegg
- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon
- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

**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.

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 859,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 3 289,-
Parkeringsplass: 500,-
Stipulerte avdrag: 281,-
Stipulerte rentekostnader: 789,-
Total: 4 859,-

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 816 883,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 267 532,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Nordensvei Borettslag ble stiftet 1975 og har orgnr. 948 344 688.
Bori BBL er Nordensvei Borettslagets forretningsfører.

Borettslaget består av 81 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse Nordbyveien 209-211, 215-217 og 219-221
Eiendommen har gnr 71 bnr 56 og 57 i Lillestrøm kommune.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

**Forretningsfører**
Bori BBL

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 204 530,-pr. 31.12.2025

Handelsbanken:
Rente: 4,85% - Siste renteendring 5,10% fra 04.06.26
Type: A
Info pr. 31.05.26
Term: 12
Restgjeld: 11 105250,-
Andel saldo: 108 712,-
Løpetid: 14.02.24-27.02.54

Handelsbanken:
Rente: 4,85% - Siste renteendring 5,10% fra 04.06.26
Type: A
Info pr. 31.05.26
Term: 12
Restgjeld: 8 844 118,-
Andel saldo: 86 577,-

Løpetid: 14.02.24-27.02.54

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 44 362,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

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

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt etter regler i husordensreglene.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84949193

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 7 572 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

# Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Nordens vei, kun 1 min fra boligen, samt "Skjetten senter" ca. 600 meter unna. I rushtiden går det ekspressbuss til og fra Oslo med en reisetid på rundt 30 minutter.  Fra Lillestrøm tar Flytoget deg til Oslo Lufthavn på ca. 12 minutter, og hurtigtoget til Oslo sentrum på kun 10 minutter. Med bil tar det om lag 6 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lillestrøm, 20 minutter til Oslo S og 23 minutter til Oslo Lufthavn. Det er også gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgård.

Barneskolen Gjellerås skole (1.–7. trinn) ligger midt på Skjetten, kun ca. 7 minutters rolig gange fra boligen. Skolen har rundt 530 elever fordelt på 22 klasser og ble totalrehabilitert i 2008. Den har moderne tilbygg med gymsal, samlingssal og musikkrom, samt digitale tavler i alle klasserom. Uteområdet er oppgradert med lekeapparater og beplantning som skaper et trivelig miljø.

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

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29. april 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:

Noe småarbeid gjenstår. Planeringsarbeid er ikke ferdig.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
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 sameiet/eier/borettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via annen vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplanen. Omkringliggende områder er regulert til samme formål, konsentrert småhusbebyggelse og friområder.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Omkringliggende områder er avsatt til samme formål og idrettsanlegg - nåværende.

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

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

3205/71/56:
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: 4242 - Urådighet
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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

**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 budaksept.

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - foto kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med digital markedsføringspakke kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 604,-
Utlegg foto og digital styling kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 079,- 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 31. juli 2026

**Ansvarlig 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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

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

# Nordbyveien 211

Nabolaget Riihimäkiveien/Solvangen - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Gjelleråsskole (1-7 kl.)**<br>467 elever, 27 klasser | **7 min**<br>0.5 km |
| **Skjetten skole (1-7 kl.)**<br>725 elever, 42 klasser | **18 min**<br>1.5 km |
| **Oks friskole (1-10 kl.)**<br>358 elever, 27 klasser | **4 min**<br>2.3 km |
| **Stav skole (8-10 kl.)**<br>428 elever, 17 klasser | **10 min**<br>0.8 km |
| **Bråtejordet skole (8-10 kl.)**<br>370 elever, 16 klasser | **4 min**<br>2.5 km |
| **Strømmen videregående skole**<br>515 elever, 45 klasser | **23 min**<br>1.9 km |
| **Lillestrøm videregående skole**<br>800 elever, 34 klasser | **9 min**<br>3.7 km |

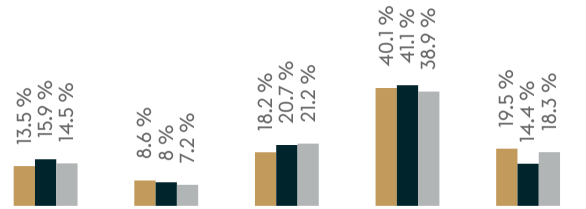
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Nordens vei**<br>Linje 375, 380, 381, 385 | **1 min**<br>0.1 km |
| **Sagdalen stasjon**<br>Linje L1 | **20 min**<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **22 min**<br>20.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | **24 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Uglebakken barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | **12 min**<br>1 km |
| **Melby barnehage (1-5 år)**<br>61 barn | **13 min**<br>1.2 km |
| **Linbråten barnehage (0-5 år)**<br>135 barn | **16 min**<br>1.4 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 79/100

### Kvalitet på skolene

Bra 75/100

### Naboskapet

Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Riihimæki | 0 min |
| Karisveien ballplass | 6 min |
| Just Padel Hellerudsletta | 6 min |
| Fresh Fitness Strømmen | 7 min |

### Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

### Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 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 2026

# Tilstandsrapport

## Nordbyveien 211, 2013 SKJETTEN

Leilighet | Byggeår: 1975 | BRA-i: 54 m²

Norske Boligrapporter | NITO

Befaringsdato: 11.06.2026
Nordbyveien 211 | Matrikkel: 3205-71/56/0/0 | Referanse: 2026-0928

# Kort om rapporten

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

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

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

---

## Spesielt for oppdraget

**Befaringsdato:** 11.06.2026

**Andre begrensninger:** Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen inneholder betydelige mengder lagrede gjenstander, som i stor grad hindrer inspeksjon av overflater og konstruksjoner.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

---

## Om tilstandsgrader (TG)

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

**TG 0:** Ingen avvik.

**TG 1:** Mindre avvik.

**TG 2:** Vesentlige avvik.

**TG 3:** Store eller alvorlige avvik.

**TG IU:** Ikke undersøkt.

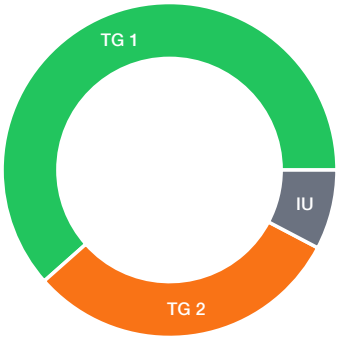
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

# Oppsummering

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

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser




## TG 2 – Vesentlige avvik (4)

**Dører**

Entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking. Dørlås fremstår som treg og bør smøres, eventuelt skiftes ut.

**Overflater (Bad - 1. etasje)**

Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

**Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

**Varmtvannstank**

Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

## IU – Ikke undersøkt (1)

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)**

## Helse, miljø og sikkerhet (3)

**Branntekniske forhold**

Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging.

Det mangler tilstrekkelig slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

**Elektrisk anlegg**

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

**Radon**

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

# Vurderinger

## Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2010.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

---

## Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2003.

### Vurdering av registrerte avvik

- Entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking. Dørlås fremstår som treg og bør smøres, eventuelt skiftes ut.
  Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

---

## Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 14 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,12 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

---

## Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.
Det er fremvist fakturakopi på membransarbeider, røropplegg og elektrisk anlegg.

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

## Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 21 mm.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.
  Konsekvens: Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

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

TG 1

Sluket er i plast.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

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

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

## Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

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

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

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

IU

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

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

**Vurderte forhold og avgrensninger**

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

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

**Vurdering av registrerte avvik**

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

**Vurderte forhold og avgrensninger**

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 1

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

**Vurderte forhold og avgrensninger**

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

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder montert i benkeskapet på kjøkkenet. Montert ifølge i 2021.
Det er ikke inspeksjonsmuligheter av selve berederen eller typeskiltet.

### Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.
  Konsekvens: Plassering, tilkoblinger, lekkasjesikring og tilstand er derfor ikke kontrollert. Når berederen ikke kan inspiseres, foreligger det usikkerhet knyttet til slitasje, lekkasjer og sikring mot vannskader.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse**

Sikringer av jordfeilautomater.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn)**

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

**Spørsmål til eier (om anlegget)**

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring på installasjon av innmat i sikringsskapet.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

| År | Arbeidsbeskrivelse |
|---|---|
| 2021 | Bad: vk, 4 spotter, stikk for vm, spielstikk, lys o/speil, dimmer. Kjøkken: 2 kurser, (2x4mm2)stekeovn/ kjøkken, elpunkt for arbeidsstikk, vifte, oppvaskmaksin, vvb, 4 spotter, dimmer. |

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

# Arealer

## Totalt areal

Alle bygninger

| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| **71 m²** | **54 m²** | **3 m²** | **14 m²** | **-** |

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1975)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 54 m² | - | 14 m² | **68 m²** | - |
| **Sum Leilighetsbygg** | **54 m²** | **-** | **14 m²** | **68 m²** | **-** |

### Romfordeling

| | |
|---|---|
| 1. etasje | BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Bod, Entré, Soverom<br>BRA-b: Innglasset balkong |

## Utebod

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | - | 3 m² | - | **3 m²** | - |
| **Sum Utebod** | **-** | **3 m²** | **-** | **3 m²** | **-** |

### Romfordeling

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

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

## Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

## Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, samt malte betongelementer.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

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

## Tilhørende arealer

En ekstern utebod.

## Sidebygning

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

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

# Tilleggsopplysninger

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

---

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

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

---

## Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

### Branntekniske forhold

Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging.

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

Det mangler tilstrekkelig slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens:** Det må fremskaffes et manuelt slukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift. Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

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

### Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

**Konsekvens:** Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

### Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

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

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Nordbyveien 211, 2013 SKJETTEN**
Matrikkel: **3205-71/56/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **115**
Eier adkomstdokumenter: **Haider Ali Syed**

Hjemmelshaver: **NORDENSVEI BORETTSLAG**

Kunde: **Haider Ali Syed**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **11.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig), Haider Ali Syed (Kunde)**

Rapportdato: **12.06.2026**

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

## Kilder for oppdraget

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

## Utførende

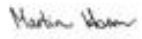
Foretak

**Boligkontroll AS**
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

**Martin Schwabe Hoem**
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

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

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

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

## Presiseringer

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

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

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

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

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

## Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

## Selgers og kjøpers ansvar

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

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

## Arealer og rombetegnelser

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

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

## Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

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

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

**Tilstandsgrad 3:** Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

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

## Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0258/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nordbyveien 211, 2013 SKJETTEN

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Haider Ali Syed

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
4. januar 2021

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

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

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 84949193
Forsikret i: Gjensidig

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad. Satt inn varmekabler på badet. Lagt membran og flislagt hele badet. Nytt toalett og vask og dusj. Arbeidet utført 2021 vår. Arbeid utført av Marbud AS og 3B flislegger.

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Singh Rør har utført arbeid med sluk. Marbud AS har lagt membran.

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Marbud AS. Singh Rør AS. 3B flislegger.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg kjenner til

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Moderne elektro AS har lagt varmekabler på badet og har utført arbeid med spot på kjøkkenet. Har og gjort arbeid med alle stikkontakter i leiligheten. 2021.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Borettslaget

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Singh rør AS har utført arbeid på bad kjøkken og ny varmtvannsbereder.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke mulig

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Borettslag

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstmann 2026 11.06. Har utført takst.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 60-0258/26**

# Innkalling til ordinær generalforsamling 22.04.2026 for Nordensvei Borettslag.

Møtested: Grendehuset i Karisvei
Tid: kl. 18:00

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

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

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

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

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun annledning til å være fullmektig for en andel, jfr. Brl §7-3. Ektefeller / samboer som ikke selv er andelsier, bør medbringe fullmakt. Fullmakt leveres skriftelig på forhånd og /eller i utfylt stand ved ankomst.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

## Sak 1: Konstituering

Det er ikke kommet forslag fra beboere innen fristen.

**Alternativ 1**
"Sølve Brekke velges som møteleder. En signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

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

Årsmelding vedlegges og tas til orientering.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 5 438 376 (mot budsjett 5 438 135 )
Utgifter: 3 819 403 (mot budsjett 4 278 996)

Resultat: 710 728 (mot budsjett 0)
Disponible midler pr 31.12: kr. 4 332 598 ( økt med kr. 410 207)

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap"

## Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 380 000

## Sak 5: Personvalg

Borettslagets vedtekter sier at et styre skal bestå ev en styreleder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

I tiden fremover vil to av dagens styremedlemmer flytte fra borettslaget som følge av boligsalg. Dette inkluderer også nåværende styreleder. I tillegg har ett styremedlem , som har bidratt i over 12 år, valgt å ikke stille til gjenvalg. Det betyr at borettslaget står i situasjon hvor det er behov for minimum 4 nye kandidater til styreleder ( 2 år verv),

styremedlemmer( 2 år verv) og 2 varer ( 1 år verv).

Styret nå:
Styreleder Hege Karlsen - har 1 år til, men flytter ut.
Styremedlem Tom Arild Myklebust - ikke på valg
Styremedlem Ole Martin Kolbjørnshus- ikke på valg
Styremedlem Morten Sørlie - stiller ikke til valg
Styremedlem Lena Marie N. Pedersen- stiller ikke til valg

Vi håper derfor at flere vil vurdere å stille til valg.
Dersom du er nysgjerrig, har spørsmål eller ønsker en uforpliktende prat om hva styrearbeidet innebærer, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt i forkant av generalforsamlingen.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Viktorija Vasiliauskaite

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

- Khabat Mohammad Pour
- Ayesha Abbas
- Berfin Keser-Kara
- Tommy Andersen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Khabat Mohammad Pour
- Ayesha Abbas
- Berfin Keser-Kara
- Tommy Andersen
- Noah El Bakaour

## Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

# Nordensvei Borettslag
# STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

**TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | : Hege Karlsen | (valgt for 2 år i 2025) |
| Nestleder | : Morten Sørlie | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem: | Lena Marie Pedersen | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem: | Ole Martin Kolbjørnshus | (valgt for 2 år i 2025) |
| Styremedlem: | Tom Arild Myklebust | (valgt for 2 år i 2025) |

Varamedlemmer til styret:

| | | |
|---|---|---|
| | : Geir Halvorsen | (valgt for 1 år i 2025) |
| | : Tommy Andersen | (valgt for 1 år i 2025) |

Valgkomite:

| | | |
|---|---|---|
| | : Styret | (valgt for 1 år i 2025) |

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

| | | |
|---|---|---|
| | :Hege Karlsen | som delegat |
| | :Morten Sørlie | som delegat |
| | :Lena Marie Pedersen | som varadelegat |
| | :Ole Martin Kolbjørnshus | som varadelegat |

**SELSKAPSINFORMASJON**

Nordensvei Borettslag ble stiftet i 1975 og har organisasjonsnummer 948.344.688.

Borettslaget består av 81 andeler, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 71, bnr 56 og 57 i Lillestrøm kommune.

Nordensvei Borettslag eier 30% av Sameiet Skjetten Garasjehus.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

**STYRETS ARBEID**
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter pluss GF i SSG og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Innhenting av tilbud av vedlikehold*
- *Vurdering bytte av bank*
- *Forsikringsskader*
- *Endringer av avfallshåndtering etter pålegg i fra kommunen*
- *Oppsigelse av leverandør som følge av endring av avfallhåndteringen fra kommunen.*
- *Dugnad vårdugnad*
- *Dugnad høstdugnad*
- *Pensjonisttilstelninger / busstur.*
- *Gjennomføring av beboermøte – informasjon etter rørinspeksjon.*

Av andre saker som kan nevnes:

- *Info / rundskriv på mail*
- *Styret har malt trepanel ved inngangspartiet*
- *Gjennomføring av ventilasjonsrens*
- *Gjennomføring av rørspyling samt rørinspeksjon*
- *Innhentet pristilbud for nytt reholdsfirma.*
- *Planer for årene fremover, videreføres nytt styre. (rørfornying - bytte av vinduer etc)*
- *Justering av avtaler/kontrakter med Roger Olsen*
- *Tyngre styresaker som krever juridiskbistand – En større utfordring angående bruksoverlatning*
- *Innhente pristilbud og utføre vedlikehold i forbindelse med hærverk i oppgang 219 og 217*
- *Utlevering av blomster til andelseiere som har hatt 50 års jubileum*
- *1 årsbefaring i forbindelse med rehabilitering av garasjeprosjektet.*

- *Bomiljø – trafikkforhold. Vi ønsker å ta vare på barna i borettslaget vårt og ber om begrenset og hensynsfull kjøring til blokkene, samt begrense kjøring til boligene på kveldstid grunnet støy utenfor soveromsvinduene.*

- *Omsetning av boliger: Det er solgt totalt 9 antall boliger i 2025 og 1 så langt i 2026*

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

Godkjent av styret, den 19.03.2026

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Nordensvei Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 5 438 376 | 4 846 440 | 5 438 135 | 5 740 664 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 74 966 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **5 438 376** | **4 921 406** | **5 438 135** | **5 740 664** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 399 350 | 399 350 | 399 350 | 429 350 |
| Konsulenttjenester | 3 | 168 647 | 133 229 | 135 599 | 140 700 |
| Kontingenter | 4 | 33 052 | 33 052 | 33 050 | 33 250 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 298 230 | 392 171 | 307 000 | 85 500 |
| Forsikringer | | 383 460 | 335 877 | 355 000 | 402 300 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 902 080 | 1 293 068 | 1 499 999 | 1 510 000 |
| Energi og fyring | 7 | 131 673 | 135 010 | 159 999 | 132 000 |
| Driftskostnader | 8 | 462 431 | 367 068 | 400 000 | 433 000 |
| Kostnader til fellessameier | | 855 987 | 9 099 207 | 900 000 | 906 300 |
| Andre driftskostnader | 9 | 184 492 | 132 247 | 88 999 | 87 319 |
| **Sum driftskostnader** | | **3 819 403** | **12 320 278** | **4 278 996** | **4 159 719** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **1 618 973** | **-7 398 872** | **1 159 139** | **1 580 945** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 158 576 | 272 474 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 1 066 821 | 1 324 577 | 1 208 000 | 967 500 |
| **Sum finansposter** | | **-908 245** | **-1 052 103** | **-1 208 000** | **-967 500** |
| **Årsresultat** | | **710 728** | **-8 450 975** | **-48 861** | **613 445** |
| Overført til annen egenkapital | 12 | 0 | -501 542 | 0 | 0 |
| Overført udekket tap | 12 | 710 728 | -7 949 432 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **710 728** | **-8 450 975** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

**Nordensvei Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 10, 16 | 9 796 613 | 9 796 613 |
| Tomt | 10, 16 | 974 000 | 974 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 10 770 613 | 10 770 613 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **10 770 613** | **10 770 613** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 591 373 | 570 527 |
| Kundefordringer | | 4 167 | 0 |
| Andre fordringer | | 81 211 | 81 211 |
| Sum fordringer | | 676 751 | 651 738 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 4 157 123 | 3 738 830 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 833 874** | **4 390 568** |
| **SUM EIENDELER** | | **15 604 487** | **15 161 181** |

# Balanse 31.12.2025

**Nordensvei Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 11 | 8 100 | 8 100 |
| Udekket tap | 12 | -7 238 704 | -7 949 432 |
| **Sum egenkapital** | | **-7 230 604** | **-7 941 332** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13, 14, 16 | 20 093 765 | 20 394 286 |
| Borettsinnskudd | 15, 16 | 2 240 050 | 2 240 050 |
| Sum langsiktig gjeld | | 22 333 815 | 22 634 336 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 476 389 | 439 112 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 24 888 | 29 065 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 501 277 | 468 177 |
| **Sum gjeld** | | **22 835 092** | **23 102 513** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **15 604 487** | **15 161 181** |

Nordensvei Borettslag

Hege Karlsen
Styrets leder

Morten Sørlie
Styremedlem

Ole Martin Kolbjørnshus
Styremedlem

Lena Marie Nygård Pedersen
Styremedlem

Tom Arild Myklebust
Styremedlem

***Regnskapsprinsipper***

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.71.56 og 3205.71.57, som eies og forvaltes av borettslaget.

***Note 1 Felleskostnader***

| | **Regnskap 2025** | **Regnskap 2024** | **Budsjett 2025** | **Budsjett 2026** |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 3 602 556 | 2 858 901 | 3 551 856 | 4 032 164 |
| Stipulerte renter | 1 157 436 | 1 128 306 | 1 206 998 | 967 500 |
| Stipulerte avdrag | 282 384 | 555 633 | 283 281 | 345 000 |
| Parkeringsplasser | 396 000 | 303 600 | 396 000 | 396 000 |
| **Sum felleskostnader** | **5 438 376** | **4 846 440** | **5 438 135** | **5 740 664** |

***Note 2 Lønns- og personalkostnader***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 350 000 | 350 000 | 350 000 | 380 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 49 350 | 49 350 | 49 350 | 49 350 |
| **Sum lønnskostnader** | **399 350** | **399 350** | **399 350** | **429 350** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter på kr. 8 095 i fbm. julebord, avskjedsgave, ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

***Note 3 Konsulenttjenester***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 5 688 | 5 625 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | 128 522 | 122 635 | 128 600 | 133 700 |
| Andre forvaltningstjenester | 0 | 0 | 999 | 1 000 |
| Juridisk bistand | 28 094 | 0 | 0 | 0 |
| Teknisk bistand | 6 344 | 4 969 | 0 | 0 |
| **Sum konsulenttjenester** | **168 647** | **133 229** | **135 599** | **140 700** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

***Note 4 Kontingenter***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kontingent NBBL | 4 702 | 4 702 | 4 700 | 4 750 |
| Kontingent BORI | 28 350 | 28 350 | 28 350 | 28 500 |
| **Sum kontingenter** | **33 052** | **33 052** | **33 050** | **33 250** |

***Note 5 Reparasjon og vedlikehold***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 8 503 | 192 501 | 10 000 | 13 000 |
| Vedlikehold VVS | -4 308 | 108 352 | 200 000 | 15 000 |
| Vedlikehold elektro | 10 900 | 0 | 10 000 | 15 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 199 859 | 77 803 | 20 000 | 25 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 77 456 | 0 | 50 000 | 0 |
| Dugnadskostnader | 5 819 | 1 515 | 5 000 | 5 500 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 12 000 | 12 000 | 12 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **298 230** | **392 171** | **307 000** | **85 500** |

Vedlikehold VVS: Kostnadskontoen viser en positiv saldo ved periodens slutt som følge av etterfakturering, hvor beløpet er motpostert mot faktura som gjelder regnskapsåret 2024.

***Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 1 284 633 | 1 244 405 | 1 400 000 | 1 460 000 |
| Eiendomsskatt | -382 553 | 48 663 | 99 999 | 50 000 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **902 080** | **1 293 068** | **1 499 999** | **1 510 000** |

Eiendomsskatten er redusert med kr 382 553 i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021–2024 fra Lillestrøm kommune.
Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

***Note 7 Energi og fyring***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 131 673 | 135 010 | 159 999 | 132 000 |
| **Sum energi og fyring** | **131 673** | **135 010** | **159 999** | **132 000** |

***Note 8 Driftskostnader***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 307 668 | 301 933 | 320 000 | 323 000 |
| Renholdstjenester | 147 375 | 55 313 | 70 000 | 100 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 7 388 | 9 823 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum driftskostnader** | **462 431** | **367 068** | **400 000** | **433 000** |

***Note 9 Andre driftskostnader***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Søppeltømming/container | 93 787 | 55 964 | 45 000 | 45 000 |
| Verktøy og redskaper | 2 694 | 0 | 0 | 0 |
| Inventar | 9 046 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 38 879 | 24 346 | 0 | 5 000 |
| Annet driftsmateriale | 0 | 0 | 10 000 | 1 000 |
| Kontorrekvisita | 0 | 15 554 | 0 | 500 |
| Kostnader tillitsvalgte | 8 095 | 10 792 | 9 999 | 9 999 |
| Generalforsamling/årsmøte | 22 002 | 14 340 | 15 000 | 15 000 |
| Velferdskostnader | 1 610 | 2 424 | 2 000 | 2 000 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | 2 030 | 2 827 | 1 000 | 2 000 |
| Øredifferanser | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Bank og kortgebyrer | 6 350 | 6 000 | 6 000 | 6 720 |
| **Sum andre driftskostnader** | **184 492** | **132 247** | **88 999** | **87 319** |

***Note 10 Anleggsmidler***

| | **Tomter** | **Bygninger** |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 974 000 | 9 796 613 |
| Årets tilgang | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 974 000 | 9 796 613 |
| | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 |
| | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 974 000 | 9 796 613 |
| | | |
| Anskaffelsesår | 1974 | 1974 |

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. 8 100 fordelt på 81 à kr. 100.

***Note 12 Opptjent egenkapital***

| | **Regnskap 2025** | **Regnskap 2024** |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -7 949 432 | 501 542 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 710 728 | -8 450 975 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | -7 238 704 | -7 949 432 |
| Udekket tap 31.12 | -7 238 704 | -7 949 432 |

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

***Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Pantelån | 11 185 632 | 11 352 934 |
| Pantelån | 8 908 133 | 9 041 352 |
| **Sum gjeld til kredittinstitusjoner** | **20 093 765** | **20 394 286** |

***Note 14 Pantelån***

**Pantelån**

| Kreditor | HANDELSBANKEN | HANDELSBANKEN |
|---|---|---|
| Lånenummer | 94927062806 | 9492706214 |
| Opptaksår | 2024 | 2024 |
| Rentesats | 4,85 | 4,85 |
| **Beregnet innfridd** | **14.03.2054** | **14.03.2054** |
| Opprinnelig lånebeløp | 11 490 300 | 14 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 137 366 | 4 958 648 |
| Nedbetalt i år | 167 302 | 133 219 |
| **SUM Lånesaldo 31.12** | **11 185 632** | **8 908 133** |

***Note 15 Borettsinnskudd***

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

***Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør | 22 333 815 | 22 634 336 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 10 770 613 | 10 770 613 |
| **Pant og sikkerhetsstillelse** | | |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 28 240 050 | 28 240 050 |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

***Note 17 Annen kortsiktig gjeld***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Påløpt rente | 8 010 | 9 528 |
| Andre påløpte kostnader | 16 878 | 13 830 |
| Uopptjent inntekt | 0 | 5 707 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **24 888** | **29 065** |

Andre påløpte kostnader: Det er 2 x fakturaer fra Fortum som gjald desember 2025.

***Note 18 Disponible midler***

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **3 922 391** | **1 478 327** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 710 728 | -8 450 975 |
| Opptak langsiktige lån | 0 | 25 490 300 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -300 521 | -14 595 262 |
| B. Årets endring i disponible midler | 410 207 | 2 444 064 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **4 332 598** | **3 922 391** |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 4 833 874 | 4 390 568 |
| - Kortsiktig gjeld | 501 277 | 468 177 |
| **= Disponible midler 31.12** | **4 332 598** | **3 922 391** |

***Note 19 Garantiansvar***

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 81/1802 deler.

Sameiet Skjetten Garasjehus hvor vår andel er 65/221 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

# 2025 Arsregnskap.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Sørlie, Morten** | **2026-02-17** |

Identifikasjon

bankID Sørlie, Morten

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Myklebust, Tom Arild** | **2026-02-16** |

Identifikasjon

bankID Myklebust, Tom Arild

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Karlsen, Hege** | **2026-02-16** |

Identifikasjon

bankID Karlsen, Hege

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kolbjørnshus, Ole Martin** | **2026-02-16** |

Identifikasjon

bankID Kolbjørnshus, Ole Martin

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Pedersen, Lena M Nygård** | **2026-02-26** |

Identifikasjon

bankID Pedersen, Lena M Nygård

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

Til generalforsamlingen i Nordensvei Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Nordensvei Borettslag som viser et overskudd på NOK 710 728. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2026
SLM Revisjon AS

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



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

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*27.02.2026 17:32:49*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*



# Vedtekter

for

# NORDENSVEI BORETTSLAG

org.nr. 948 344 688

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. november 1973

Sist endret i ordinær generalforsamling 18. mars 2014

## Innholdsfortegnelse


*1. Innledende bestemmelser ..... 3*
*1·1 Formål ..... 3*
*1·2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold ..... 3*
*2. Andeler og andelseiere ..... 3*
*2·1 Andeler og andelseiere ..... 3*
*2·2 Sameie i andel ..... 3*
*2·3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier ..... 3*
*3. Forkjøpsrett ..... 4*
*3·1 Hovedregel for forkjøpsrett ..... 4*
*3·2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende ..... 4*
*3·3 Nærmere om forkjøpsretten ..... 4*
*4. Borett og bruksoverlating ..... 5*
*4·1 Boretten ..... 5*
*4·2 Bruksoverlating ..... 5*
*5. Vedlikehold ..... 6*
*5·1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt ..... 6*
*5·2 Borettslagets vedlikeholdsplikt ..... 7*
*6. Pålegg om salg og fravikelse ..... 7*
*6·1 Mislighold ..... 7*
*6·2 Pålegg om salg ..... 7*
*6·3 Fravikelse ..... 7*
*7. Felleskostnader og pantesikkerhet ..... 8*
*7·1 Felleskostnader ..... 8*
*7·2 Borettslagets pantesikkerhet ..... 8*
*8. Styret og dets vedtak ..... 8*
*8·1 Styret ..... 8*
*8·2 Styrets oppgaver ..... 8*
*8·3 Styrets vedtak ..... 8*
*8·4 Representasjon og fullmakt ..... 8*
*9. Generalforsamlingen ..... 9*
*9·1 Myndighet ..... 9*
*9·2 Tidspunkt for generalforsamling ..... 9*
*9·3 Varsel om og innkalling til generalforsamling ..... 9*
*9·4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling ..... 9*
*9·5 Møteledelse og protokoll ..... 9*
*9·6 Stemmerett og fullmakt ..... 9*
*9·7 Vedtak på generalforsamlingen ..... 9*
*10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern ..... 10*
*10·1 Inhabilitet ..... 10*
*10·2 Taushetsplikt ..... 10*
*10·3 Mindretallsvern ..... 10*
*11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene ..... 10*
*11·1 Vedtektsendringer ..... 10*

# 1. Innledende bestemmelser

## *1·1 Formål*

Nordensvei 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 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold*

(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

# 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 en andel.

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

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

## *2·2 Sameie i andel*

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

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

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

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

## *3·2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende*

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

## *3·3 Nærmere om forkjøpsretten*

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse 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, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

# 4. Borett og bruksoverlating

## *4·1 Boretten*

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

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

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

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

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

## *4·2 Bruksoverlating*

(1) Andelseiieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av husstanden ut over det som følger av Lov om burettslag (burettslagslova) §5-4 til §5-6.

(2) En andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(3) Med samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre ut for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt (4), har bodd i boligen i minst et av de siste to år.

(4) Med styrets godkjenning kan andelseier med særlig grunn overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

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

(5) Godkjenning i forhold til punkt (3) og (4) over, kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke vil kunne bli andelseier, jf. burettslagslova §4-4

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

(7) Overlating av bruken minsker ikke andelseiers plikter i forhold til laget og skal selv peke ut en person som kan ta i mot meldinger fra borettslaget vedrørende bruken av boligen. Andelseier må også holde borettslaget orientert vedrørende hvor laget kan kontakte vedkommende personlig, og underette styret dersom det skjer endringer i perioden bruksoverlatingen gjelder.

# 5. Vedlikehold

## *5·1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

(1) Den enkelt andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som herer 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 rullegardiner på veranda, fjernkontroll til markise, lås/nøkler til verandader, lås, derhandtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og der med lås til postkasse. Ved bytte av rullegardiner på veranda skal disse erstattes med nye rullegardiner i samme grå farge for å beholde en enhetlig fasade. Andelseier har også ansvar for egne kjellerboder, boder i kjellerrom og innvendige boder i sykkelbodene. Andelseier er pliktig til åpåse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

(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 derer med karmer. Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i bærende konstruksjoner som for eksempel oppigging for avlastningsluk i betonggulv på bad - vaskerom.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppståking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(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) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på den utvendige fasaden eller på borettslagets eiendom. Dette skyldes at det ikke finnes kapasitet for kabelfremføring til tak etter oppgradering fra GET. Føring av kabel i utvendig rør vil bli borettslagets vedlikeholdsplikt (j.fr. pkt. 5-2) og det fremstår ikke rimelig at fellesskapet skal bekoste den enkelte beboers installasjon.

(9) Det skal søkes styret om tillatelse til innkjøp og installering av varmepumpe. Montering skal skje av godkjent installatør. Bekreftelse på dette må legges ved søknaden. Eier er ansvarlig for skader som skulle oppstå som følge etter bruk av varmepumpe. Øvrige bestemmelser fås ved henvendelse til styret sammen med søknadsskjema.

### *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 vedlike. 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 også nødvendig utskifting av verandaderør og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bcrende 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 markiser, unntatt ved skjødesløs behandling. Det er ikke tillat å bruke den elektriske markisen i vinterhalvaret. Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser (se husordensregler for rutiner) samt reykvarsler 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, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) I de tilfeller hvor spesielle forhold i borettslagets gjeldende forsikring dekker skader som nevnt over kan den felles forsikring benyttes av den enkelte beboer. I disse tilfeller vil egenandel tilfalle beboer som viderefakturering fra borettslaget.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### *6·1 Mislighold*

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

### *6·2 Pålegg om salg*

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

### *6·3 Fravikelse*

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

# 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

## *7·1 Felleskostnader*

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.

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

## *7·2 Borettslagets pantesikkerhet*

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

# 8. Styret og dets vedtak

## *8·1 Styret*

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

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

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

## *8·2 Styrets oppgaver*

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

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

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

## *8·3 Styrets vedtak*

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

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

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

## *8·4 Representasjon og fullmakt*

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

# 9. Generalforsamlingen

## *9·1 Myndighet*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

## *9·2 Tidspunkt for generalforsamling*

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

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

## *9·3 Varsel om og innkalling til generalforsamling*

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. 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 to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

## *9·4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

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

## *9·5 Møteledelse og protokoll*

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

## *9·6 Stemmerett og fullmakt*

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

## *9·7 Vedtak på generalforsamlingen*

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### *10·1 Inhabilitet*

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

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

### *10·2 Taushetsplikt*

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

### *10·3 Mindretallsvern*

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### *11·1 Vedtektsendringer*

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf 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.

# HUSORDENSREGLER

**ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

**Det er den enkelte beboers plikt og ansvar å sette seg inn i husordensreglene.**

UTEBODENE
Er beregnet til oppbevaring av sykler, barnevogner, kjelker og lignende. Det skal ikke oppbevares motorsykler, mopeder eller gressklippere her. Hver beboer skal gjøre sitt for at det blir holdt orden i boden.

TRAPPEOPPGANGENE
Det er ikke lov å oppbevare sko, barnevogner, sykler og annet i trappeoppgangen, da dette kan være i veien for syketransport og sjenere ferdsel og rengjøring. Trappeoppgangen fungerer også som rømningsvei.

BILKJØRING
Er normalt ikke tillatt. Unntak**:** Ved flytting, syke - eller varetransport.
Kort innkjøring for av og pålessing av varer bør skje mellom 08-22.00 (maks 20 min.).
Parkering utover dette må det søkes dispensasjon for.
Dispensasjonskort settes i bilvinduet lett synlig.

Dispensasjonskort utstedes av Vaktmester.

PARKERING
Motorkjøretøy skal parkeres på regulerte biloppstillingsplasser.
Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har et eksternt parkeringsselskap rett til å ilegge kjøretøyet kontrollavgift og/eller foreta borttauing for eiers egen regning.

PLENER OG ANDRE YTRE ANLEGG

Plener:
Dette er felles eiendom som beboerne plikter å verne om.
Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere bil på plener eller andre ytre anlegg.

KLESTØRK
Tørking av klær er tillatt inne på verandaen, men ikke utenfor innglasseringen.
Det er ikke tillatt å banke eller riste matter, tepper, ryer og lignende fra verandaer eller vinduer.

OPPHOLD OG LEK
Lek i trappeoppganger, i kjellerganger, i boder, på utebod – tak og utenfor blokkene ved soveromsvinduene er ikke tillatt.

DØRER
Inngangsdører, dører til kjeller, søppelrom og boder skal ALLTID være låst.

RO I LEILIGHETEN
Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Det skal ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid eller brukes støyende maskiner i tiden mellom kl 20.00 og 08.00 påfølgende dag.
Heller ikke på søn - eller helligdager.
Dag før søn - og helligdager tillates ikke slike arbeider etter kl 1600.

Det anmodes forøvrig at det tas nødvendig hensyn til hverandre ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg etc.

FEST
Når en ønsker å "strekke" tiden for nattero ved festligheter bør en varsle naboene i god tid på forhånd. Det må skrives nabovarsel til naboene.

REGLER OM DYREHOLD

a) Husdyr bør luftes av voksne.

b) Husdyret skal ledsages av fører og skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom. Det forutsettes for øvrig at enhver hundeeier er kjent med politivedtekter angående hundehold og båndtvang.

c) Lufting av husdyr skal ikke foregå på steder som foran blokkene, lekeplasser, heller ikke i sandkassene. Ledsager må sørge for at ekskrementer etter dyret blir fjernet omgående ved hjelp av plastpose eller lignende. Dette gjelder for øvrig overalt hvor dyret luftes.

d) Dyr skal ikke holdes i leiligheten dersom de etter styrets vurdering er til sjenanse for borettslaget og/eller beboerne.

e) Beboere som ønsker å anskaffe seg hund og/eller katt etter 5. april 2006, skal søke styret om tillatelse. Det samme gjelder beboere som har hund/katt ved innflytting. Vilkåret om at styrets tillatelse skal innhentes, gjelder ikke for beboere som allerede har anskaffet hund/katt før 5. april 2006

Brudd på ovennevnte regler vil føre til at husdyret blir forlangt fjernet.
Jfr. ("Lov om borettslag",) kap. 6 § 36).

SØPPEL
Det er forbudt å kaste søppel i gang eller utenfor søppelrommet. Det skal også pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene i søppelrommet.

Container settes opp 3 – 4 ganger i året for større gjenstander, juletrær og lignende.

Papir skal legges i papircontaineren, ikke i søppelkassene!

Lyspærer til kjellerboder finnes i sikringsskap i 1. etasje i alle oppganger.
Lampene i oppgangene byttes av vaktmester. Meld fra til vaktmester hvis det er observert slukkede/ødelagte lamper.

MARKISE

Den elektriske markisen skal ikke brukes i vinterhalvåret. (Fra og med. November Til og med mars måned). Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden.
Dette fordi bevegelige deler kan fryse fast, bruk rullgardin.
Hvis markisen blir skadet av beboer, er beboeren selv ansvarlig for utgifter for reparasjonen.

OPPGANGSTILLITSVALGT
Skal hvert år velges av beboerne i hver oppgang.
Den oppgangstillitsvalgte skal være kontaktledd mellom den enkelte beboer og styret.

MELDINGER OG HENVENDELSER
Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.
Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig. Styret har postkasser i oppgangene 209, 215 og 219.
Nøkkelen til utgangsdøren passer begge dørene i den blokken man bor i.
D.v.s. at beboere som bor i oppgangene 209 og 211 har samme inngangsnøkkel.
Beboere som bor i oppgangene 215 og 217 har samme inngangsnøkkel,
og beboere som bor i oppgangene 219 og 221 har samme inngangsnøkkel.
Dermed har alle beboere tilgang til en styrepostkasse.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER
Det vises til Nordensvei borettslagets vedtekter.

FOTBALLSPARKING / ISHOCKEYSPILLING
Er kun tillatt på anlagte baner. Disse banene er anlagt som felleseiendom for alle i Skjettenbyen. Vi har gått inn for å få grønne plener og fred og ro, og ikke minst sikkerhet for de aller minste rundt blokkene. Derfor henvises all slik lek til banene.

Det er ikke tillatt med ballspill rundt eller mellom blokkene.
GLASSVERANDA / FASADE

Det er forbudt å henge blomsterkasser, klestørk og dyner på utsiden av innglasseringen eller soveromsvinduer.
Det er forbudt å bore i glassverandaen og i utvendig fasade(vinduskarm er også fasade).
Det er ikke tillat å montere parabolantenne på utvendig fasade eller på borettslagets eiendom.

Arbeidsinstruks for oppgangstillitsvalgt

Oppgangstillitsvalgte plikter å påse på at ordensreglementet blir overholdt i sine oppganger.

Påse at renhold i oppgangen og måking, ***vanning*** og feiing utenfor inngangen utføres.

Holde orden på nøkler til vannkranen, søppelrom og fellesrom.

Generelt
Inngangsdøren skal ALLTID være LÅST.
Plantene utenfor inngangen i borettslaget må ***vannes*** etter behov.
Oppgangstillitsvalgte styrer dette.

Sist endret i ordinær generalforsamling 5.4.2006

# Fellesorganet for Skjettenbyen
# Årsberetning for 2025

Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) er stiftet med bakgrunn i bestemmelser tatt inn i borettslagenes skjøter. FO er et interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen og har som overordnet formål å ivareta samarbeidet mellom lagene. FO kan ta opp og behandle andre saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen.

FO har 12 medlemmer med personlig varamedlem. Hvert borettslag oppnevner 1 medlem med varamedlem med 1 års funksjonstid. FO legger hvert år, før utgangen av 1. kvartal, frem en årsmelding for borettslagene med regnskap for siste periode.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av borettslagenes felles eide arealer i Skjettenbyen og administrerer derfor en felles vedlikeholdskontrakt for uteområdene. Dette omfatter bl.a. gressklipping, gjødsling, snøbrøyting og strøing. Arbeidet ivaretas av FOs *Miljøutvalg*.

Videre er FO ansvarlig for drift, vedlikehold og utbygging av vårt felles kabel-TV anlegg.
FO fremforhandler, på vegne av 1824 boenheter, en gunstig fellesavtale på TV, bredbånd og VoIP.
Arbeidet ivaretas av FOs *TV- og internettutvalg.*

## *FO har i perioden juni 2025 – mai 2026 hatt følgende sammensetning:*

| | | |
|---|---|---|
| Trude Steen | Alingsåsveien brl | Medlem |
| Linda Ørnhoft Lyse | Gjelleråsen brl | Medlem |
| Dagfinn Jensen | Glostrupveien brl | Medlem |
| Hans Finstad | Karisveien brl | Medlem |
| Nina Enger | Landskronaveien brl | Medlem |
| Odd Reinlie | Nordbyveien brl | Medlem og nestleder |
| Lena Marie N. Pedersen | Nordensvei brl | Medlem |
| Merethe Gresnes | Riihimäkiveien brl | Medlem |
| Jon Petter Risa | Riihimäkiveien brl | Sekretær |
| Bjørnar Myrvang Granhus | Senter brl | Medlem |
| Vegard Sunde | Sletta brl | Medlem |
| Egil Holmeide | Tårnbyveien Nord brl | Medlem |
| Asgeir Spange Brekke | Tårnbyveien Syd brl | Medlem og leder |

Hovedstyret for FO består av:

| | |
|---|---|
| Asgeir Spange Brekke | Leder |
| Odd Reinlie | Nestleder |
| Jon Petter Risa | Sekretær |

I 2025 avholdt hovedstyret 3 møter. FO avholdt 11 møter.

I 2026 har FO avholdt 2 møter da årsmeldingen ble godkjent og det gjenstår 4 planlagte møter frem til sommeren.

I tillegg har hovedstyret hatt diverse møter med bl.a. kommunen for å informere om FO, samt for å holde dialog med myndigheter på vegne av FO.

## *Noen av oppgavene som FO har utført eller deltatt i:*

### *Egenberedskap:*

Det å ha en tilstrekkelig egenberedskap, i forhold til strømutfall, brudd på vannledning, naturkatastrofe eller andre nasjonale hendelser, er mer og mer viktig.

En enkelthusstand skal klare seg selv i en kortere periode. Myndighetenes fokus i slike situasjoner er å holde samfunnet i gang, sikre verdier, sikre at funksjoner til sykehus, sykehjem og liknende kan opprettholdes m.m.

DSB har tidligere anbefalt at en husstand bør ha mat, varme og vann for å klare seg i 3 dager. Fra 2025 så er dette rådet utvidet til å bli **7 dager**, d.v.s. at du skal kunne klare deg selv i inntil 7 dager før du evt. får hjelp fra nasjonale myndigheter eller andre hjelpeorganisasjoner (NGO)

I denne sammenheng arrangerte Lillestrøm Sanitetsforening, i samarbeid med FO, et informasjonsmøte rundt temaet 1.9.2025 på Gjellerås skole.

FO har utarbeidet et hjelpedokument i september 2025, for borettslagenes styrer, i forhold til hva som er beboeres egenberedskap vs. hva borettslaget evt. kan tilrettelegge hvis mulig.
DSBs brosjyre om egenberedskap fins på rundt 30 språk.

### *Kommunale utgifter:*

I forbindelse med kommunesammenslåingen har de kommunale avgiftene fra 2020 økt kraftig. Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt vil ha en forventelig høyere årlig økning enn konsumpris-indeksen, med en årlig økning ca. + 10 % frem til 2030.

Bedre sortering av avfall ble en realitet i Lillestrøm kommune fra august – oktober 2025. Husstandene går fra to avfallscontainere (restavfall + matavfall og papp/papir) til fire avfallscontainere.

Fra høsten 2025 så har alle i Skjettenbyen følgende fire forskjellige avfallscontainere:

- 1 stk. for restavfall.
- 1 stk. for matavfall.
- 1 stk. for papp og papir.
- 1 stk. for glass og metall.

I tillegg kommer egne sorteringskrav til brukte/ødelagte tekstiler, som fra 2025 helst skal i egne beholdere og ikke i restavfallet til ROAF lengre. Brukte/ødelagte tekstiler skal ikke leveres til UFF eller Røde Kors sine innsamlingsbokser. Disse to aktørene tar kun imot tekstiler som fortsatt kan selges i sine respektive bruktbutikker.

### *Fellesområdene:*

Det ble ikke gjennomført tiltak ut over vanlig gressklipping og lignende.

### *Utfordringer med skadedyr (mus, rotter og måker):*

FO undersøker om det er mulig å få til en felles innsats mot skadedyr i Skjettenbyen, og hadde i desember 2025 et informasjonsmøte for FO-representantene om dette.

Mus og rotter har sin naturlige plass og funksjon i faunaen, men ikke rundt eller inni hus. For å få til en best mulig reduksjon er det bl.a. foreslått feller i kloakksystemet, men dette krever aksept fra Lillestrøm kommune ettersom kummene det er snakk om er kommunens kummer. Arbeidet fortsetter i 2026.

Det er viktig å fjerne matkilder i utebod (åpen lagring), matkilder ute (nedfallsfrukt), lagring av spiselige ting inn mot husvegg og søppeldunker med åpne lokk. Fettsamleren i utegrillen kan fort bli et festmåltid for de små.

Grunnen til at mus, rotter og måker er her, er fordi det er for mange tilgjengelige matkilder for dem. Beboerne må således bli bedre i å fjerne disse matkildene!

### *Storkundeavtale vedr. borettslagenes låneportefølje:*

Siden høsten 2024 så har Miljøutvalget jobbet med tilbud og vilkår vedr. lån til borettslagene. Dette ble presentert i november 2025, hvorpå en ny aktør ønsker å overta Skjettenbyen, ettersom de tilbyr bedre lånevilkår enn eksisterende leverandør. Flytting til ny bankleverandør antas ferdigstilt ca. februar 2026. Samlet sett kan borettslagene spare inntil ca. 2 millioner på å bytte bankleverandør.

### *Lillestrøm kommunes "Arkitektur- og byggeskikkpris" for 2025:*
Det var tre vinnere; Skjettebyens rekkehusbebyggelse, Solvangen atriumhus og henholdsvis Villa Sparre, Blichner og Strømsøe. Diplom ble mottatt og er videredelt til rekkehuslagene.

### *Skjettenhåndboken og teknisk byggeforskrift (TEK10 og TEK17):*
Kommunen skal ikke behandle påbygninger m.m. i rekkehuslagene uten at det er godkjent av styret, som er grunneier.

Kommunens byggesaksavdeling har ovenfor FO bekreftet at det er TEK10 som skal følges ved kubepåbygging i Skjettenbyen i forhold til isoleringstykkelse i vegger og tak.

Etablerte normer og regler skal følges, slik som Skjettenhåndboken. Tidligere og nåværende styrer har innimellom har tøyd reglene som er angitt i håndboken.
På sikt vil dette føre til flere og flere problemer, både for eget lag som andre. Styrene bør være restriktive med å tillate utbygging m.m. som går på tvers av håndboken.

Det ble høsten 2025 gjennomført en felles revisjon av rekkehuslagenes "byggemappe" og hva som skal gjøres av henholdsvis andelseier, borettslaget som grunn- og bygningseier og kommunens byggesaksavdeling. Rammeverket ble ferdig i slutten av september og ligger arkivert hos BORI BBL, samt er sendt de åtte rekkehuslagene.

### *Vannmålere i rekkehuslagene:*
I forbindelse med kommunens krav om vannmålere hos alle husstander i kommunen, så fikk de åtte rekkehuslagene i 2022 brev om montering. FO har jobbet med problemstillingen siden da ettersom rekkehuslagenes bygningsmasse og bygningsskikk, skapte fysiske vanskeligheter med å imøtekomme kravet om montering av vannmåler.

Etter flere runder med utredninger og vurderinger ønsket Nordbyveien borettslag å være pilot på innvendige utbedringer i lettveggen mellom to boenheter. Dette fordi de hadde byttet alle innvendige stoppekraner for ikke så lenge siden, så det ville gjøre det mulig å få stoppet vannet.
I lettveggen i 1.etg er det i dag kun en liten inspeksjonsluke på 20x20 cm, for å komme til husstandens innvendige stoppekran. Luken ble økt i størrelse, til 40x40 eller 40x60, og to stk. vannmålere ble installert, en' til hver husstand. Kostnaden var estimert til ca. 30.000,- pr. andelshaver.

Landskronaveien borettslag og Glostrupveien borettslag har valgt å starte arbeidet utendørs, hvorpå de sommer og høst 2025 byttet de utvendige stoppekranene fra 1972, som står i felleskum mellom to boenheter. Kostnaden var estimert til ca. 20.000,- pr. andelshaver.
Nå som de har nye utvendige stoppekraner, som kan både stenges og åpnes, så har de nå mulighet til å fortsette med innvendig vannmålerinstallasjon.

### *Klage på hvordan eiendomsskatten beregnes:*
FO har fulgt en rettssak tett i Elverum, hvor et borettslag tok ut stevning mot Elverum kommune på samme årsak og grunnlag som brukes av Lillestrøm kommune. En rettskraftig dom forelå tidlig i 2024, som gav borettslaget i Elverum medhold i at eiendomsskatten var regnet ut feil, og dermed ble for høy.

Karisveien borettslag ble, av FO, sendt som prøveklut sammen med Husebyhagen borettslag og Åsenenga borettslag. De tre tok ut felles søksmål mot Lillestrøm kommune høsten 2023. Det ble avsatt to dager i juni 2024 til rettsaken. Vinteren 2024 tok ytterligere 10 av Skjettenborettslagene ut et tilsvarende søksmål mot kommunen.

Kommunen tapte sin sak senere i juni 2024 i tingretten. Formannskapet valgte å ikke anke dommen, og valgte å betale saksomkostningene som de 10 borettslagene i Skjettenbyen hadde hatt. Dommen ble dermed rettskraftig i september 2024. Det resulterte i at borettslagene fikk tilbakebetalt for mye innbetale eiendomsskatt av Lillestrøm kommune. Utbetalingene ble gjort i første halvår 2025.

### *FOs rigg i Tårnbyveien 382 ("vaktmesterområde"):*

FO fikk 2.5.2023 fornyet dispensasjon for 10 år frem i tid, men med det vilkår at riggen måtte være fjernet og tomten tilbakestilt om 10 år, d.v.s. senest 2.5.2033. Dette var vilkår som FO ikke kunne godta, som har klagd på vedtaket inn til Statsforvalteren for Viken pr. 21.5.2023. Lillestrøm kommune brukte hele 25 uker før de sendte saken videre til Statsforvalteren. Avgjørelse fra Statsforvalteren kom høsten 2024.

Statsforvalteren kan ikke se at det er godt nok dokumentert at området på 1970-tallet ble omregulert fra LNF-område til bebyggelse og anlegg/vaktmestersentral. Skjettenbyens bruk av området blir således bestemt av formannskapets vurdering 24.10.2018 og sak PS 18/192 (Skedsmo kommune). Kommunen skriver i sin vurdering at dagens virksomhet er søkt og behandlet, er lovlig og kan fortsette, og det er dette som er det viktigste for FO.

### *Øvrig:*

FO har jobbet med saker av allmenn interesse og vi har god kontakt med myndighetene, som kommunen, Statens Vegvesen, fylkeskommunen m.fl.

FO forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses å være normalt for et fellesorgan.

For øvrig informasjon om FO sitt arbeid henvises de respektive borettslags styrer. Styrene sitter på referat fra alle møter i FO. Av bl.a. forretningshensyn vil det være saker og informasjon som til tider må holdes internt i FO.

### *Revisor:*

Revisors honorar er på kr. 4.375,- og gjelder utelukkende ordinær revisjon.

### *Regnskap:*

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt under denne forutsetningen. Totalt for 2025 er det utbetalt kr. 622.100,- i styre-, utvalgs- og prosjekthonorar. I tillegg kommer lovpålagt arbeidsgiveravgift og feriepengegrunnlag.

Det har ikke skjedd vesentlige forhold fra 31.12.2025 til styrets årsberetning er avgitt.

FO bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2025 er sendt til forretningsfører. Årsmeldingen ble godkjent på FOs møte nr. 2/2026.

Skjetten, 31.12.2025 / 3.2.2026
Fellesorganet for Skjettenbyen

| | | |
|---|---|---|
| Trude Steen | Trude Steen | Alingsåsveien brl |
| Linda Ørnhoft Lyse | Linda Ørnhoft Lyse | Gjelleråsen brl |
| Dagfinn Jensen | Dagfinn Jensen | Glostrupveien brl |
| | Hans Finstad | Karisveien brl |
| Nina Enger | Nina Enger | Landskronaveien brl |
| Odd Reinlie | Odd Reinlie | Nordbyveien brl |
| For. Tom Arild Myklebust | Lena Marie N. Pedersen | Nordensvei brl |
| Merethe Gresnes | Merethe Gresnes | Riihimäkiveien brl |
| Bjørnar M.H. Granhus | Bjørnar Myrvang Granhus | Senter brl |
| Tor Tuva | Vegard Sunde | Sletta brl |
| Egil Holmeide | Egil Holmeide | Tårnbyveien Nord brl |
| | Asgeir Spange Brekke | Tårnbyveien Syd brl |

## Årsberetning for 2025 fra Miljøutvalget i FO

Utvalget har i perioden bestått av:
Merethe Gresnes, Riihimäkiveien BRL
Terje Ferstad, Landskronaveien BRL (Leder)
Dagfinn Jensen, Glostrupveien BRL

Det har vært avholdt 21 møter i miljøutvalget i 2024.

**Skøytedisco i Glostrupdumpa.**
Skøytedisco 'n ble gjennomført 13.februar med godt oppmøte.

**Diverse miljøaktiviteter.**
Miljøutvalget har god dialog med kommune og politi for å opprettholde en god adferd i trafikken i Skjettenbyen.
Miljøutvalget har videre hatt tett dialog med Roger Olsen, som har ansvaret for blant annet klipping av gress i sommerhalvåret og snøbrøyting/strøing i vintersesongen.

**Julegrantenning.**
Ble arrangert den 29.nobember med hest og kjerre og julenisse som delte ut godteriposer til barna. Underholdningen sto Dur & Moll og Strømmen og Skjetten Skole korps for. Ordfører Kjartan Berland var også til stede og holdt tale og tente lys i juletreet. Som tidligere år ble det også i år et vellykket arrangement.

**Reforhandling av felles bankavtale.**
Miljøutvalget har på tampen av året startet arbeide med å se på mulighetene om å reforhandle den felles bankavtalen alle borettslagene har med Handelsbanken.

**Fordelingen av Fokusmidler for 2024:**

| | |
|---|---|
| Skjettenfestivalen | kr. 70.000.- |
| Dur og Moll | kr. 20.000, - |
| Strømmen og Skjetten Skolemusikk korps | kr. 30.000, - |

**Roaf**
Roaf har etablert fellescontainere i de fleste lagene i Skjettenbyen

**Rentokil**
Det er startet forhandlinger med det som mål å etablere en felles løsning for skadedyr i Skjettenbyen

Skjetten den 26.01.2025

Merethe Gresnes/s Terje Ferstad/s Dagfinn M. Jensen/s

# Årsberetning 2025
# FOs TV- og internettutvalg

**Utvalget har i perioden bestått av:**
Jon Petter Risa (Riihimäkiveien brl, leder), Thomas Eriksen (Nordbyveien brl) og Selver Cavo (Tårnbyveien Syd brl.).

Utvalget hadde oppfølgingsmøter med Telia igjennom 2025, bl.a. i forbindelse med endringsavtale og TV2-konflikten. Svartiden hos Telias kundeservice bedrer seg.

Etter en lengre runde valgte Fellesorganet å endre innholdet i dagens avtale med Telia, for å få inn mer bredbånd i grunnpakken. Fra 1.9.2024 ble kollektivt bredbånd endret fra 100/100 Mbps til 500/300, og den endres på nytt fra 1.1.2026 til 1000/500 Mbps. Disse to avtaleendringen fører ikke til økte kostnader for borettslaget ditt når det gjelder TV og internett.

Fellesorganet valgte, i juni 2024, å forlenge dagens avtale med Telia, og har valgt å fortsette på dagens infrastruktur t.o.m. 31.12.2028.

**Kollektiv avtale for Skjettenbyens 12 borettslag, fra 1.1.2026, er:**

- TV & Strømming med 50 poeng som kan brukes til å velge TV-innhold (som tidligere).
- 2 stk. Telia Play Box med opptak.
- Internett: Bredbåndshastighet 1000 Mbps ned og 500 Mbps opp.
- Trådløst bredbåndsmodem (WiFi5).
- 2 samtidige brukere på Telia Play-appen (se TV hvor du vil).
- Backuptjenesten Telia Sky.
- Forsikringen "Trygg på nett"er inkludert, bl.a. ID-tyveri.

**Forhandlinger, avtaleavklaringer m.m.:**
Gjennom 2025 har det vært noe lavere ventetid hos kundeservice. Når Telia endret brukegrensesnitt og meny på TV-boksene i april 2024, så har det blitt merkbar lengre ventetid på kundeservice, til tross for at Telia hadde oppbemannet. En større oppdatering av brukergrensesnittet i mai 2025 gikk bedre, og skjer som følge av Telias arbeid med å etablere en' plattform og ett brukergrensesnitt, uavhengig av om brukeren benytter en TV, smartteleforn, PC eller nettbrett. Dette prosjektet styres fra Telia i Sverige.
Utvalget har gått igjennom tallgrunnlag m.m. i forhold til den lange svartiden hos kundeservice. Vår avtale har et refusjonspunkt hvis svartiden på kundeservice blir lengre enn 5 minutter. Fellesorganet har fått refusjon fra Telia i forhold til dette for 2024, og det gjenstår å avklare hvor mange måneder dette gjelder for, for 2025.

Utvalget deltar som pilot i nytt kundeoppfølgingssystem for storkunder hos Telia. Telia jobber jevnt med å automatisere mulig feildeteksjon, og varsling av disse, til berørte kunder, og har bl.a. tatt i bruk maskinlæring (KI/AI), men ikke minst bedre utnyttelse av egne "big data".

Skjettebyen får i dag sine signaler via Telia sitt knutepunkt på Strømmen. I 2025 ble det lagt en ringledning, som nå også gjør det mulig å motta signaler via Telia sitt knutepunkt på Stovner, noe som skaper en bedre redundans enn hva vi har hatt til dags dato.

TV2 og Telia ble ikke enige om ny distribusjonsavtale før mars 2025, og TV2s kanaler gikk dermed i svart hos Telia. Først i juli oppnådde partene en enighet om ny avtale. Telia varslet sensommeren 2025 om en økning i TV-kostnadene på kr. 70,-/mnd pr. boenhet. På grunn av særvilkår i Fellesorganets avtale med Telia, ble denne økningen mindre for borettslagene i Skjettenbyen.

**Digital TV og dekodere:**
Den digitale verdenen kommer stadig nærmere og nå fins det kun en' dekoder til TV-en "Telia Play Box". Dette er en ren strømmeboks, som krever internettlinje for å kunne strømme TV og strømmetjenester.

Øvrig innhold, både opptak og kanalpakkene som den enkelte husstand har, kan strømmes via app-en "Telia Play" (2 samtidige brukere) til mobil, nettbrett eller PC.

Bytte av TV-kanaler og strømmetjenester gjør beboerne via menyen på TV-boksen under menyvalget "Velg innhold". Alternativt kan det gjøres via "Min side".

Den kollektive pakken, og dine tjenester som du har fra Telia, er også tilgjengelig via PC/nettbrett ved å gå inn på www.teliaplay.no

**Annet:**
Vi oppfordrer hver beboer å registrere seg på Telia sine "Mine sider" og legge inn mobilnr der. Da vil man ved større feil i nettet få en sms fra Telia. App-en heter nå "Min Get fra Telia".

Ut over dette er antall feil i FO- og Telias nett svært få, noe som tyder på et stabilt anlegg.

TV-dekoderen kan nå betraktes for å være en PC. Den må jevnlig oppdateres, noe Telia nå i større grad har anledning til å gjøre, men den bør ukentlig skrus helt av ved å trekke ut strømkontakten i minst 10 sekunder, slik at den får seg en frist oppstart/boot. Uten jevnlige oppstarter så vil TV-dekoderen på sikt oppleves treg og den får problemer med å finne igjen opptak lagret på den sentrale serveren til Telia.
Ingen teknisk avanserte "dingser", som bl.a. TV-dekoderen er, har et evig liv. Før eller senere vil enten hardware eller software slite, og da må den byttes i en ny hos Telia Shop eller via kundeservice.

Ved gjennomgang av en del enkelthendelser på våre faste halvårsmøte med Telia, i forhold til beboere som klagde på dårlig WiFi-dekning, så er det klart at dette mer skyltes dårlig plassering av den trådløse hvite ruteren i egen husstand, bruk av gamle mobiler/nettbrett/PC og bygningsmessige forhold inne hos beboer som hindrer WiFi-signalene. Dette er forhold som verken Telia eller FO er ansvarlige for.

I slike tilfeller kan det være lurt å flytte ruteren slik at den står mer sentralt i husstanden, bruke nettverkskabel der det er mulig og evt. investere i et mesh-nettverk, som man kan kjøpe hos Power, Elkjøp, Komplett o.s.v. og sette det opp hjemme.
Et annet alternativ er evt. å oppgradere til en C1-ruter fra Telia, som koster kr. 29,-/mnd. C1 benytter WiFi6-standarden og er mye smartere bl.a. i forhold til kommunikasjonen mot pc, telefon og nettbrett, samt automatisk valg av kanal og 2,4 eller 5 Ghz-båndet.

Telia sin kundeservice for TV/Internett har pr. desember 2025 disse åpningstidene:

- Telefon: 92 40 50 50 eller chat.
    - Hverdager 08 – 19 og lørdag 09 – 16.
- Chat med boten Otelia.
- Kontaktskjema utenfor åpningstiden (https://www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/kontaktskjema/ /)

Fellesorganet for Skjettenbyen
for TV- og internettutvalget

Skjetten, 21.1.2025

Jon Petter Risa (leder) /s/ Thomas Eriksen /s/ Selver Cavo /s/

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Fellesorganet for Skjettenbyen**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 473 533 | 465 132 | 467 189 | 513 035 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 10 174 092 | 10 149 503 | 10 163 280 | 11 352 600 |
| **Sum driftsinntekter** | | **10 647 625** | **10 614 635** | **10 630 469** | **11 865 635** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 709 816 | 877 771 | 684 600 | 713 125 |
| Avskrivninger | 9 | 153 125 | 153 125 | 153 125 | 153 125 |
| Konsulenttjenester | 4 | 63 113 | 247 946 | 120 242 | 73 335 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 203 616 | 193 156 | 295 000 | 300 000 |
| Forsikringer | | 6 940 | 6 398 | 7 040 | 7 800 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 23 075 | 14 266 | 23 500 | 21 614 |
| Kabel-TV og telefoni | 7 | 8 536 920 | 8 755 200 | 8 755 200 | 9 959 040 |
| Andre driftskostnader | 8 | 235 539 | 1 030 471 | 229 700 | 238 100 |
| **Sum driftskostnader** | | **9 932 144** | **11 278 333** | **10 268 407** | **11 466 139** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **715 481** | **-663 698** | **362 062** | **399 496** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 49 977 | 3 963 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **49 977** | **3 963** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **765 458** | **-659 735** | **362 062** | **399 496** |
| Overført til annen egenkapital | 10 | 372 377 | -1 012 817 | 0 | 0 |
| Overført til/fra vedlikeholdsfond | 10 | 393 080 | 353 082 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **765 457** | **-659 735** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

**Fellesorganet for Skjettenbyen**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 9 | 293 490 | 446 615 |
| Sum varige driftsmidler | | 293 490 | 446 615 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 9, 10 | 1 345 279 | 960 497 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 345 279 | 960 497 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 638 769** | **1 407 112** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 4 385 350 | 4 386 625 |
| Kundefordringer | | 104 697 | 18 250 |
| Andre fordringer | | 0 | 10 988 |
| Sum fordringer | | 4 490 047 | 4 415 862 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 1 704 228 | 5 695 071 |
| **Sum omløpsmidler** | | **6 194 275** | **10 110 933** |
| **SUM EIENDELER** | | **7 833 045** | **11 518 045** |

# Balanse 31.12.2025

**Fellesorganet for Skjettenbyen**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 1 093 534 | 721 157 |
| Vedlikeholdsfond | 10 | 1 706 659 | 1 313 579 |
| **Sum egenkapital** | | **2 800 193** | **2 034 736** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | -365 480 | 4 401 669 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 5 398 330 | 5 081 640 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 032 850 | 9 483 309 |
| **Sum gjeld** | | **5 032 850** | **9 483 309** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **7 833 044** | **11 518 045** |

Fellesorganet for Skjettenbyen

Asgeir Spange Brekke
Styrets leder

Dagfinn Morten Jensen
Styremedlem

Trude Steen
Styremedlem

Nina Kristin Enger
Styremedlem

Bjørnar Myrvang Hermanstrand
Styremedlem

Merethe Gresnes
Styremedlem

Naveed Liaquat
Styremedlem

Hans Andreas Finstad
Styremedlem

Odd Reinlie
Styremedlem

Sven-Rune Johansen
Styremedlem

Vegard Sunde
Styremedlem

Egil Holmeide
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kabel TV/bredbånd | 112 153 | 112 050 | 109 560 | 142 560 |
| Vedlikeholdsfond | 361 380 | 353 082 | 357 629 | 370 475 |
| **Sum felleskostnader** | **473 533** | **465 132** | **467 189** | **513 035** |

## Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Sameie/velforening | 10 174 092 | 10 149 503 | 10 163 280 | 11 352 600 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **10 174 092** | **10 149 503** | **10 163 280** | **11 352 600** |

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 622 100 | 769 300 | 600 000 | 625 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 87 716 | 108 471 | 84 600 | 88 125 |
| **Sum lønnskostnader** | **709 816** | **877 771** | **684 600** | **713 125** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning styremøter og juleavslutning kr 21 600,-, ref. note 9 Andre driftskostnader.

Fellesorganet har ingen ansatte.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 4 375 | 4 188 | 4 400 | 4 700 |
| Forretningsførerhonorar | 55 843 | 53 285 | 55 842 | 58 635 |
| Andre forvaltningstjenester | 2 895 | 2 800 | 0 | 0 |
| Juridisk bistand | 0 | 36 109 | 0 | 0 |
| Prosjektledelse | 0 | 111 394 | 50 000 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 0 | 40 170 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **63 113** | **247 946** | **120 242** | **73 335** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 0 | 5 894 | 0 | 0 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 203 616 | 187 262 | 295 000 | 300 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **203 616** | **193 156** | **295 000** | **300 000** |

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 18 805 | 9 996 | 19 500 | 16 614 |
| Eiendomsskatt | 4 270 | 4 270 | 4 000 | 5 000 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **23 075** | **14 266** | **23 500** | **21 614** |

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kabel TV/bredbånd | 8 536 920 | 8 755 200 | 8 755 200 | 9 959 040 |
| **Sum kabel-TV og telefoni** | **8 536 920** | **8 755 200** | **8 755 200** | **9 959 040** |

## Note 8 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader | 0 | 862 960 | 0 | 0 |
| Inventar | 0 | 1 796 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita | 0 | 0 | 500 | 500 |
| Lisenser/software | 15 076 | 6 761 | 8 000 | 15 000 |
| Møte, kurs, oppdatering | 6 189 | 5 901 | 3 000 | 4 400 |
| Kostnader tillitsvalgte | 21 600 | 17 257 | 25 000 | 25 000 |
| Velferdskostnader | 68 569 | 20 540 | 70 000 | 70 000 |
| Annen kontorkostnad | 438 | 1 666 | 2 000 | 2 000 |
| Gave, ikke | 122 000 | 111 325 | 120 000 | 120 000 |
| Øredifferanser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 1 668 | 1 260 | 1 200 | 1 200 |
| Konstaterte tap på | 0 | 1 005 | 0 | 0 |
| **Sum andre driftskostnader** | **235 539** | **1 030 471** | **229 700** | **238 100** |

## Note 9 Anleggsmidler

| | Plasthall |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 1 531 250 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 1 531 250 |
| | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 153 125 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 1 237 760 |
| | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 293 489 |
| | |
| Anskaffelsesår | 2017 |

## Note 10 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 2 034 736 | 2 694 472 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 372 377 | -1 012 817 |
| Overført til vedlikeholdsfond | 393 080 | 353 082 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 2 800 193 | 2 034 736 |
| Vedlikeholdsfond 31.12 | 1 706 659 | 1 706 659 |
| Annen egenkapital 31.12 | 1 093 534 | 721 157 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **2 800 193** | **2 034 736** |

## Note 11 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 0 | 0 |
| Andre påløpte kostnader | 185 878 | 0 |
| Uopptjent inntekt | 5 092 452 | 5 081 640 |
| Annen kortsiktig gjeld | 120 000 | 0 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **5 398 330** | **5 081 640** |

## Note 12 Arbeidskapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **627 624** | **1 134 234** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 765 458 | -659 735 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 153 125 | 153 125 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -384 782 | 0 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 533 801 | -506 610 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **1 161 425** | **627 624** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 6 194 275 | 10 110 933 |
| - Kortsiktig gjeld | 5 032 850 | 9 483 309 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **1 161 425** | **627 624** |

# ÅRSMELDING FOR 2025
# SAMEIET SKJETTEN GARASJEHUS

Styret i Sameiet Skjetten Garasjehus (SSG) avgir herved årsmelding for perioden fra ordinære generalforsamlinger i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag i 2025 og frem til periodeslutt før generalforsamlinger i 2026.

Sameiet består av to kvinner og to menn. Styrets leder er en kvinne.
Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av garasjehuset og parkeringsplasser i Nordensvei 223.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et slikt selskap.

**Tillitsvalgte**
Styret i Sameiet Skjetten Garasjehus har i perioden hatt følgende sammensetning:

| | |
|---|---|
| Fra Nordensvei borettslag | Hege Karlsen, Leder |
| | Morten Sørlie, varamedlem |
| Fra Riihimäkiveien borettslag | Merethe Gresnes, Sekretær |
| | Jon Petter Risa, varamedlem |

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av BORI. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

**Møtevirksomhet**
Det har i perioden (pr. 18.02.2026) vært avholdt 6 styremøter.
Det gjenstår 1 ordinært styremøte før generalforsamlingsperioden utløper.

**Vedlikeholdstiltak / nye tiltak**
- Hatt kontakt med Sohlberg & Toftenes og Con-Rehab i forhold til ettårsbefaring av betongvedlikeholdsarbeidet i garasjehuset i Nordensvei 223.
  Det neste blir fem års befaring i 2029.
- På garasjehuset og omkringliggende områder (veier, plasser, plener m.m) har det vært utført vanlig vedlikehold. Dette utføres av Roger Olsen

Vedlikehold AS.
- Utsjekk om garasjeanlegget fortsatt skal fungere som ett fremtidig tilfluktsrom. Ingen avklaringer fra Lillestrøm kommune er mottatt.
- Vedlikehold av hurtigladeanlegget for el-biler.
- Kartlegger fremtidig vedlikehold av sameiets eiendom.

.

Ordensregler for P-husene:
Det ble lagd nye ordensregler pr. september 2024. Bildekk må nå stables på gulvet i P-huset bak egen bil, i andelseiers private utebod eller på dekkhotell.
På grunn av katodisk beskyttelsessystem av armeringsjernet (svakstrømsanlegg innebygget i betongen) i P-huset, så er det ikke lenger lov å borre inn fester til hyller, dekk eller annet i betongen, d.v.s. verken i gulv, vegger eller tak!
Det er heller ikke lov å feste andre ting på gulv, vegger eller tak i P-huset, jf. ordensreglene for P-husene.

**Ferdigstilte tiltak**
- Vi har engasjert Roger Olsen Vedlikehold AS til å ivareta sameiets drifttjenester**.**
- Vedlikehold av garasjeportene til tregarasjene.
- Jobber med å tilbakestille grusplassen til en grønn fotballbane,
- Garasjehuset i Nordensvei 223 er nå ferdig oppusset i første og andre etasje; vegg, tak og gulv.
- Årets fellestur for beboerne i borettslagene Riihimäkiveien og Nordensvei Sandefjord/Strømstad ble gjennomført i november.

**Parkeringsplasser med motorvarmerkontakt**
- Pr. 31.12.2025 var det 0 ledig motorvarmerplasser. Disse er nå utleid. Leiepris 150 kroner per måned, fra 01.01.2026.
- Leieprisen i garasjehuset og tregarasjene er 500 kroner per måned, sist justert 01.07.2024.

**Forsikring**
Garasjehuset og vaktmesterboden er fullverdig forsikret i selskapet Profinans og Protector forsikringer AS.

**Regnskap**
Driftsresultatet for 2025 er kr. 0,- (null).

Det ble fra Riihimäkiveien brl overført kr. 1 304 872,- og fra Nordensvei brl overført kr.559 231,-.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Det har ikke skjedd vesentlige forhold fra 31.12.2025 til styrets årsberetning er avgitt.

Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger (fullstendighets-erklæring) knyttet til driftsåret 2025 er formidlet til forretningsfører.

Skjetten, 18. februar 2026
for Sameiet Skjetten Garasjehus

Hege Karlsen

Merethe Gresnes

Morten Sørlie

Jon Petter Risa

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Sameiet Skjetten Garasjehus**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 299 519 | 1 251 809 | 24 480 | 30 600 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 977 603 | 28 204 281 | 1 515 000 | 1 555 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 277 122** | **29 456 090** | **1 539 480** | **1 585 600** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 235 046 | 251 020 | 194 000 | 194 000 |
| Konsulenttjenester | 4 | 197 664 | 51 400 | 41 837 | 41 000 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 145 078 | 28 538 234 | 630 000 | 632 000 |
| Forsikringer | | 74 848 | 69 201 | 76 000 | 85 000 |
| Energi og fyring | | 204 579 | 190 025 | 209 000 | 212 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 5 040 | 5 075 | 5 000 | 7 000 |
| Driftskostnader | 6 | 358 477 | 339 652 | 373 000 | 383 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 57 400 | 12 267 | 3 300 | 36 699 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 278 133** | **29 456 874** | **1 532 137** | **1 590 699** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **-1 010** | **-783** | **7 343** | **-5 099** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 1 010 | 1 893 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 0 | 1 110 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **1 010** | **783** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **0** | **0** | **7 343** | **-5 099** |

# Balanse 31.12.2025

**Sameiet Skjetten Garasjehus**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 12 385 | 75 042 |
| Kundefordringer | | 1 440 | 10 052 120 |
| Sum fordringer | | 13 825 | 10 127 162 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 650 234 | 66 212 |
| **Sum omløpsmidler** | | **664 059** | **10 193 374** |
| **SUM EIENDELER** | | **664 059** | **10 193 374** |

# Balanse 31.12.2025

**Sameiet Skjetten Garasjehus**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 30 911 | 470 265 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 633 147 | 9 723 108 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 664 059 | 10 193 374 |
| **Sum gjeld** | | **664 059** | **10 193 374** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **664 059** | **10 193 374** |

Sameiet Skjetten Garasjehus

Merethe Gresnes
Styrets leder

Hege Karlsen
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Sameiet Skjetten Garasjehus er et solidarisk ansvarlig sameie om drift av garasje- og parkeringsanlegg med følgende deltakere:

| | |
|---|---|
| Riihimäkiveien borettslag | 318 leiligheter |
| Nordensvei borettslag | 81 leiligheter |

Garasjelaget kan også forestå oppføring av garasje- og parkeringsanlegg til felles formål for de to borettslagenes andelseiere.

De to borettslagenes rett og plikt til å delta i Garasjelaget fremgår av de kontraktene som er inngått med Skedsmo Tomteselskap A/S i 1973, og av tinglyst avtale.

## Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 276 119 | 1 230 000 | 0 | 0 |
| Motorvarmer | 23 400 | 21 809 | 24 480 | 30 600 |
| **Sum felleskostnader** | **299 519** | **1 251 809** | **24 480** | **30 600** |

Skyldige felleskostnader for år 2024 på kr 276 119,- er inntektsført i 2025.

## Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 6 344 | 0 | 0 | 0 |
| Sameie/velforening | 722 025 | 28 063 153 | 1 355 000 | 1 355 000 |
| El bil/ladeanlegg | 249 235 | 141 128 | 160 000 | 200 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **977 603** | **28 204 281** | **1 515 000** | **1 555 000** |

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 206 000 | 170 000 | 170 000 | 170 000 |
| Andre honorarer/godtgjørelser | 0 | 50 000 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 29 046 | 31 020 | 24 000 | 24 000 |
| **Sum lønnskostnader** | **235 046** | **251 020** | **194 000** | **194 000** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 4 188 | 4 125 | 4 300 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | 27 536 | 26 275 | 27 537 | 29 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 1 615 | 0 | 5 000 | 2 000 |
| Annen fremmed tjeneste | 164 325 | 21 000 | 5 000 | 5 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **197 664** | **51 400** | **41 837** | **41 000** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 0 | 0 | 300 000 | 600 000 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 20 755 | 0 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 0 | 16 263 | 20 000 | 20 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 0 | 58 497 | 0 | 0 |
| Vedlikehold garasjer | 145 078 | 18 659 | 300 000 | 0 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 0 | 10 000 | 12 000 |
| Større | 0 | 28 424 061 | 0 | 0 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **145 078** | **28 538 234** | **630 000** | **632 000** |

## Note 6 Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 334 380 | 328 152 | 343 000 | 351 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 24 097 | 11 500 | 30 000 | 32 000 |
| **Sum driftskostnader** | **358 477** | **339 652** | **373 000** | **383 000** |

## Note 7 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader ladeanlegg | 534 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 10 575 | 271 | 2 100 | 10 000 |
| Kostnader tillitsvalgte | 0 | 10 796 | 0 | 0 |
| Velferdskostnader | 44 870 | 0 | 0 | 24 999 |
| Øredifferanser | -9 | 0 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 1 430 | 1 200 | 1 200 | 1 700 |
| **Sum andre driftskostnader** | **57 400** | **12 267** | **3 300** | **36 699** |

## Note 8 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Gjeld til | 0 | 95 |
| Andre påløpte kostnader | 0 | 470 |
| Annen kortsiktig gjeld | 633 147 | 9 722 543 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **633 147** | **9 723 108** |

Overskudd for år 2025 kr 633.148, - er avsatt i balansen som annen kortsiktig gjeld til sameierne.

## Note 9 Arbeidskapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 0 | 0 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 0 | 0 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **0** | **0** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 664 059 | 10 193 374 |
| - Kortsiktig gjeld | 664 059 | 10 193 374 |

Til årsmøtet i Sameiet Skjetten Garasjehus

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjetten Garasjehus som viser et resultat på NOK 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 24.03.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 24. mars 2026
SLM Revisjon AS

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



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

Verifisert av SIGNICAT 24.03.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*24.03.2026 23:35:12*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

# Protokoll fra årsmøte 2026

**Onsdag 18.2.2026 kl. 18.00**

## *Årsmøte i Sameiet Skjetten Garasjehus (SSG).*

**Til stede:**
Nordensvei brl ved Hege Karlsen, Morten Sørlie, Lena Marie Nygård Pedersen, Ole Martin Kolbjørnshus, Tom Arild Myklebust og Tommy Andersen

Riihimäkiveien brl ved Merethe Gresnes, Cicilie Krantz, Jon Petter Risa, Jeanett Ringstad, Maja Kay og Andre' Grimseth.

| Saksnr: | Sak: | Vedtak: |
|---|---|---|
| **16/26** | Godkjenning av protokoll fra forrige styremøte. | Protokollen fra 28.1.2026 ble godkjent. |
| **17/26** | Alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2025 er formidlet til forretningsfører. | Fullstendighetserklæring ovenfor revisor er dertil signert. |
| **18/26** | Årsmelding for Garasjesameie 2025. | Ble gjennomgått, godkjent og signert i møte. |
| **19/26** | Regnskap for Garasjesameie 2025. | Ble gjennomgått, godkjent og signert i møte.<br>Overskuddet fra 2025 inntektsføres i 2026 p.g.a. pågående prosjekter. |
| **20/26** | Vedtektsendringer for SSG:<br>a) At SSG kan etablere vedlikeholdsfond, med regler for bruk (§ 12 og ny 12.1).<br>b) At elektriske portåpnere på tregarasjene er andelseienes ansvar å vedlikeholde og bytte. Evt. privat nøkkel til nødåpner må gis til driftsleder (§ 6).<br>c) At SSG har sanksjonsmulighet overfor andelseiere som benytter andres plasser uten lov, eller som tar seg til rette på andre måter (ny § 6.1).<br>d) Varslingstid på endring av leie av p-plass (§ 5). | a) Vedtatt, se vedlegg for nærmere detaljer.<br>b) Vedtatt som foreslått.<br>c) Styrene diskuterer denne nærmere ila. 2026.<br>d) Vedtatt som foreslått. Fast p-plass faktureres over felleskostnadene til de andelseierne hvor det er aktuelt, og har således en minstefrist på 30 dager før effektuering kan starte.<br>Leie av motorvarmerplass har ingen minstefrist ift. varsling av endringer, men SSG velger å sette denne også på 30 dager. |
| **21/26** | Honorar til fordeling kr. 170 000.- som foregående år. | Årsmøte vedtok honorar på kr. 170 000,-. Sameiet fordeler denne potten videre mellom sine medlemmer i eget møte. |

Skjetten, 18.2.2026

Hege Karlsen, leder
Nordensvei brl

Merethe Gresnes
Riihimäkiveien brl

Morten Sørlie, vara
Nordensvei brl

Jon Petter Risa, vara
Riihimäkiveien brl

# Vedleg til sak 20/26:

Endringer eller tillegg er skrevet med **fet skrift,** vedtatt 18.2.2026:

**Sak 20A:**

§ 12

Forretningsføreren for de to borettslagene ivaretar regnskap og forretningsførsel for Garasjelaget.

Revisor er den som til enhver tid er valgt til revisor av forretningsføreren.

Garasjelaget skal ha eget regnskap og budsjett. Regnskapet skal gå i kr. 0,- ved årsslutt, og resultatet fordeles mellom lagene iht. brøk i § 1, **hvis det ikke føres mot sameiets vedlikeholdsfond, se § 12.1.**

**§ 12.1**

**Sameiet kan opprette et vedlikeholdsfond. Styret bestemmer om avsetninger skjer via budsjettet eller om årsoverskudd helt eller delvis avsettes til fondet.**

**Fondets midler kan benyttes for å dekke opp for uventet underskudd ved årsavslutning.**

**Bruk av midler fra fondet må være omforent mellom de deltakende borettslagene.**

**Sameiet skal vurdere tilbakeføring av alle eller deler av midlene fra fondet til borettslagene iht. brøk i § 1, hvis størrelsen overstiger kr. 3.000.000,-.**

---

**Sak 20B:**

§ 6

De tilviste plassene kan kun benyttes for oppstilling av motorkjøretøy. I tillegg kan det oppbevares fire dekk tilhørende disse. Alt annet blir fjernet på andelseiers regning.

Garasjelagets eiendom skal ikke benyttes til personlig lagring.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy i P-anleggene er forbudt.

Garasjelagets styre plikter å påse at andelseierne overholder gjeldende bestemmelser.

**Alt vedlikehold, reparasjon m.m. av elektrisk portåpner og fjernkontroll, på tregarasjene i Nordbyveien 223, er de respektive andelseiernes ansvar. Det deles likt 50/50 hvis ikke annet er avtalt privat mellom partene. Er det montert privat nøkkel til garasjeportens nødåpner så skal andelseier levere en nøkkel til driftsleder.**

---

**Sak 20C:**

**Saken utgår, jf. protokollen.**

~~**§ 6.1**~~

~~**Hvis en andelseier tar seg urettmessig til rette, forårsaker skade, er til ulempe for andre eller sameiet o.s.v. så kan sameiet, etter inngitt 1 stk advarsel, permanent inndra bruksretten til parkering på sameiets område og gi denne retten videre til en annen andelseier uten fast p-plass.**~~

~~**Sameiet er ikke forpliktet til å betale kompensasjon til andelseier hvis bruksrett blir inndratt.**~~
~~**Sameiets evt. kompensasjonsbeløp settes til 0 - 20 % av 1G (folketrygden).**~~

~~**Andelseier som mister en bruksrett kan ikke erverve ny bruksrett, eller leie p-plass, før det har gått minst 12 måneder eller mer.**~~

~~Når det gjelder § 6.1, så må den tallfestes og være objektivt.~~
~~SSG kan ikke la innløsningsbeløpet være subjektivt til enhver tid, for da vil de lydhøre ende opp med minst stum, mens kranglefantene kan ende opp med en mye høyere sum og da forskjellsbehandler SSG.~~
~~Rvn brl har noen historiske tall, men det er ikke mange p-plasser som ordinært har byttet andel hos oss, så de gjenspeiler nok ikke veldig godt kjøper og selgers posisjon.~~

~~I forhold til utbyggers "Skjettenhåndbok for blokklagene", fra visstnok 1973/74, så er det opplyst under punkt 12 om at innskudd til parkeringsplass den gang var kr. 4.300,-, se vedlegget.~~
~~Indeksregulert 1973 til 2025 gir, iflg. Norges Bank, en sammenliknbar pris p.t. på kr. 37.803,60~~

~~Så det enkleste for SSG, vil være å benytte dette som utgangspunkt ved tvangsinndragelse, dvs. med referanseår 1973 og kr. 4300 (100 %).~~

~~Alternativet kan være at den andelseieren som mister sin bruksrett til p-plass pga. uvettig bruk o.l., får lov til å selge bruksretten innen 30/45/60 dager, men vedkommende får ikke i denne perioden lov til å benytte p-plassen. Blir den ikke solgt privat, så er det referanseåret 1973 som vil være gjeldende for utregning av innløsingsprisen for SSG.~~

---

**Sak 20D:**

§ 5

Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter den fordeling som fremgår av § 1, jf. dens kostnadsbrøk på 70/30. Inntekter av eiendommen (herunder salg av hele eller deler) skal fordeles på samme måte.

Kostnader til kommunale avgifter fordeles med like deler på hver sameier.

Garasjelagets styre fastsetter leien for de enkelte plassene som inngår i Garasjelaget (garasjeplasser inne og/eller ute, motorvarmerplasser, oppstillingsplasser o.s.v.).

Leien innkreves av forretningsfører **og endringer varsles med 30 dager før ikrafttredelse.**



# Vedtekter

for

## NORDENSVEI BORETTSLAG

org.nr. 948 344 688

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. november 1973

Sist endret i ordinær generalforsamling 18. mars 2014

## Innholdsfortegnelse


1. Innledende bestemmelser ..... 3
   1·1 Formål ..... 3
   1·2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold ..... 3
2. Andeler og andelseiere ..... 3
   2·1 Andeler og andelseiere ..... 3
   2·2 Sameie i andel ..... 3
   2·3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier ..... 3
3. Forkjøpsrett ..... 4
   3·1 Hovedregel for forkjøpsrett ..... 4
   3·2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende ..... 4
   3·3 Nærmere om forkjøpsretten ..... 4
4. Borett og bruksoverlating ..... 5
   4·1 Boretten ..... 5
   4·2 Bruksoverlating ..... 5
5. Vedlikehold ..... 6
   5·1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt ..... 6
   5·2 Borettslagets vedlikeholdsplikt ..... 7
6. Pålegg om salg og fravikelse ..... 7
   6·1 Mislighold ..... 7
   6·2 Pålegg om salg ..... 7
   6·3 Fravikelse ..... 7
7. Felleskostnader og pantesikkerhet ..... 8
   7·1 Felleskostnader ..... 8
   7·2 Borettslagets pantesikkerhet ..... 8
8. Styret og dets vedtak ..... 8
   8·1 Styret ..... 8
   8·2 Styrets oppgaver ..... 8
   8·3 Styrets vedtak ..... 8
   8·4 Representasjon og fullmakt ..... 8
9. Generalforsamlingen ..... 9
   9·1 Myndighet ..... 9
   9·2 Tidspunkt for generalforsamling ..... 9
   9·3 Varsel om og innkalling til generalforsamling ..... 9
   9·4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling ..... 9
   9·5 Møteledelse og protokoll ..... 9
   9·6 Stemmerett og fullmakt ..... 9
   9·7 Vedtak på generalforsamlingen ..... 9
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern ..... 10
   10·1 Inhabilitet ..... 10
   10·2 Taushetsplikt ..... 10
   10·3 Mindretallsvern ..... 10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene ..... 10
   11·1 Vedtektsendringer ..... 10

# 1. Innledende bestemmelser

## *1·1 Formål*

Nordensvei 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 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold*

(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

# 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 en andel.

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

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

## *2·2 Sameie i andel*

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

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

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

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

## *3·2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende*

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

## *3·3 Nærmere om forkjøpsretten*

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse 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, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

# 4. Borett og bruksoverlating

## *4·1 Boretten*

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

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

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

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

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

## *4·2 Bruksoverlating*

(1) Andelseiieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av husstanden ut over det som følger av Lov om burettslag (burettslagslova) §5-4 til §5-6.

(2) En andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(3) Med samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre ut for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt (4), har bodd i boligen i minst et av de siste to år.

(4) Med styrets godkjenning kan andelseier med særlig grunn overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

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

(5) Godkjenning i forhold til punkt (3) og (4) over, kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke vil kunne bli andelseier, jf. burettslagslova §4-4

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

(7) Overlating av bruken minsker ikke andelseiers plikter i forhold til laget og skal selv peke ut en person som kan ta i mot meldinger fra borettslaget vedrørende bruken av boligen. Andelseier må også holde borettslaget orientert vedrørende hvor laget kan kontakte vedkommende personlig, og underette styret dersom det skjer endringer i perioden bruksoverlatingen gjelder.

# 5. Vedlikehold

## *5·1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

(1) Den enkelt andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som herer 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 rullegardiner på veranda, fjernkontroll til markise, lås/nøkler til verandader, lås, derhandtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og der med lås til postkasse. Ved bytte av rullegardiner på veranda skal disse erstattes med nye rullegardiner i samme grå farge for å beholde en enhetlig fasade. Andelseier har også ansvar for egne kjellerboder, boder i kjellerrom og innvendige boder i sykkelbodene. Andelseier er pliktig til åpåse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

(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 derer med karmer. Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i bærende konstruksjoner som for eksempel oppigging for avlastningsluk i betonggulv på bad - vaskerom.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppståking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(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) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på den utvendige fasaden eller på borettslagets eiendom. Dette skyldes at det ikke finnes kapasitet for kabelfremføring til tak etter oppgradering fra GET. Føring av kabel i utvendig rør vil bli borettslagets vedlikeholdsplikt (j.fr. pkt. 5-2) og det fremstår ikke rimelig at fellesskapet skal bekoste den enkelte beboers installasjon.

(9) Det skal søkes styret om tillatelse til innkjøp og installering av varmepumpe. Montering skal skje av godkjent installatør. Bekreftelse på dette må legges ved søknaden. Eier er ansvarlig for skader som skulle oppstå som følge etter bruk av varmepumpe. Øvrige bestemmelser fås ved henvendelse til styret sammen med søknadsskjema.

### *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 vedlike. 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 også nødvendig utskifting av verandaderør og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bcrende 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 markiser, unntatt ved skjødesløs behandling. Det er ikke tillat å bruke den elektriske markisen i vinterhalvaret. Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser (se husordensregler for rutiner) samt reykvarsler 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, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) I de tilfeller hvor spesielle forhold i borettslagets gjeldende forsikring dekker skader som nevnt over kan den felles forsikring benyttes av den enkelte beboer. I disse tilfeller vil egenandel tilfalle beboer som viderefakturering fra borettslaget.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### *6·1 Mislighold*

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

### *6·2 Pålegg om salg*

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

### *6·3 Fravikelse*

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

# 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

## *7·1 Felleskostnader*

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.

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

## *7·2 Borettslagets pantesikkerhet*

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

# 8. Styret og dets vedtak

## *8·1 Styret*

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

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

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

## *8·2 Styrets oppgaver*

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

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

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

## *8·3 Styrets vedtak*

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

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

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

## *8·4 Representasjon og fullmakt*

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

# 9. Generalforsamlingen

## *9·1 Myndighet*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

## *9·2 Tidspunkt for generalforsamling*

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

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

## *9·3 Varsel om og innkalling til generalforsamling*

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. 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 to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

## *9·4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

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

## *9·5 Møteledelse og protokoll*

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

## *9·6 Stemmerett og fullmakt*

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

## *9·7 Vedtak på generalforsamlingen*

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### *10·1 Inhabilitet*

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

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

### *10·2 Taushetsplikt*

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

### *10·3 Mindretallsvern*

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### *11·1 Vedtektsendringer*

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf 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.

# VEDTEKTER

# for

# SAMEIET SKJETTEN GARASJEHUS

Vedtektene ble sist endret på felles styremøte den 13.2.2017

Org. nr. 975 495 795

## Kapittel I: Formål, deltakere, samarbeidsform, kostnadsfordeling mm.

**§ 1**
Sameiet Skjetten Garasjehus (seinere kalt Garasjelaget) er et solidarisk ansvarlig sameie om drift av garasje- og parkeringsanlegg med følgende deltakere:

| | |
|---|---|
| Riihimäkiveien borettslag | (318 leiligheter) |
| Nordensvei | ( 81 leiligheter) |

Garasjelaget kan også forestå oppføring av garasje- og parkeringsanlegg til felles formål for de to borettslagenes andelseiere.

De to borettslagenes rett og plikt til å delta i Garasjelaget fremgår av de kontraktene som er inngått med Skedsmo Tomteselskap A/S i 1973, og av den tinglyste avtalen som disse vedtektene er en del av.

**§ 2**
Garasjelaget er tillagt rådigheter over følgende område:

G.nr. 71, b.nr. 58 (Nordbyveien 223)
Parkeringshuset med tilhørende grunn og tilliggende parkeringsplass, slik det fremgår av kart og malebrev av 19. august 1974.

Kopi av kart over området oppbevares av styreleder i Garasjelaget.

**§ 3**
Borettslagene disponerer følgende garasjeplasser:

| | Tregarasjer m/ motorvarmer | Garasjehus Under tak | |
|---|---|---|---|
| Riihimäkiveien borettslag: | 31 | 125 | |
| Nordensvei borettslag: | 1 | 64 | |
| Tilsammen | **32** | **189** | **221** |

Borettslagene disponerer følgende parkeringsplasser over tak med motorvarmere:

| | Uegnet for tregarasjer | Egnet for tregarasjer | |
|---|---|---|---|
| Riihimäkiveien borettslag: | 6 | 6 | |
| Nordensvei borettslag: | 2 | 2 | |
| Tilsammen | **8** | **8** | **16** |

I tillegg disponerer Garasjelaget:
ca. 40 gjesteparkeringsplasser på tak
ca. 40 gjesteparkeringsplasser på parkeringsplassen nord for Nordbyveien 223.

Garasjer (101) og gjesteparkeringsplasser (25+25) i Riihimäkiveien inngår ikke i Garasjelaget.

**§ 4**
Kun andelseiere i de to borettslagene kan eie garasjeandeler. Ingen kan eie mer enn en garasjeandel.

Garasjeandelen kan omsettes uavhengig av leilighetsandelen, men kun til andelseiere i selgers borettslag.

Garasjeplassene er ikke undergitt pristakstplikt. Pris kan avtales fritt mellom selger og kjøper. Søknad om overdragelse sendes av selger til styret i borettslaget. Søknaden skal inneholde sted og nummer på garasjelag, navn, leilighetsnummer og adresse til både selger og kjøper.

Garasjelaget er ikke forpliktet til å innløse garasjeandeler.

For motorvarmerplassene over tak betales ikke innskudd.

**§ 5**
Det fastsettes særskilt leie for garasjeplasser, motorvarmerplasser og oppstillingsplasser.

Leien innkreves av forretningsfører.

Kostnadene ved driften av Garasjelaget fordeles i forhold til antall garasjer som disponeres av de to borettslag.

**§ 6**
De tilviste plassene kan kun benyttes for oppstilling av motorkjøretøyer. I tillegg kan det oppbevares fire dekk/felg tilhørende disse. Alt annet blir fjernet.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy i P-anleggene er forbudt.

Styrene i de to borettslagene plikter å påse at andelseierne overholder gjeldende bestemmelser.

**Kapittel II: Styret**

**§ 7**
Garasjelaget skal ha et styre som består av to medlemmer med like mange personlige varamedlemmer. Hvert av de to borettslagene skal være representert med ett styremedlem og varamedlem.

Styre- og varamedlemmer oppnevnes av styrene i de to borettslagene. Styrets funksjonstid er to år.

Styret velger selv styreleder blant sine medlemmer.

Styret skal lede Garasjelagets virksomhet i samsvar med lover og forskrifter, og Garasjelagets vedtekter.

**§ 8**
Styremøter avholdes når styreleder innkaller til det, eller når et av de øvrige styremedlemmer krever det. Innkalling gis i begge tilfelle av styreleder med minst 5 dagers varsel til alle styre- og varamedlemmer.
I innkallingen angis dagsorden for møtet. Styremedlemmer har møteplikt. Varamedlem har som sådan møte- og talerett på styremøte, men kun stemmerett hvis hovedmedlem ikke møter.

Styreleder leder møtene og påser at sakene er tilstrekkelig forberedt for de legges frem for styret.

Styret er vedtaksfør når alle medlemmene er tilstede. Ved uenighet oversendes saken til behandling i styremøte hvor styrene i begge borettslagene er representert (se § 13), hvor det kreves simpelt flertall.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og de vedtak som er gjort. Alle styremedlemmer undertegner protokollen. Referat fra møtet sendes ut av styreleder eller sekretær til alle styre- og varamedlemmer og styrene i de to borettslagene.

**§ 9**
Styret kan ikke uten at de samarbeidende borettslagenes generalforsamlinger har samtykket, foreta påbygging, ombygging, riving av eksisterende anlegg eller for øvrig foreta investeringer som medfører en kostnad ut over 4 % av det samlede budsjett for begge borettslag. I saker forøvrig av mer prinsipiell betydning bør generalforsamlingene i de samarbeidende borettslagene foreta avgjørelsen. Slike saker kan forlanges innbrakt for generalforsamlingene, når minst ett av styremedlemmene krever det.

**§ 10**
Styret inngår, på vegne av Garasjelaget, egne servicekontrakter om snørydding m.m. for sitt disposisjonsområde. Kostnadene går inn i Garasjelagets regnskap.

Styret fastsetter leien for de enkelte plassene som inngår i Garasjelaget.

**§ 11**
To styremedlemmer i felleskap tegner Garasjelagets navn.

**Kapittel III: Diverse bestemmelser**

**§12**
Regnskapsfører og forretningsfører for Garasjelaget er forretningsføreren for de to borettslagene.

Revisor er den som til enhver tid er valgt til revisor av forretningsføreren.

Garasjelaget skal ha eget regnskap og budsjett. Regnskapet skal gå i kr. 0,- ved årslutt, da resultatet fordeles mellom lagene.

**§ 13**
Vedtektsendringer fastsettes i felles styremøte for de to borettslagene. Det må være 2/3 flertall for at en endring er gyldig. Kun styremedlemmene har stemmerett. Skriftlig avstemming avholdes hvis ett av styremedlemmene krever det.

Andelseiere kan foreslå vedtektsendringer skriftlig ovenfor Garasjelaget. Ved realitetsbehandling i felles styremøte har forslagsstiller møte- og talerett.

**§ 14**
Lov om burettslag anvendes så langt det passer.

**§ 15**
Partene er enige om at tvister om forståelsen av disse vedtektene skal kunne bringes inn for de ordinære domstoler, og at Nedre Romerike tingrett er verneting.

Glenn Ovland
Leder

Geir Halvorsen
Sekretær

Godkjent på årsmøte for Sameiet Skjetten Garasjehus 13.2.2017.

# 273 Nordensvei Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 22.04.2026

Sted: Grendehuset i Karisvei

23 av 81 mulige stemmegivere var representert.

23 deltok fysisk

## Sak 1: Konstituering

Det er ikke kommet forslag fra beboere innen fristen.

**Alternativ 1 -** Enstemmig vedtatt

> "Sølve Brekke velges som møteleder. En signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 2: Styrets årsrapport

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

Årsmelding vedlegges og tas til orientering.

**Styrets forslag -** Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 5 438 376 (mot budsjett 5 438 135 )
Utgifter: 3 819 403 (mot budsjett 4 278 996)

Resultat: 710 728 (mot budsjett 0)
Disponible midler pr 31.12: kr. 4 332 598 ( økt med kr. 410 207)

**Styrets forslag -** Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap"

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet

**Styrehonorar** - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 380 000

## Sak 5: Personvalg

Borettslagets vedtekter sier at et styre skal bestå ev en styreleder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

I tiden fremover vil to av dagens styremedlemmer flytte fra borettslaget som følge av boligsalg. Dette inkluderer også nåværende styreleder. I tillegg har ett styremedlem , som har bidratt i over 12 år, valgt å ikke stille til gjenvalg. Det betyr at borettslaget står i situasjon hvor det er behov for minimum 4 nye kandidater til styreleder ( 2 år verv), styremedlemmer( 2 år verv) og 2 varer ( 1 år verv).

Styret nå:
Styreleder Hege Karlsen - har 1 år til, men flytter ut.
Styremedlem Tom Arild Myklebust - ikke på valg
Styremedlem Ole Martin Kolbjørnshus- ikke på valg
Styremedlem Morten Sørlie - stiller ikke til valg
Styremedlem Lena Marie N. Pedersen- stiller ikke til valg

Vi håper derfor at flere vil vurdere å stille til valg.
Dersom du er nysgjerrig, har spørsmål eller ønsker en uforpliktende prat om hva styrearbeidet innebærer, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt i forkant av generalforsamlingen.

**Styreleder (2 år)**

Viktorija Vasiliauskaite enstemmig valgt

**Styremedlem (2 år)** (2 posisjoner)

Berfin Keser-Kara 1. valg

Tommy Andersen 2. valg

Totalt antall stemmer: 43

**Varamedlem (1 år)** (2 posisjoner)

Khabat Mohammad Pour 1. valg
Ayesha Abbas 2. valg

Totalt antall stemmer: 37

## Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat** (2 posisjoner)

Tom Arild Myklebust 1. valg - enstemmig valgt
Viktorija Vasiliauskaite 2. valg - enstemmig valgt

**Varadelegat** (2 posisjoner)

Morten Sørlie 1. valg - enstemmig valgt
Tommy Andersen 2. valg - enstemmig valgt

## Ordinær generalforsamling 22.04.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Karlsen, Hege** | **2026-04-22** | **Brekke, Sølve A Munk** | **2026-04-22** |

Identifikasjon

bankID Karlsen, Hege

Identifikasjon

bankID Brekke, Sølve A Munk

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

# VEDTEKTER FOR FELLESORGANET FOR SKJETTENBYEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formannen innkaller til møtene.

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

**§ 4. Representasjon/anvisning.**
Fellesorganets formann representerer Fellesorganet utad og tegner dets navn.

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

**§ 5. Sakkyndig/utvalg.**
Fellesorganet for Skjettenbyen kan innkalle sakkyndige eller representanter fra rådgivende utvalg til konsultasjon, når det er ønskelig.

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

Et vedtak er bindende når minst 7 stemmer for det.

Et mindretall kan forlange å få oversendt en sak til borettslagene, før vedtak har blitt fattet. Et flertallsvedtak fra borettslagene er da bindende for organet.
Et vedtak i saker som ikke er nevnt på dagsorden kan kreves tatt opp til ny behandling innen 2 dager etter meddelelse.

**§ 7. Regnskap/budsjett.**
Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år fram budsjett for neste periode, sammen med årsmeldingen.

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

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

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

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

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

**§ 10. Felleseide arealer.**
Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold av de felleseide arealer.

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

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

**§ 11. Vedlikeholdskontrakt utomhusanlegg**
Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for å etablere og administrere felles vedlikeholdskontrakt for utomhusanlegg.

Anbudsdokument og kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag.

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

Ved tvister avgjør Fellesorganet hva som er fellesutgift.

**§ 12. Andre samarbeidsområder.**
Fellesorganet for Skjettenbyen kan ta opp og behandle andre saker av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen.

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

**§ 13. Sekretariat.**
Lagenes forretningsfører er organets sekretariat.

**§ 14. Godtgjørelse.**
Medlemmer i organet og særskilte innkalte personer får møtegodtgjørelse etter satser for møter i Skedsmo kommunes formannskap.
Formann og nestformann/sekretær skal i tillegg ha et honorar som fastsettes av det påtroppende organ. Godtgjørelse og honorar utbetales etterskuddsvis.

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

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

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

Sist endret den 28.4.2022.

# HUSORDENSREGLER

**ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

**Det er den enkelte beboers plikt og ansvar å sette seg inn i husordensreglene.**

UTEBODENE
Er beregnet til oppbevaring av sykler, barnevogner, kjelker og lignende. Det skal ikke oppbevares motorsykler, mopeder eller gressklippere her. Hver beboer skal gjøre sitt for at det blir holdt orden i boden.

TRAPPEOPPGANGENE
Det er ikke lov å oppbevare sko, barnevogner, sykler og annet i trappeoppgangen, da dette kan være i veien for syketransport og sjenere ferdsel og rengjøring. Trappeoppgangen fungerer også som rømningsvei.

BILKJØRING
Er normalt ikke tillatt. Unntak**:** Ved flytting, syke - eller varetransport.
Kort innkjøring for av og pålessing av varer bør skje mellom 08-22.00 (maks 20 min.).
Parkering utover dette må det søkes dispensasjon for.
Dispensasjonskort settes i bilvinduet lett synlig.

Dispensasjonskort utstedes av Vaktmester.

PARKERING
Motorkjøretøy skal parkeres på regulerte biloppstillingsplasser.
Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har et eksternt parkeringsselskap rett til å ilegge kjøretøyet kontrollavgift og/eller foreta borttauing for eiers egen regning.

PLENER OG ANDRE YTRE ANLEGG

Plener:
Dette er felles eiendom som beboerne plikter å verne om.
Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere bil på plener eller andre ytre anlegg.

KLESTØRK
Tørking av klær er tillatt inne på verandaen, men ikke utenfor innglasseringen.
Det er ikke tillatt å banke eller riste matter, tepper, ryer og lignende fra verandaer eller vinduer.

OPPHOLD OG LEK
Lek i trappeoppganger, i kjellerganger, i boder, på utebod – tak og utenfor blokkene ved soveromsvinduene er ikke tillatt.

DØRER
Inngangsdører, dører til kjeller, søppelrom og boder skal ALLTID være låst.

RO I LEILIGHETEN
Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Det skal ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid eller brukes støyende maskiner i tiden mellom kl 20.00 og 08.00 påfølgende dag.
Heller ikke på søn - eller helligdager.
Dag før søn - og helligdager tillates ikke slike arbeider etter kl 1600.

Det anmodes forøvrig at det tas nødvendig hensyn til hverandre ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg etc.

FEST
Når en ønsker å "strekke" tiden for nattero ved festligheter bør en varsle naboene i god tid på forhånd. Det må skrives nabovarsel til naboene.

REGLER OM DYREHOLD

a) Husdyr bør luftes av voksne.

b) Husdyret skal ledsages av fører og skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom. Det forutsettes for øvrig at enhver hundeeier er kjent med politivedtekter angående hundehold og båndtvang.

c) Lufting av husdyr skal ikke foregå på steder som foran blokkene, lekeplasser, heller ikke i sandkassene. Ledsager må sørge for at ekskrementer etter dyret blir fjernet omgående ved hjelp av plastpose eller lignende. Dette gjelder for øvrig overalt hvor dyret luftes.

d) Dyr skal ikke holdes i leiligheten dersom de etter styrets vurdering er til sjenanse for borettslaget og/eller beboerne.

e) Beboere som ønsker å anskaffe seg hund og/eller katt etter 5. april 2006, skal søke styret om tillatelse. Det samme gjelder beboere som har hund/katt ved innflytting. Vilkåret om at styrets tillatelse skal innhentes, gjelder ikke for beboere som allerede har anskaffet hund/katt før 5. april 2006

Brudd på ovennevnte regler vil føre til at husdyret blir forlangt fjernet.
Jfr. ("Lov om borettslag",) kap. 6 § 36).

SØPPEL
Det er forbudt å kaste søppel i gang eller utenfor søppelrommet. Det skal også pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene i søppelrommet.

Container settes opp 3 – 4 ganger i året for større gjenstander, juletrær og lignende.

Papir skal legges i papircontaineren, ikke i søppelkassene!

Lyspærer til kjellerboder finnes i sikringsskap i 1. etasje i alle oppganger.
Lampene i oppgangene byttes av vaktmester. Meld fra til vaktmester hvis det er observert slukkede/ødelagte lamper.

MARKISE

Den elektriske markisen skal ikke brukes i vinterhalvåret. (Fra og med. November Til og med mars måned). Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden.
Dette fordi bevegelige deler kan fryse fast, bruk rullgardin.
Hvis markisen blir skadet av beboer, er beboeren selv ansvarlig for utgifter for reparasjonen.

OPPGANGSTILLITSVALGT
Skal hvert år velges av beboerne i hver oppgang.
Den oppgangstillitsvalgte skal være kontaktledd mellom den enkelte beboer og styret.

MELDINGER OG HENVENDELSER
Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.
Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig. Styret har postkasser i oppgangene 209, 215 og 219.
Nøkkelen til utgangsdøren passer begge dørene i den blokken man bor i.
D.v.s. at beboere som bor i oppgangene 209 og 211 har samme inngangsnøkkel.
Beboere som bor i oppgangene 215 og 217 har samme inngangsnøkkel,
og beboere som bor i oppgangene 219 og 221 har samme inngangsnøkkel.
Dermed har alle beboere tilgang til en styrepostkasse.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER
Det vises til Nordensvei borettslagets vedtekter.

FOTBALLSPARKING / ISHOCKEYSPILLING
Er kun tillatt på anlagte baner. Disse banene er anlagt som felleseiendom for alle i Skjettenbyen. Vi har gått inn for å få grønne plener og fred og ro, og ikke minst sikkerhet for de aller minste rundt blokkene. Derfor henvises all slik lek til banene.

Det er ikke tillatt med ballspill rundt eller mellom blokkene.
GLASSVERANDA / FASADE

Det er forbudt å henge blomsterkasser, klestørk og dyner på utsiden av innglasseringen eller soveromsvinduer.
Det er forbudt å bore i glassverandaen og i utvendig fasade(vinduskarm er også fasade).
Det er ikke tillat å montere parabolantenne på utvendig fasade eller på borettslagets eiendom.

Arbeidsinstruks for oppgangstillitsvalgt

Oppgangstillitsvalgte plikter å påse på at ordensreglementet blir overholdt i sine oppganger.

Påse at renhold i oppgangen og måking, ***vanning*** og feiing utenfor inngangen utføres.

Holde orden på nøkler til vannkranen, søppelrom og fellesrom.

Generelt
Inngangsdøren skal ALLTID være LÅST.
Plantene utenfor inngangen i borettslaget må ***vannes*** etter behov.
Oppgangstillitsvalgte styrer dette.

Sist endret i ordinær generalforsamling 5.4.2006

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken 71/56/0/0

**Tegnforklaring:**

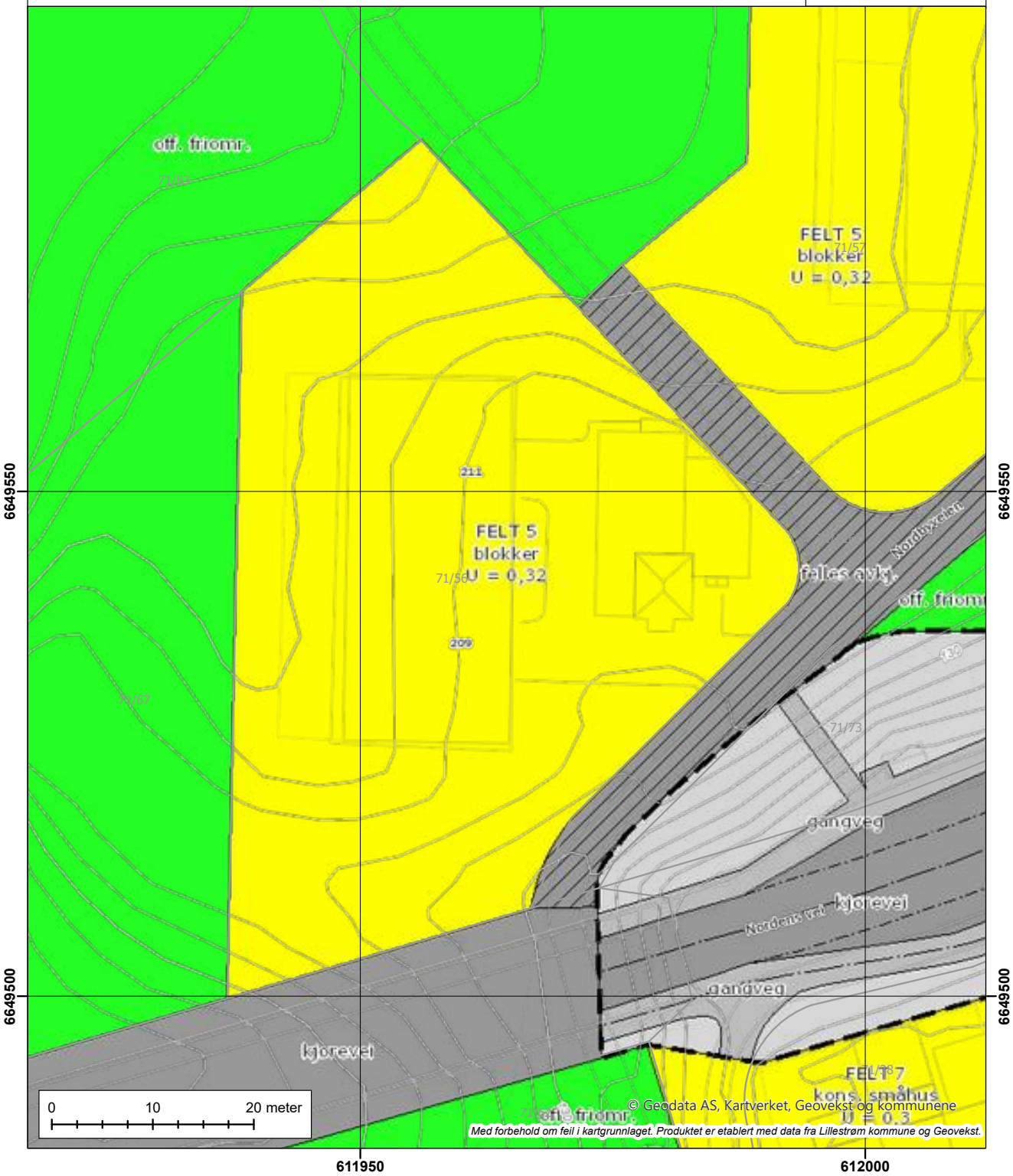
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.06.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*



MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

..Boligblokk m/27 leiligheter adr.: ...Nordbyveien 209 - 211.....

gnr.: 71 ..... bnr.: 34 ..... i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomtselskap adr. ....Valstadbråten.....
2013 Skjetten

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll den 29. april 1975

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningskontoret

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Bolig.blokk m/ 27 leiligheter adr.: Nordbyveien 209-211

gnr.: 71 bnr.: 34 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomtesalskap adr. Boks 60 2007 Kjeller

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll den 29/4-75

SKEDSMO KOMMUNE
Byggingsavdelingen

.....
Bygningssjef

.....
Bygningskontrollør

Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

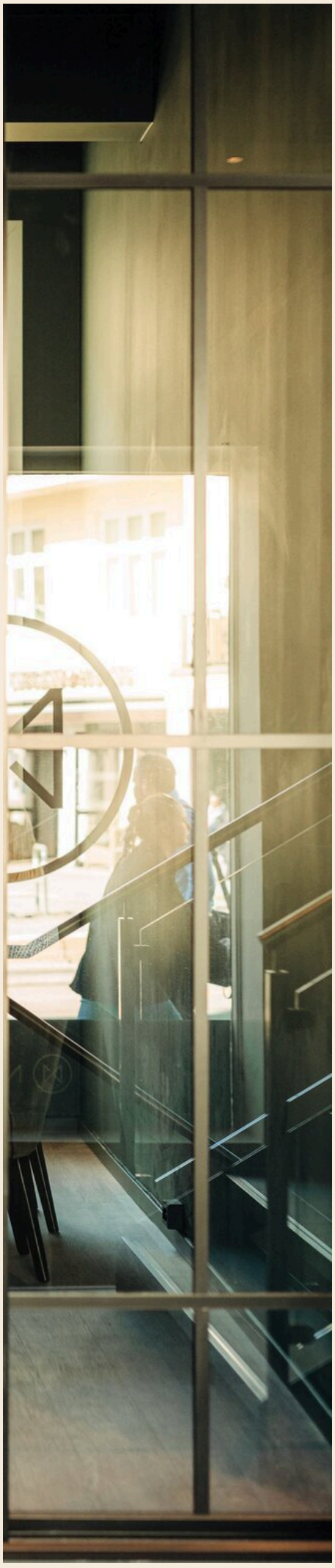
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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

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

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

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



NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## 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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0258/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordbyveien 211 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 71, bnr 56 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Kenneth Andreassen

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