NORDVIK

Tårnbyveien 337

3 soverom | 126 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Tårnbyveien 337

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig og attraktivt rekkehus med stor terrasse og frodig hage | Moderne standard | Garasje | Gode solforhold

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 177 375,-**
Fellesgjeld	**217 879,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 420,-**
BRA-i	**126 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Tårnbyveien 337! Dette er en romslig og innbydende familiebolig med en funksjonell planløsning og gode uteområder. Boligen byr på lyse oppholdsrom, tre soverom, et praktisk kjøkken med tilknytning til spiseplassen, romslig bad og eget vaskerom. Den overbygde terrassen og den frodige hagen skaper gode rammer for et aktivt uteliv, mens uteplasser på begge sider av boligen gir gode muligheter til å nyte fine dager i rolige omgivelser.

Kort fortalt:
Romslig familiebolig med tre soverom
Lys og stor stue
Praktisk kjøkken med gode arbeidsflater
Romslig bad med badekar
Eget vaskerom med god oppbevaringsplass
Skjermet og frodig hage med flere soner
Garasjeplass medfølger
Velholdte uteområder med gode solforhold

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 68 kvm



1. etasje
Tårnbyveien 337, 2013 Skjetten



2. etasje
Tårnbyveien 337, 2013 Skjetten

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0296/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Tårnbyveien 337, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 97 i Tårnbyveien Nord Borettslag, org.nr. 948344300

Selgere
Rebecca Thams Knudsen
Aleksander Thams Knudsen

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
217 879,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 167 879,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 177 375,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 192 375,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, Entré, Gang, Tre soverom, Bod.
BRA-e: 14 kvm. Garasje.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue, Kjøkken, Vaskerom.
Total BRA: 63 kvm.

Innhold
1. Etasje: Bad, Entré, Gang, Tre soverom, Bod.
2. Etasje: Stue, Kjøkken, Vaskerom.

Standard
Entré
Innbydende entré med flislagt gulv i vindfanget og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Romslige garderobeløsninger med skyvedører bidrar til en ryddig og funksjonell inngangssone, og fra entréen er det enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den åpne planløsningen gir god plass til både sofasone og spiseplass, samtidig som den dekorative spileveggen tilfører rommet et moderne og gjennomført uttrykk.

Kjøkken
Praktisk kjøkken med U-formet innredning som gir gode arbeidsflater og rikelig med skap- og benkeplass. Mørke fronter, mosaikkfliser over benken og gjennomførte materialvalg gir kjøkkenet et stilrent uttrykk. Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til spiseplassen og danner en funksjonell ramme for både matlaging og sosialt samvær.

Bad
Romslig, flislagt bad med lyse overflater og en funksjonell planløsning. Badet er innredet med badekar med dusjløsning, servant med oppbevaring, speilskap og vegghengt toalett. Den gode størrelsen gjør badet praktisk i hverdagen og godt tilpasset familiens behov.

Soverom
Boligen disponerer tre soverom med gjennomgående lyse overflater og gode innredningsmuligheter. Hovedsoverommet fremstår romslig med utgang til hagen, mens de to øvrige rommene har en fleksibel utforming som passer godt som barnerom, gjesterom eller arbeidsrom.

Parkering
Boligen disponerer en garasjeplass med elektrisk port.

Modernisering og påkostninger
Skiftet gjerder foran og bak, i fjor og i år. Malt alle overflater inne i boligen. Skiftet gulv og gulvlister i hele 2 etg i 2025. Samt satt opp spilevegg.
Ny varmtvannsbereder i 2024, ny induksjonstopp og ny stekeovn i 2023. Opparbeidet hage både foran og bak, laget blomsterbed og fikset plenen.

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)?
- 1. desember 2022.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Rørlegger satt inn nytt toalett og badekar i 1.etg. Samt byttet toalett i 2.etg.

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?
- Ja, ufaglært. Fjernet peis i 2.etg. Vanlig vedlikehold av borettslaget. Bygget på platting på forsiden av boligen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Sprekk i vindu i terrassedør på soverom, blir ordnet av borettslaget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Ja. Maling av rekkehusene gjøres av innleid selskap.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

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

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttervegg: Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen. Ifølge eier er borettslaget i en prosess hvor de utbedrer avvik på samtlige avvik funnet i borettslaget. Forholdene er forventet utbedret av borettslaget.
- Tak/Loft: Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.
- Vinduer: Det er registrert råteskader i treverket. Ifølge eier skal vinduer byttets i sammenheng med at borettslaget utfører vedlikeholdsarbeid med utvendig fasade, forholdet er derfor ikke hensyntatt. Treverket har synlige sprekker. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.
- Overflater Bad - 1. etasje: Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
- Sluk og tettesjikt/membran Bad - 1. etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Sanitærutstyr Bad - 1. etasje: Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
- Overflater Vaskerom - 2. etasje: Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.
- Sluk og tettesjikt/membran Vaskerom - 2. etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Sanitærutstyr Vaskerom - 2. etasje: Røranlegget har en

alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
- Avtrekk Vaskerom - 2. etasje: Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken: Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
- Vannledninger: Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet har ikke kontinuerlig avtrekk. Boligens samlede ventilasjon vurderes som
begrenset på grunn av registrerte avvik.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking
- Byggegrunn
- Drenering
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner Vaskerom - 2. etasje

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk og håndløper
Innvendig trapp: Det er slark i rekkverk.
Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

- Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

- Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Fryser og kjøleskap som står i 1. etg. Vaskemaskin, tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Taklamper på begge barnerom, innredning i skyvedørsgarderobe i mellomfag i 1.etg. Samtlige klesskap/kommoder på soverom.
Vitrineskap og bokhylle i 2 etg.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Utleie av boligen krever styrets godkjenning og må skje i samsvar med borettslagets vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 264 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 420,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Avdrag felleslån: 323,-
Felleskostnader: 6 112,-
Renter felleslån: 858,-
Garasje: 75,-
Feieavgift: 52,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Felleskostnadene kan bli besluttet økt 01. januar ved betaling av malerne som maler borettslaget dd.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 398 216,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 592 864,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv fra Telia. Månedlig kostnad kr 500 pr. mnd.

Borettslaget

Om borettslaget
Velkommen til Tårnbyveien Nord Borettslag
Borettslaget består av 178 rekkehus, fordelt på 4, 5 og 6 roms enheter. Pent beplantede og velholdte utearealer. Barnevennlige omgivelser med lekeplasser og fellesarealer. Dyrehold tillatt etter registrering av styret. En garasje pr. leilighet, ellers oppmerkede parkeringspkasser.

Foretatt påkostninger de senere år:
2023/2024: Byttet 71 vinduer og 4 hev skyvedører. Heltekket 40 tak. Byttet 13 selkirpiper. Etablering av infrastruktur for el-billading.
2021: Bytte av røykvarslere i boenheter som ikke er knyttet til alarmselskap. Kontroll av brannslukkere og byttet der det var behov.
2020: Rensing av ventiler og avtrekkskanaler
2018: Tilrettelagt for lading av el bil i garasje. Spyling av alle avløpsrør. Sjekk av alle garasjetak.
2015: Malt bygninger, garasjer og vinduer.
2010-2011: Bygget nye garasjer.
2010: Beiset/malt bygninger og vinduer.
2009: Malt/kontrollert luftehatter.
2007-2008: Piperehabilitering
2005: El-sjekk.
2001: Radonmåling.
1998-1999: Totalrehabilitering.
1995-1996: Nytt dreneringssystem.

Annen informasjon
USBL har blitt borettslagets forretningsfører fra 1.1.2025. Det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024 at borettslaget skulle si opp gjeldende avtale med BORI og inngå avtale med ny forretningsfører.

Forkjøpsrett og medlemskapet i BORI løper videre, både for beboere og borettslaget.

Andelseiere vil få tilgang til mine sider hos USBL og appen Bonabo, hvor det også vil bli vurdert å sende ut informasjon fra borettslaget. Utover det er ingen endring for deg som beboer.

I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Iht. burettslagslova kan man bare eie én andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget samt Lillestrøm kommune har forkjøpsrett. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS som dekker manglende innbetaling av felleskostnader fra øvrige andelseiere. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.
Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det praktiseres forkjøpsrett ved salg av boligen. Nærmere informasjon om ordningen fås ved et eventuelt salg.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 217 879,-pr. 31.12.2025

Spesifikasjon av lån
Lånenummer: 60308135023, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats pr. 13.07.2026: 4.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 13.07.2026: 39 370 193,-
Andel av saldo: 217 880,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2054)

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 810,- pr. 31.12.2025

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Eier forplikter seg til å delta i felles dugnader.

Dyrehold
1. Dyrehold er tillatt i borettslaget.
2. Hunder og katter skal være merket.
3. Dyreeiere plikter å ta opp ekskrementene etter dyrene sine.
4. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87688115

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 73 800 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tårnbyveien 337 ligger i et sentralt, populært og meget familievennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune, med trygg gangavstand til skoler, flere barnehager, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, Nebbursvollen Friluftsbad, tursti lang Nitelva, samt innsjøen Øyeren.

Servicefunksjoner
Skjetten Nærsenter er i gåavstand (ca. 600 meter) fra rekkehuset med et godt og variert utvalg av butikker som dagligvarehandel på Meny, post i butikk, Nille, blomsterbutikk, apotek, frisør, legesenter, tannlege, helsestasjon, fysioterapi, kiropraktikk og Delicious Ekspress (spisested og take away service) med smakfull matutvalg. På samme område ligger også bensinstasjon med minibank og taxiholdeplass. Strømmen Storsenter ligger også i nærområdet og fremstår i dag som ett av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med handlegater, shoppingsenter, kino, kulturhus og utesteder, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Barnehager/Skoler
Barneskolen (1- 7) heter Gjellerås skole og ligger midt på Skjetten. Fra eiendommen er det ca. 10 minutters gangavstand til skolen, som har ca. 510 elever, fordelt på 21 klasser fra 1-7. trinn. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2008. Skolen er fullt rehabilitert med nyere tilbygg som rommer gymsal, samlingssal og musikkrom. Alle klasserom har digitale tavler. Uteområdene er pusset opp, med lekeapparater og beplantet med grønne vekster. Skjetten barneskole ligger også sentralt til med godt kollektivtilbud og i nærheten av skog og mark. Skolen stod ferdig i 1956, men ble rehabilitert i 2009. Til skolestart høsten 2019 utvidet skolen kapasiteten med nye klasserom i paviljong. Skolen har en stor SFO fordelt på fire baser.

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

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

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

Kollektivtilbud
Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er "Tårnbyveien" som ligger ca. 400 meter fra boligen. I rushtiden går det Expressbuss til og fra Oslo med en

reisetid på ca. 30 minutter. Flytoget fra Lillestrøm til Oslo Lufthavn tar ca. 12 minutter og hurtigtoget fra Lillestrøm til Oslo på 10 minutter. Med bil fra Skjetten tar det ca. 5 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lillestrøm, ca. 24 minutter til Oslo S og 21 minutter til Oslo lufthavn. Gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgård.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.08.1982.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen. Omkringliggende områder er regulert til samme formål, frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, offentlig instutisjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.), allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.), friområder, park og bolig / forretning.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Omkringliggende områder er regulert til samme formål, tjenesteyting - nåværende, komb. beb. og anl. form. - nåværende, og friområde - 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:

3205/71/31:
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

12.05.1977 - Dokumentnr: 3109 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver
Skedsmo kommune
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2024 - Dokumentnr: 1125180 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - takst kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 762,- 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

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.

Tilstandsrapport

Tårnbyveien 337
2013 Skjetten

Referanse: 2026-1140
Matrikkel: 3205-71/31/0/0
Befaringsdato: 09.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

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

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

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

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

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

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

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

Spesielt for oppdraget

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

Oppsummering

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

TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER — 29 vurdert

14	4	3
TG 2 · vesentlige	IU · ikke undersøkt	HMS · forhold

TG 2 Vesentlige avvik 14 forhold

Yttervegg
Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen. Ifølge eier er borettslaget i en prosess hvor de utbedrer avvik på samtlige avvik funnet i borettslaget. Forholdene er forventet utbedret av borettslaget.

Tak/Loft
Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.

Vinduer
Det er registrert råteskader i treverket. Ifølge eier skal vinduer byttets i sammenheng med at borettslaget utfører vedlikeholdsarbeid med utvendig fasade, forholdet er derfor ikke hensyntatt. Treverket har synlige sprekker. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.

Overflater · Bad - 1. etasje
Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Overflater · Vaskerom - 2. etasje
Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.

Sluk og tettesjikt/membran · Vaskerom - 2. etasje
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Vaskerom - 2. etasje
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Avtrekk · Vaskerom - 2. etasje
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

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

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

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet har ikke kontinuerlig avtrekk. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

IU Ikke undersøkt 4 forhold

Taktekking

Byggegrunn

Drenering

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Vaskerom - 2. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 3 forhold

Rekkverk og håndløper
Innvendig trapp: Det er slark i rekkverk.
Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Taktekking IU

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.
Ifølge eier er borettslaget i en prosess hvor de utbedrer avvik på samtlige avvik funnet i borettslaget. Forholdene er forventet utbedret av borettslaget.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Tak/Loft TG 2

Yttertaket er ett flatt yttertak i trekonstruksjon.

REGISTRERTE AVVIK

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

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

2. Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.

Konsekvens: Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

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

Drenering IU

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Grunnmur/fundament TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Terrengforhold TG 1

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1998 og 2008.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert råteskader i treverket.
Ifølge eier skal vinduer byttets i sammenheng med at borettslaget utfører vedlikeholdsarbeid med utvendig fasade, forholdet er derfor ikke hensyntatt.

Konsekvens: Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

2. Treverket har synlige sprekker.

Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.

3. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.

Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2022.
Døren har en større sprekk i hele glasset. Ifølge eier skal balkongdøren byttes i uke 33 og er derfor ikke hensyntatt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Balkong/terrasse ol. TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 29 m².

Himmelretning: Syd.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 15 m².

Himmelretning: Nord.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier av ukjent alder, men av eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.

Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

2. 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.

3. 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.

4. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 13 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftehull med lufttilførsel i dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

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

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 2. etasje - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier av ukjent alder, men av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - 2. etasje - Overflater TG 2

Vinylbelegg på gulv. Malt strietapet og sparklet og malte overflater på vegger. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.

Konsekvens: Ved fuktbelastning kan overflaten lettere påvirkes, noe som gir noe høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

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

Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.

3. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Sanitærutstyr: Klosett og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 2. etasje - Avtrekk TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

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

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

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

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

REGISTRERTE AVVIK

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

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Ventilator på kjøkkenet ledet ut gjennom yttervegg.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

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

2. Kjøkkenet har ikke kontinuerlig avtrekk.

Konsekvens: Fravær av kontinuerlig avtrekk reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

3. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Varmesentraler TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Ukjent.
Når det sist var service på anlegget? Utført service i 2025.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 190 liter, produsert i 2024.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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: **2022**
- 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**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Utskfiting av elanlegg, utenom skjult anlegg på bad og varmekabler.

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): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

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.

Rekkverk og håndløper

Innvendig trapp: Det er slark i rekkverk.
Konsekvens: Rekkverket anbefales å strammes bedre med hensyn til personsikkerhet.

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

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

Skred- eller flomfare

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

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

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

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.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 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 2018.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

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

Sidebygning

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

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

Bygningene er enkle side bygninger og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

145 m²	126 m²	19 m²	–	44 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

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

Rekkehus (Byggeår: 1972)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	63 m²	-	-	**63 m²**	44 m²
2. etasje	63 m²	-	-	**63 m²**	-
Sum Rekkehus	**126 m²**	**-**	**-**	**126 m²**	**44 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Gang, Tre soverom, Bod
2. etasje	BRA-i: Stue, Kjøkken, Vaskerom

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	14 m²	-	**14 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**14 m²**	**-**	**14 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Utebod

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

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

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.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Tårnbyveien 337, 2013 Skjetten**
Matrikkel: **3205-71/31/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **97**
Eier adkomstdokumenter: **Aleksander Thams Knudsen og Rebecca Thams Knudsen**

Hjemmelshaver: **Tårnbyveien Nord Borettslag**

Kunde: **Aleksander Thams Knudsen og Rebecca Thams Knudsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **09.07.2026**

Tilstede ved befaring: **Aleksander Thams Knudsen og Rebecca Thams Knudsen (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **14.07.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

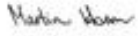
Foretak

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

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

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



Om foretaket

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

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. 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
4. juli 2026

Oppdragsnummer
60-0296/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tårnbyveien 337, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Rebecca Thams Knudsen, Aleksander Thams Knudsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

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: 87688115
Forsikret i: Gjensidige

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: Rørlegger satt inn nytt toalett og badekar i 1.etg. Samt byttet toalett i 2.etg.

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fjernet peis i 2.etg. Vanlig vedlikehold av borettslaget. Bygget på platting på forsiden av boligen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i vindu i terrassedør på soverom, blir ordnet av borettslaget.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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? Vil tro det er oppgitt i forbindelse med salg i 2022

---

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?

Ja

Beskriv: Maling av rekkehusene gjøres av innleid selskap

---

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: 60-0296/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rebecca Thams Blikstad	**2026-07-04**	**Aleksander Finnanger Knudsen**	**2026-07-04**

Identifikasjon

Rebecca Thams Blikstad

Identifikasjon

Aleksander Finnanger Knudsen

Signicat

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



Adresse **Tårnbyveien 337, 2013 SKJETTEN**	
Dato for energimerking **04.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319877**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22254030**
Gårdsnummer **71**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 881 kWh**



Tårnbyveien 337, 2013 SKJETTEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



INNKALLING 2025

Tårnbyveien Nord Borettslag

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Klubbhuset Skjetten SSK, Nordens vei 21, 2013 Skjetten

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Nord Borettslag

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset Skjetten SSK, Nordens vei 21, 2013 Skjetten

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Regnskapet/økonomi for 2024

4 Godtgjørelse til Styret, Områdeutvalg og Valgkomiteen

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring Pnkt 5 vedlikehold

5.2 Vedtekter, Andelseiers vedlikeholdsplikt punkt 5, Nytt punkt nr 16

5.3 Vedtekter, Andelseiers vedlikeholdsplikt punkt 5, Nytt punkt nr 17

5.4 Vedtektsendring 5- 1 pnkt 3 Andelseiers vedlikeholdsplikt

5.5 Vedtektsendring borettslagets plikter 5-2 pnkt 3

5.6 Husordensregler, nytt punkt oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel

5.7 Husordensregler, nytt punkt 10 under Leiligheten/uteområder

5.8 Virksomhetens art 2.2 Forretningsførsel og revisjon

5.9 Til orientering: Forslag fra styret - Maling av boligmassen, boder, garasjer og gjerder

5.10 Forslag fra andelseiere - bytte av farge på boliger

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av medlemmer til områdeutvalget

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Bori's generalforsamling 2. juni 2025

6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Regnskapet/økonomi for 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr – 2.346.999 og et negativt årsresultat på kr – 3.348.474.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2024 kr 4.456.937.

Borettslaget har kr 21.432.290 i restgjeld pr 31.12.2024. Rentesatsen er for tiden nominell rente 5,6%. Rentesatsen går ned til nominell rente 5,45% fra 29.1.2025.

Energi/fyrings kostnadene er redusert fra kr 335.911 i 2023 til kr 324.694 i 2024.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling

Pr. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

Kostnadsutvikling for 2025

Felleskostnader

Det var en husleieøkning på 10% fra 1 januar 2025.

Bakgrunnen for økning av husleien er:

- Maling av boligmassen i 2025
- Tekke resterende 71 tak på boliger
- Økt forsikring
- Økte vedlikeholdskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.

Kommunale avgifter for 2024 var kr 4.580.878, -, og et budsjett på kr 4.850.000.

Kommunale avgifter økte med 4,7% i 2024.

Eiendomsskatten var på kr 369.103 i 2024.

Finans

I forbindelse med bytte av forretningsfører til USBL, har borettslaget flyttet bankforholdet fra Boligbanken til DNB når det gjelder driftskonto.

Borettslaget bruker Handelsbanken for lån på boligmassen.

I Handelsbanken har borettslaget lån (nominell rente på 5,6% pr. 31.12.2024), og i DNB har borettslaget en driftskonto (3,75% rente).

Styret har vedtatt å låne kr 10.000.000, - til dekning av utgifter forbundet med maling av boligmassen, boder, gjerder og garasjer, samt tekking av gjenstående 71 tak.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til Styret, Områdeutvalg og Valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser for perioden 2024-2025:

- Styret:

  kr **372 500**

- Områdeutvalget:

  kr **55 500**

- Valgkomiteen:

  kr **9 000**

Beløpene er beregnet med basis i Folketrygdens Grunnbeløp (G) fastsatt 1.5.2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _____,- godkjennes

Områdeutvalg honorar på kr _____, godkjennes

Valgkomiteens honorar på kr _____, godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring Pnkt 5 vedlikehold

Punkt 5 Vedlikehold

Forslag til vedtak: Forslag til endring: Punkt 5 endres til Bygg og vedlikehold.

Styrets innstilling: Forslag anbefales godkjent.

5.2 Vedtekter, Andelseiers vedlikeholdsplikt punkt 5, Nytt punkt nr 16

16) Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller defekt avløpslange for kondensvann fra kjøleskap/ fryser.

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf.bla. vedtektens punkt § 5-1.

I de tilfeller hvor skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring, så vil hele kostnaden tilknyttet utbedring bli belastet andelseier dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.

Styrets innstilling: Forslag anbefales godkjent.

5.3 Vedtekter, Andelseiers vedlikeholdsplikt punkt 5, Nytt punkt nr 17

(17) Andelseier skal søke styret om godkjenning av byggesaker. Som byggesak forstås tilbygg eller påbygging, herunder kuber, tilleggsbod, oppsetting av terrasser, pipeløp og fasadeendringer.

Utbygging av kuber, pipeløp og faseendringer krever at det søkes Lillestrøm kommune om tillatelse.

Arbeidet skal utføres i henhold til borettslaget og myndighetenes krav, samt Skjetten håndboken.

Det skal av en ekstern kontrollør valgt av borettslagets styre gjennomføres kontroll av nye bygningsmasser under og etter utbygging.

Kostnaden i forbindelse med denne kontrollen dekkes av andelseier.

Styrets innstilling: Forslag anbefales godkjent.

5.4 Vedtektsendring 5- 1 pnkt 3 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(3) Feil på vann, varme/fast ildsted eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk.

Forslag til vedtak: (3) Innvendig, utskiftning av rør, elektroarbeid, membran på våtrom og bærende konstruksjoner skal utføres av sertifisert firma og i henhold til myndighetenes krav og Skjettenhåndboken.

Styrets innstilling: Forslaget anbefales godkjent.

5.5 Vedtektsendring borettslagets plikter 5-2 pnkt 3

Borettslagets plikter 5-2 punkt 3:

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

Styret har på befaringer oppdaget at det er mye dårlig vedlikehold av vinduer og dører. Dette gjør at utskifting av dører og vinduer blir utført tidligere enn ved normalt vedlikehold. Dårlig vedlikehold forringer levetiden vesentlig å påføre større kostnader for borettslaget.

Vi mener at forslaget nedenfor vil bedre vedlikeholdet og redusere kostnadene.

Hvis forslaget går igjennom vil andelseiere som allerede har meldt inn skader og står på vedlikeholds listen pr 25.mars 2025 slippe å betale kostnadene.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, punkt 3:

Ved utskifting av vinduer, dører og terrassedører hvor fagfolk engasjert av styret har konkludert med at det er dårlig vedlikehold som er årsak til behov for bytte, skal andelseier betale 70% av kostnadene og borettslaget 30%. Dette omfatter materialer og arbeid.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling: Forslag anbefales godkjent.

5.6 Husordensregler, nytt punkt oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel

Forslag til nytt punkt:

Særskilt om oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel:

Oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel:

Norsk brannvernforening, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og If har bla følgende råd vedr lading av enheter med litiumbatteri:

- Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede.
- Følg produsentens anvisninger for lading
- Bruk helst original lader, men som et minimum egnet CE-merket lader
- Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
- Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann
- Avslutt lading ved lukt, unormal varme, røyk eller lyder
- Bytt ut skadet utstyr

Branner i enheter med litiumbatteri kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Når elsykler og elsparkesykler ikke benyttes, bør de oppbevares utendørs, men tørt, eks i bod, garasje, eller under overbygg.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringsselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og/eller erstatning mot beboer/eier.

Styrets innstilling: Forslag anbefales godkjent.

5.7 Husordensregler, nytt punkt 10 under Leiligheten/uteområder

Forslag til nytt punkt 10: Det er ikke lov til å legge ut eller kast mat til fugler, det tiltrekker rotter og mus til eiendommen. Rotter og mus gjør skade på bygningsmassen.

Styrets innstilling: Forslag anbefales godkjent.

5.8 Virksomhetens art 2.2 Forretningsførsel og revisjon

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Forslag til vedtak: Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra SLM til KPMG.

Styrets innstilling: Forslag anbefales godkjent.

5.9 Til orientering: Forslag fra styret - Maling av boligmassen, boder, garasjer og gjerder

Boligmassen, boder, garasjer og gjerder skal males i 2025.

EU ønsker å kutte i energiforbruket for boliger, og i den forbindelse er følgende vedtatt:

Kuttene skal foregå på denne måten:

- ◦ Det skal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger til 2030, sammenlignet med forbruket i 2020.
  ◦ I 2035 skal man ha passert 20-22 prosent reduksjon i energiforbruket, sammenlignet med 2020-nivået.

Banker:

De fleste norske banker har som følge av bygningsenergidirektivet satt egne krav om «grønne porteføljer». I praksis betyr dette at bankene kun ønsker å låne ut til boliger med energiklasse A og B. Når dette innføres for fullt er uvisst, men mange banker har delmål om å ha for eksempel 55 prosent av porteføljen grønn til 2030, og så alt til 2050.

Dette er anbefalt av huseierne på boligmasse som er bygd i fra 1960-1987:

- ◦ Skifte av vinduer og dører
  ◦ Etterisolering av vegger
  ◦ Etterisolering av loft/tak
  ◦ Etterisolering av grunnmur

Pr i dag gis det tilskudd hvis man foretar noen av ovennevnte tiltak som huseierne anbefaler.

Borettslaget ble rehabilitert i 1998/1999, og det er snart 30 år siden.

Forslag til vedtak: Denne saken tas kun til orientering.

- Utsette maling som skulle vært gjort i 2025 i minimum 1 år
- Borettslaget energi kartlegges og tilstands vurderes av eksternt firma.

Når energikartleggingen og tilstandsvurderingen er foretatt, vil man vite mer om hva som må gjøres i forhold til ovennevnte EU direktiv. Dette for å se hva kartleggingen viser opp mot om det er fornuftig å gjøre flere tiltak samtidig.

5.10 Forslag fra andelseiere - bytte av farge på boliger

Forslag fra:

Anita og Geir 377
Tove og Trygve 397
Guro og Rune 385
Carla og Rolf 391
Elin og Elis 389

Vi vil gjerne skifte ut fargene på rekkehusene og ber derfor generalforsamlingen om å stemme for dette.

Vi har et ønske om å få malt husene i litt mer tidsriktige farger og ber derfor generalforsamlingen om å ta dette opp til votering.

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Beholde dagens farger på boligmassen, boder, gjerder og garasjer

Alternativ 2: Bytte farge på boligmassen, boder, gjerder og garasjer. Styret nedsetter en komité som kan finne fine fargekombinasjoner.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Egil Holmeide
Styremedlem, Torben Johansen
Styremedlem, Tore Tøtdal
Styremedlem, Ann Iman Hamam
Styremedlem, Inger Ellingsen
Varamedlem, David Pettersen
Varamedlem, Hege Akersveen Bø

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem 2 år Inger Ellingsen (383)

Styremedlem 2 år Mahmood Ahmad Rasool (304)

Forslag til vedtak: Inger Ellingsen (383) og Mahmood Ahmad Rasool (304) velges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til områdeutvalget

Medlem 2 år Ahmed Larbi-Lalami (355)

Medlem 2 år Thomas Wang (349)

Medlem 2 år Christoffer André Bendiksen (362)

Medlem 1 år Torben Johansen (281)

Medlem 1 år Nebiat Haile (269)

Medlem 1 år Sandra Cinike (333)

Forslag til vedtak: Ahmed Larbi-Lalami (355), Thomas Wang (349) og Christoffer André Bendiksen (362) velges som medlem til områdeutvalget for 2 år.

Torben Johansen (281), Nebiat Haile (269) og Sandra Cinike (333) velges som medlem til områdeutvalget for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

1. varamedlem 1 år David Pettersen (271)

2. varamedlem 1 år Erling Røsæg (363)

Forslag til vedtak: David Pettersen (271) velges som 1. varamedlem og Erling Røsæg (363) velges som 2. varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Bori's generalforsamling 2. juni 2025

Delegater:

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Tore Tøtdal

Ann Iman Hamam

Ikke-personlige varadelegater:

Mahmood Ahmad

David Pettersen

Mahmood Ahmad Rasool

Ahmed Larbi-Lalami

Forslag til vedtak: Egil Holmeide, Inger Ellingsen, Tore Tøtdal og Ann Iman Hamam velges som delegater.

Mahmood Ahmad, David Pettersen, Mahmood Ahmad Rasool og Ahmed Larbi-Lalami velges som ikke-personlige varadeletager.

6.5 Valg av valgkomite

Medlem 2 år Odd Erik Bjørkevoll (342)

Medlem 2 år Cathrine Hagaseth Pedersen (275)

Medlem 2 år Bjørnar Sølvik-Jensen (371)

Forslag til vedtak: Odd Erik Bjørkevoll (342), Cathrine Hagaseth Pedersen (275) og Bjørnar Sølvik-Jensen (371) velges som valgkomite for 2 år.

Til generalforsamlingen i Tårnbyveien Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnbyveien Nord Borettslag som viser et underskudd på NOK 3 348 474. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 17. februar 2025
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 17.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

17.02.2025 10:11:08

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

2024 Årsoppgjør Tårnbyveien Nord Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), signert 15.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), signert 14.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Johansen, Torben (18.06.1993), signert 15.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), signert 14.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), signert 14.02.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Resultatregnskap 2024

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	14 186 131	11 880 247	12 558 071	15 477 894
Annen driftsinntekt	2	74 691	217 118	0	0
Sum driftsinntekter		**14 260 822**	**12 097 365**	**12 558 071**	**15 477 894**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	463 817	453 548	453 548	528 798
Avskrivninger	9	22 637	12 348	0	0
Konsulenttjenester	4	226 198	206 488	226 807	235 000
Kontingenter		72 633	73 546	73 546	74 850
Rep og vedlikehold	5	8 088 430	5 246 958	7 697 000	12 844 240
Forsikringer		1 057 784	921 756	1 060 000	1 254 692
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	4 580 878	4 667 030	4 850 000	5 385 612
Energi og fyring		324 694	335 911	342 500	338 000
Kabel-TV og telefoni		2 604	3 975	3 600	3 300
Driftskostnader	7	670 216	634 659	657 000	656 743
Leiekostnader		7 500	7 000	7 000	7 500
Kostnader til fellessameier		1 005 685	886 496	1 045 528	1 003 920
Andre driftskostnader	8	84 665	138 187	128 100	110 987
Sum driftskostnader		**16 607 741**	**13 587 901**	**16 544 629**	**22 443 642**
Driftsresultat før finansposter		**-2 346 919**	**-1 490 536**	**-3 986 558**	**-6 965 748**
Finansielle poster					
Finansinntekt		230 597	186 410	0	0
Finanskostnad		1 232 152	869 125	1 272 153	1 632 336
Sum finansposter		**-1 001 555**	**-682 715**	**-1 272 153**	**-1 632 336**
Årsresultat		**-3 348 474**	**-2 173 251**	**-5 258 711**	**-8 598 084**
Overført til annen egenkapital	11	-3 348 474	-2 173 251	0	0
Sum disponering		**-3 348 474**	**-2 173 251**	**0**	**0**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Balanse 31.12.2024

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	30 930 923	30 930 923
Tomt	9, 14	9 377 972	9 377 972
Andre driftsmidler	9	0	22 637
Sum varige driftsmidler		40 308 895	40 331 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**40 308 895**	**40 331 532**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		965 819	899 386
Kundefordringer		78 617	248 872
Andre fordringer		7 888	99 760
Sum fordringer		1 052 325	1 248 018
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 603 007	8 042 191
Sum omløpsmidler		**4 655 331**	**9 290 209**
SUM EIENDELER		**44 964 226**	**49 621 742**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Balanse 31.12.2024

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	17 800	17 800
Annen egenkapital	11	14 566 242	17 914 716
Sum egenkapital		**14 584 042**	**17 932 516**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	21 432 290	22 742 039
Borettsinnskudd	13, 14	8 749 500	8 749 500
Sum langsiktig gjeld		30 181 790	31 491 539
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 733	152 062
Annen kortsiktig gjeld		187 662	45 624
Sum kortsiktig gjeld		198 395	197 686
Sum gjeld		**30 380 185**	**31 689 225**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 964 226**	**49 621 742**

Tårnbyveien Nord Borettslag

Egil Holmeide
Styrets leder

Inger Ellingsen
Styremedlem

Torben Johansen
Styremedlem

Ann Iman Hamam
Styremedlem

Tore Tøtdal
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	11 023 968	9 583 576	9 547 323	12 386 010
3603	Stipulerte renter	1 272 336	769 974	1 272 153	1 632 336
3604	Stipulerte avdrag	1 333 752	994 842	1 333 211	973 752
3607	Garasje	158 400	158 025	159 480	158 400
3610	Feieavgift	90 675	88 790	90 480	65 688
3622	Renovasjon	35 250	33 840	35 424	45 708
3632	Strøm	271 750	251 200	120 000	216 000
Sum felleskostnader		**14 186 131**	**11 880 247**	**12 558 071**	**15 477 894**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	64 175	217 118	0	0
El bil/ladeanlegg	10 516	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**74 691**	**217 118**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder skadeoppgjør fra Gjensidige.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	406 500	397 500	397 500	463 451
Arbeidsgiveravgift	57 317	56 048	56 048	65 347
Sum lønnskostnader	**463 817**	**453 548**	**453 548**	**528 798**

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	7 438	7 400	7 500	13 000
Forretningsførerhonorar	207 305	198 668	207 307	210 000
Andre forvaltningstjenester	1 215	420	2 000	2 000
Juridisk bistand	10 240	0	5 000	10 000
Teknisk bistand	0	0	5 000	0
Sum konsulenttjenester	**226 198**	**206 488**	**226 807**	**235 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	2 881 318	5 204 007	1 000 000	3 000 000
Vedlikehold VVS	199 301	8 000	2 500 000	24 000
Vedlikehold elektro	812 154	3 475	2 000 000	24 000
Vedlikehold utvendig anlegg	90 531	16 833	150 000	211 240
Vedlikehold garasjer	13 176	0	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	3 902	995	2 000	3 000
Dugnadskostnader	5 773	1 649	5 000	8 000
Egenandel forsikringsskader	6 000	12 000	30 000	24 000
Større vedlikehold/påkostninger	4 076 275	0	2 000 000	9 550 000
Sum vedlikeholdskostnader	**8 088 430**	**5 246 958**	**7 697 000**	**12 844 240**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	4 211 775	4 022 544	4 200 000	5 108 676
Eiendomsskatt	369 103	644 486	650 000	276 936
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**4 580 878**	**4 667 030**	**4 850 000**	**5 385 612**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	623 911	555 624	570 000	575 743
Snøbrøyting/strøing/feiing	46 305	79 035	87 000	81 000
Sum driftskostnader	**670 216**	**634 659**	**657 000**	**656 743**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	15 674	0	0
Søppeltømming/container	28 820	66 382	73 000	65 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	1 000
Renholdsartikler	0	1 048	1 000	0
Verktøy og redskaper	119	314	2 000	1 000
Nøkler, låser og skilt	0	16 219	5 000	5 000
Kontorrekvisita	4 295	4 993	5 000	5 000
Lisenser/software	11 535	6 949	7 500	8 387
Kostnader tillitsvalgte	0	5 098	8 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	12 753	7 128	10 000	13 000
Velferdskostnader	3 033	4 784	5 000	2 000
Porto	23	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	618	0	0	0
Øredifferanser	-3	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	9 600	9 600
Konstaterte tap på fordringer	13 873	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**84 665**	**138 187**	**128 100**	**110 987**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Note 9 Anleggsmidler

	Lekeapparat	4 doble husker	Lekeapparat 1	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	49 481	64 565	59 679	119 830
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	49 481	64 565	59 679	119 830
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	49 481	64 565	28 811	119 830
Bokført verdi pr.31.12	0	0	30 868	0
Anskaffelsesår	2012	2011	2020	2012

	Lekeplass	Tomt	Bygning	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01	133 750	9 377 972	16 710 510	14 220 413
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	133 750	9 377 972	16 710 510	14 220 413
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	133 750	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	0	9 377 972	16 710 510	14 220 413
Anskaffelsesår	2016	1972	1972	2011

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 17 800 fordelt på 178 à kr. 100.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	17 914 716	20 087 967
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 348 474	-2 173 251
Sum opptjent egenkapital 31.12	14 566 242	17 914 716

Note 12 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 13 år		
Opprinnelig 2023	23 066 888	
Nedbetalt tidligere	324 849	
Nedbetalt i år	1 309 749	
Lånesaldo 31.12		21 432 290
Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2036		
Sum langsiktig gjeld		**21 432 290**

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	30 181 790	31 491 539
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	40 308 895	40 308 895
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	34 549 500	34 549 500

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**9 092 523**	**6 334 646**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 348 474	-2 173 251
Tilbakeføring av avskrivning	22 637	12 348
Opptak langsiktige lån	0	23 066 888
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 309 749	-18 148 107
B. Årets endring i disponible midler	-4 635 586	2 757 877
C. Disponible midler 31.12	**4 456 937**	**9 092 523**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 655 331	9 290 209
- Kortsiktig gjeld	198 395	197 686
= Disponible midler 31.12	**4 456 937**	**9 092 523**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holmeide, Egil (08.02.1986), 15.02.2025
- Tøtdal, Tore (07.06.1967), 14.02.2025
- Johansen, Torben (18.06.1993), 15.02.2025
- Hamam, Ann Iman (06.12.1985), 14.02.2025
- Ellingsen, Inger (25.06.1967), 14.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Årsmelding 2024 - Tårnbyveien Nord Borettslag

Styret, Områdeutvalg , Valgkomite og delegater til BORI GF 2024/2025

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Egil Holmeide
Styremedlem, Torben Johansen
Styremedlem, Tore Tøtdal
Styremedlem, Ann Iman Hamam
Styremedlem, Inger Ellingsen
Varamedlem, David Pettersen
Varamedlem, Hege Akersveen Bø

Styret i Tårnbyveien Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Områdeutvalget (OU) har hatt bestått av følgende representanter:

Medlem: Ingunn Melnes Haugli

Medlem: Rana Saygi

Medlem: Pernille Brundtland

Medlem: Ahmed Larbi-Lalami

Valgkomiteen har bestått av følgende representanter:

Erling Røsæg

Odd Erik Bjørkevoll

Cathrine Løvlie Hagaseth

Delegater til generalforsamlingen i BORI i 2024:

Delegat

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Ann Iman Hamam

Tore Tøtdal

Vara delegat

Torben Johansen

Rana Saygi

Ahmed Larbi-Lalami

Virksomhetens art

Tårnbyveien Nord Borettslag ble stiftet 14.12.1971 og har organisasjons- nummer 948 344 300. Borettslaget har ingen næringseiendommer.

Postadresse:

c/o Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
2001 LILLESTRØM

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:

Tårnbyveien Nord Borettslag, 265, 948344300

Postboks 2740
7439 TRONDHEIM

EHF: Org.nr 948 344 300 E-post:faktura@usbl.no

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 178 andelsboliger, fordelt på 24 bygninger med

adresser:

Tårnbyveien 250-276, 282-288, 292-298, 300-318, 322-340, 342-348, 352-358, 360-374, 257-267, 269-291, 293-303, 307-317, 321-339, 343-357, 359-369, 371-377, 381-387, 389-411, 415-425, 431-449, 453-471, 475-485, 491-497, 499-517.

Borettslaget har gnr. 71, bnr. 30 og 31 i Lillestrøm kommune.

Eiendommen er på 73806 kvadratmeter. Borettslaget eier eiendommen.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

3. Borettslagets styre kan treffes på telefon 452 06 921 ved hastesaker.

Andelseiere skal bruke dette telefonnummeret og ikke styremedlemmenes privatnummer.

Byggesaker og andre henvendelser skal sendes skriftlig til styret enten på e-post tarnbyveien@skjetten.no eller legges i styrets postkasse som henger på garasjen v/Lillehaugen.

Informasjon blir lagt ut på hjemmesiden www.tårnbyveien.no, i beboerskriv og på Facebook under Tårnbyveien Nord Borettslag

Styret har i perioden bestått av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann og nestleder /sekretær er kvinne. Varamedlemmene har bestått av en mann og en kvinne. 1. vara har ikke møtt på alle styremøtene.

Borettslaget tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

4. Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Vedtekter og Husordensregler ligger tilgjengelig på www.tårnbyveien.no.

5. Medlemsfordeler

BORI har inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger, se www.bori.no under medlemsfordeler.

6. Garasjer

Borettslaget har 180 garasjer.

Mistet/ødelagt portåpner og nøkkel bekostes av andelseier.

Styret har kjøpt inn fjernkontroller og låser som selges til selvkost.

Enkel bruksanvisning for portåpner og kontaktinfo til garasjeleverandør ligger på www.tårnbyveien.no.

Se vedtekter for informasjon over andelseiers plikter i forhold vedlikehold.

Lading av el-bil/hybridbil i garasje.

Andelseiere som ønsker å installere elbillader i garasjen må kontakte Elaway, og informere styret etter installasjonen. Dette for at styret skal merke garasjene som har installert ladere.

7. Parkering

Det er til sammen 117 parkeringsplasser som fordeles mellom beboere og deres gjester. 16 av plassene er langs Tårnbyveien og eies av Lillestrøm kommune. Se husordensregler for utfyllende informasjon om parkeringsbestemmelsen i borettslaget.

8. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) org nr 971 266 988

FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.

FO behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, Statens Vegvesen osv. FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-tv anlegg.

Dagens avtale med Telia gjelder t.o.m. 31.12.2028.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet

Borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS org nr 987 714 816

Se ellers FO sin årsberetning på www.skjettenbyen.no.

9. Solgte leiligheter

Det er solgt 8 leiligheter i perioden.

Høyeste salgssum var på kr 4.400.000

Laveste salgssum var på kr 3.600.000

I perioden 2024/2025 var gjennomsnittsprisen kr 4.117.500

I perioden 2023/2024 var gjennomsnittsprisen kr 4.851.000

I perioden 2022/2023 var gjennomsnittsprisen kr 4.685.000

I perioden 2021/2022 var gjennomsnittsprisen kr 4.742.000

I perioden 2020/2021 var gjennomsnittsprisen kr 4.589.000

I perioden 2019/2020 var gjennomsnittsprisen kr 4.369.000

10. Bruksoverlating

Bruksoverlating(framleie) skal søkes til og behandles av styret. Skjema kan lastes ned fra www.usbl.no, under min side. Det har vært 1 søknad om bruksoverlating i perioden. Lillestrøm kommune eier to andeler som leies ut.

11. Energimerking

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

Det kommer strengere krav til energimerking i framtiden, dette pga vedtatte EU-direktiv om energimerking.

12. Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av boliger i borettslaget. Som

andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud,

foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen

BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettside www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Når boligen selges, betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis bolig er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesummen.

Vedlikehold og utbedringsarbeid

1. Roger Olsen Vedlikehold AS

FO har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om utendørsarbeid (sommer og vinter).

2. Hus og Gårdservice AS

Borettslaget har benyttet Hus og Gårdservice AS til vedlikehold.

Vedlikeholdet gjelder bytte av vinduer og dører og annet forefallende snekkerarbeid i borettslaget.

I perioden 2024/2025 er det byttet:

29 vinduer

12 boddører

1 balkongdør

8 inngangsdører

1 hev skyvedør

I perioden 2024/2025 er det heltekket 49 tak, som ble utført av Lillestrøm Tak og Membran. Vi planlegger å heltekke resterende 71 tak i 2025.

I perioden 2024/2025 har vi betalt kr 8.088.430 for vedlikehold og oppgradering i borettslaget.

Vedlikeholdsutgiftene har økt med kr 2.841.472 i denne perioden.

3. Elektrikerarbeid

Borettslaget benytter Laukas Elektriske AS til vedlikehold og feilsøking av det elektriske anlegget.

4. Ladekapasitet for el-biler og plugin hybridbiler i garasjen

Ladekapasiteten har blitt oppgradert betydelig i denne perioden.

5. Vedlikeholdshistorikk

- Oppgradering av el bil infrastruktur garasjer i 2024

- Heltekking av 49 tak i 2024

- Byttet 13 selkirpiper i 2023
- Heltekking av 40 tak i 2023
- Bytte av røykvarslere i boenheter som ikke er knyttet til alarmselskap i 2021
- Kontroll av brannslukkere og byttet der det var behov i 2021
- Rensing av ventiler og avtrekkskanaler i 2020
- Tilrettelagt for lading av el bil i garasje i 2018
- Spyling av alle avløpsrør i 2018
- Sjekk av alle garasjetak i 2018
- Malt bygninger, garasjer og vinduer i 2015
- Bygget nye garasjer i 2010-2011
- Beiset/malt bygninger og vindueri 2010
- Malt/kontrollert luftehatter i 2009
- Piperehabilitering i 2007-2008
- Takkontroll i 2006-2007
- El-sjekk i 2005
- Radonmåling i 2001
- Totalrehabilitering i 1998-1999
- Nye stoppekraner ute i 1997
- Nytt dreneringssystem i 1995-1996
- Utskifting av takbelegg Ca 1990

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører for perioden er BORI og USBL.

Revisor for årsregnskap 2024 er SML Revisjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer og bygninger er totalforsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 87688115.

Forsikringspremien for 2024 var på kr 1.057.785,-

Forsikringspremien for 2023 var på kr 955.449,-.

Dette er en økning på kr 102.336, -.

Kundeutbytte som ble utbetalt i 2024 var på kr 98.904 -.

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

Totalforsikring for boligselskap dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er andelseiers ansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr. Dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen skal styret kontaktes. Eventuell egenandel skal betales av andelseier.

Egenandel er for tiden kr 8.000, - for forsikringsskader. I forsikringssaker hvor andelseier burde ha oppdaget og avverget skade, må andelseier dekke egenandelen selv, selv om skaden dekkes av borettslagets forsikring.

Ved skade på rør som er over 15 år øker egenandelen.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring.

Alle forsikringssaker skal meldes til styret, og styreleder innrapporterer til forsikringsselskap.

Borettslaget har egen dugnad- og styreansvarsforsikring.

Det har vært 5 forsikringsskader i perioden 2024/2025:

2 vannlekkasje fra kjøkkenbenk

1 vannlekkasje fra varmtvannsbereder

1 Tysk kakerlakk invasjon i bolig, med spredning til flere boliger

1 Rotter i bolig

4 av skadene har beboer betalt egenandelen.

Dette har beboer betalt på grunn av brudd på beboers vedlikeholdsplikt.

HMS/Internkontroll

Generelt

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og lekeplasskontroll.

Vinteren 2025 ble det utlevert egenkontrollskjema. Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll og varsle styret dersom det oppdages mulig farlig forhold i og utenfor boligen. Gjennomgang av egenkontrollskjema er et viktig verktøy for å kartlegge faremomenter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

Styret oppfordrer alle beboere til å melde fra om feil og mangler som kan føre til personskader. Styret vil sørge for at feil/mangler vil bli rettet opp.

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

2. Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at alle leiligheter skal være utstyrt med

2 røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten brannslange eller pulverapparat.

I henhold til brannforskrifter og borettslagets vedlikeholdsplan skal alle brannslukkere kontrolleres av sakkyndig firma med 5 års intervall.

3. Styret presiserer at:

1. Andelseier har selv ansvaret for til enhver tid å sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr er i forskriftsmessig stand.

2. Andelseier kan ikke nekte styret, eller den styret bemyndiger, adgang til leiligheten i forbindelse med ettersyn og vedlikehold. Andelseier skal varsles i rimelig tid før ettersyn/kontroll.

3. Luke for både innvendig og utvendig stoppekran skal til enhver tid være lett tilgjengelig, stoppekran skal testes med jevne mellomrom.

4. Døren til sikringsskapet skal alltid være lukket, fordi det er brannslukker inni skapet.

5. Styret skal varsles ved skifte til nytt sikringsskap og kopi av samsvarserklæringen skal sendes styret.

4. Lekeplasskontroll

Lekeplasskontroll utføres hvert år av Lekeplasskontrollen AS, og ble utført 17.september 2024.

Det ble registrert 0 A-feil, 2 B-feil, 7 C-feil og 4 D-feil. Feil og mangler som ble oppdaget er enten utbedret eller bestilt utbedret.

Vi oppfordrer beboere til å kontakte styret hvis de ser noe som må utbedres eller skadet/ødelagt på lekeplassene.

Styrets og Områdeutvalgets arbeid

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter og 2 arbeidsmøter.

Styret har utført følgende oppgaver i perioden:

· Budsjettering

· Økonomistyring

· Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

· Løpende vedlikehold som nevnt i tidligere punkt

· Forsikringsskader

· Beboerskriv

· Svare på henvendelser via e-post og telefon

· Befaring

· Gjennomgått serviceavtaler

· Kurs og møter

· Møter i Fellesorganet

· Godkjenning av fakturaer via Boris Styreportal/USBL Bonabo

· Godkjenning av nye andelseiere

· Oppdatering av hjemmeside

Styret disponerer fuktmåler, 2 bærbare PCer, 1 printer og mobiltelefon.

Styret har en garasje og et styrerom, og leier 1 garasje av en andelseier.

Borettslaget var i rettslig tvist mot Lillestrøm Kommune, i forbindelse med for mye innbetalt eiendomsskatt for de tre siste årene.

Status på denne saken er at det ikke ble rettsak, og kommunen anket ikke for de borettslagene som gikk rettens vei.

Utfallet av den rettslige tvisten mot Lillestrøm Kommune for Tårnbyveien Nord borettslag:

Tilbakebetaling av eiendomsskatt for 2021-2024, kr 1.375.594 ink. renter.

Områdeutvalget:
21.04.2024: Befaring av Tårnbyveien Nord borettslag med Lillestrøm tre felling og utemiljø AS
Formål: Innhente tilbud på beskjæring av trær.
Lillestrøm tre felling og utemiljø AS utførte beskjæring av 4 trær, flising og opprydding.

Planla og gjennomførte vårdugnad 30. april 2024
Bort kjøring av avfall x2 etter vårdugnad.

OU ryddet også opp en del grus etter dugnad, da dette ikke var tatt.

Prosjekt myggbekjempelse:
Innkjøp av 3 stk myggjagere for utprøving i borettslaget. Oppfølgning og vedlikehold av disse i mai, juni, juli og august.

Beplantning på fellesarealer
Vannet og luket beplantning på fellesarealer i perioden 15. mai til 31. august.

Utbedring av lekeplass ved Hus og gårdsservice AS.

Befaring av branngater, fellesområder, beplantning/trær og brøyteskader vinteren 23/24 i borettslaget sammen med styret.

Utarbeidet oversikt over hvilke andeler som må beskjære beplanting for sikker rømningsvei i branngater. Oversikt sendt til styret for behandling.

Befaring med Roger Olsen: Brøyteskader vinteren 23/24

Planlagt og gjennomført loppis 15. juni 2024

Planlagt og gjennomført høstdugnad 7. oktober 2024

Planlagt og gjennomført julegrantenning 1. desember 2024

Forefallende:
Utskiftning av lyspærer på garasjerekker

Antall møter OU: 8

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Nord Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset Skjetten SSK, Nordens vei 21, 2013 Skjetten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rune Jensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 55

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 62

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Regnskapet/økonomi for 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr – 2.346.999 og et negativt årsresultat på kr – 3.348.474.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2024 kr 4.456.937.

Borettslaget har kr 21.432.290 i restgjeld pr 31.12.2024. Rentesatsen er for tiden nominell rente 5,6%. Rentesatsen går ned til nominell rente 5,45% fra 29.1.2025.

Energi/fyrings kostnadene er redusert fra kr 335.911 i 2023 til kr 324.694 i 2024.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling

Pr. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

Kostnadsutvikling for 2025

Felleskostnader

Det var en husleieøkning på 10% fra 1 januar 2025.

Bakgrunnen for økning av husleien er:

- Maling av boligmassen i 2025
- Tekke resterende 71 tak på boliger
- Økt forsikring
- Økte vedlikeholdskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.

Kommunale avgifter for 2024 var kr 4.580.878, -, og et budsjett på kr 4.850.000.

Kommunale avgifter økte med 4,7% i 2024.

Eiendomsskatten var på kr 369.103 i 2024.

Finans

I forbindelse med bytte av forretningsfører til USBL, har borettslaget flyttet bankforholdet fra Boligbanken til DNB når det gjelder driftskonto.

Borettslaget bruker Handelsbanken for lån på boligmassen.

I Handelsbanken har borettslaget lån (nominell rente på 5,6% pr. 31.12.2024), og i DNB har borettslaget en driftskonto (3,75% rente).

Styret har vedtatt å låne kr 10.000.000, - til dekning av utgifter forbundet med maling av boligmassen, boder, gjerder og garasjer, samt tekking av gjenstående 71 tak.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til Styret, Områdeutvalg og Valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser for perioden 2024-2025:

· Styret:

kr **372 500**

· Områdeutvalget:

kr **55 500**

· Valgkomiteen:

kr **9 000**

Beløpene er beregnet med basis i Folketrygdens Grunnbeløp (G) fastsatt 1.5.2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 372 500,- godkjennes

Områdeutvalg honorar på kr. 55 500,- godkjennes

Valgkomiteens honorar på kr. 9000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring Pnkt 5 vedlikehold

Punkt 5 Vedlikehold

Vedtak:
Det ble vedtatt å endre punkt 5 i vedtektene til Bygg og vedlikehold.

5.2 Vedtekter, Andelseiers vedlikeholdsplikt punkt 5, Nytt punkt nr 16

16) Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller defekt avløpslange for kondensvann fra kjøleskap/fryser.

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf.bla. vedtektens punkt § 5-1.

I de tilfeller hvor skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring, så vil hele kostnaden tilknyttet utbedring bli belastet andelseier dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.

Vedtak:

Det ble vedtatt at følgende tekst legges inn i vedtektene Andelseiers vedlikeholdsplikt punkt 5, nytt punkt nr. 16:

16) Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller fra kjøleskap/fryser og varmtvannsbreder.

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf.bla. vedtektens punkt § 5-1.

I de tilfeller hvor skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring, så vil hele kostnaden tilknyttet utbedring bli belastet andelseier dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.

5.3 Vedtekter, Andelseiers vedlikeholdsplikt punkt 5, Nytt punkt nr 17

(17) Andelseier skal søke styret om godkjenning av byggesaker. Som byggesak forstås tilbygg eller påbygging, herunder kuber, tilleggsbod, oppsetting av terrasser, pipeløp og fasadeendringer.

Utbygging av kuber, pipeløp og faseendringer krever at det søkes Lillestrøm kommune om tillatelse.

Arbeidet skal utføres i henhold til borettslaget og myndighetenes krav, samt Skjetten håndboken.

Det skal av en ekstern kontrollør valgt av borettslagets styre gjennomføres kontroll av nye bygningsmasser under og etter utbygging.

Kostnaden i forbindelse med denne kontrollen dekkes av andelseier.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt og det legges inn nytt punkt nr 17 i vedtektene Andelseiers Vedlikeholdsplikt under punkt 5.

5.4 Vedtektsendring 5- 1 pnkt 3 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(3) Feil på vann, varme/fast ildsted eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk.

Vedtak:

Det ble vedtatt følgende vedtektsendring 5-1 punkt 3 Andelseiers vedlikeholdsplikt:
(3) Innvendig, utskiftning av rør, elektroarbeid, membran på våtrom, varme/fast ildsted og bærende konstruksjoner skal utføres av sertifisert firma og i henhold til myndighetenes krav og Skjettenhåndboken.

5.5 Vedtektsendring borettslagets plikter 5-2 pnkt 3

Borettslagets plikter 5-2 punkt 3:

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

Styret har på befaringer oppdaget at det er mye dårlig vedlikehold av vinduer og dører. Dette gjør at utskifting av dører og vinduer blir utført tidligere enn ved normalt vedlikehold. Dårlig vedlikehold forringer levetiden vesentlig å påføre større kostnader for borettslaget.

Vi mener at forslaget nedenfor vil bedre vedlikeholdet og redusere kostnadene.

Hvis forslaget går igjennom vil andelseiere som allerede har meldt inn skader og står på vedlikeholds listen pr 25.mars 2025 slippe å betale kostnadene.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Husordensregler, nytt punkt oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel

Forslag til nytt punkt:

Særskilt om oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel:

Oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel:

Norsk brannvernforening, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og If har bla følgende råd vedr lading av enheter med litiumbatteri:

- Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede.
- Følg produsentens anvisninger for lading
- Bruk helst original lader, men som et minimum egnet CE-merket lader
- Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
- Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann
- Avslutt lading ved lukt, unormal varme, røyk eller lyder
- Bytt ut skadet utstyr

Branner i enheter med litiumbatteri kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Når elsykler og elsparkesykler ikke benyttes, bør de oppbevares utendørs, men tørt, eks i bod, garasje, eller under overbygg.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringsselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og/eller erstatning mot beboer/eier.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.7 Husordensregler, nytt punkt 10 under Leiligheten/uteområder

Forslag til nytt punkt 10: Det er ikke lov til å legge ut eller kast mat til fugler, det tiltrekker rotter og mus til eiendommen. Rotter og mus gjør skade på bygningsmassen.

Vedtak:

Styret forkastet sitt opprinnelig forslag etter innspill fra en beboer og følgende ble vedtatt:

Husordensregler, nytt punkt 10 under Leiligheten/uteområder:
Det er ikke tillatt å legge ut/kaste ut mat ved leilighetene eller på uteområdene. Det tiltrekker rotter, mus og måker. Foring av småfugler er tillatt såfremt foringsplassen holdes ryddig.

5.8 Virksomhetens art 2.2 Forretningsførsel og revisjon

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Vedtak:

Det ble vedtatt å bytte revisjonsfirma fra SLM til KPMG.

5.9 Til orientering: Forslag fra styret - Maling av boligmassen, boder, garasjer og gjerder

Boligmassen, boder, garasjer og gjerder skal males i 2025.

EU ønsker å kutte i energiforbruket for boliger, og i den forbindelse er følgende vedtatt:

Kuttene skal foregå på denne måten:

- ◦ Det skal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger til 2030, sammenlignet med forbruket i 2020.
  ◦ I 2035 skal man ha passert 20-22 prosent reduksjon i energiforbruket, sammenlignet med 2020-nivået.

Banker:

De fleste norske banker har som følge av bygningsenergidirektivet satt egne krav om «grønne porteføljer». I praksis betyr dette at bankene kun ønsker å låne ut til boliger med energiklasse A og B. Når dette innføres for fullt er uvisst, men mange banker har delmål om å ha for eksempel 55 prosent av porteføljen grønn til 2030, og så alt til 2050.

Dette er anbefalt av huseierne på boligmasse som er bygd i fra 1960-1987:

- ◦ Skifte av vinduer og dører
  ◦ Etterisolering av vegger
  ◦ Etterisolering av loft/tak
  ◦ Etterisolering av grunnmur

Pr i dag gis det tilskudd hvis man foretar noen av ovennevnte tiltak som huseierne anbefaler.

Borettslaget ble rehabilitert i 1998/1999, og det er snart 30 år siden.

Vedtak:

Denne saken tas kun til orientering.

- Utsette maling som skulle vært gjort i 2025 i minimum 1 år
- Borettslaget energi kartlegges og tilstands vurderes av eksternt firma.

Når energikartleggingen og tilstandsvurderingen er foretatt, vil man vite mer om hva som må gjøres i forhold til ovennevnte EU direktiv. Dette for å se hva kartleggingen viser opp mot om det er fornuftig å gjøre flere tiltak samtidig.

5.10 Forslag fra andelseiere - bytte av farge på boliger

Forslag fra:

Anita og Geir 377
Tove og Trygve 397
Guro og Rune 385
Carla og Rolf 391
Elin og Elis 389

Vi vil gjerne skifte ut fargene på rekkehusene og ber derfor generalforsamlingen om å stemme for dette.

Vi har et ønske om å få malt husene i litt mer tidsriktige farger og ber derfor generalforsamlingen om å ta dette opp til votering.

Vedtak:

Det kreves 2/3 flertall å bytte farge og forslaget ble derfor ikke vedtatt.
Alternativ 1 fikk 24 stemmer og alternativ 2 fikk 33 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem 2 år Inger Ellingsen (383)

Styremedlem 2 år Mahmood Ahmad Rasool (304)

Vedtak:

Valgt ble: Inger Ellingsen (383) for 2 år.

Valgt ble: Mahmood Ahmad Rasool (304) for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til områdeutvalget

Medlem 2 år Ahmed Larbi-Lalami (355)

Medlem 2 år Thomas Wang (349)

Medlem 2 år Christoffer André Bendiksen (362)

Medlem 1 år Torben Johansen (281)

Medlem 1 år Nebiat Haile (269)

Medlem 1 år Sandra Cinike (333)

Vedtak:

Ahmed Larbi-Lalami (355), Thomas Wang (349) og Christoffer André Bendiksen (362) ble valgt som medlem til områdeutvalget for 2 år.

Torben Johansen (281), Nebiat Haile (269) og Sandra Cinike (333) ble valgt som medlem til områdeutvalget for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

1. varamedlem 1 år David Pettersen (271)

2. varamedlem 1 år Erling Røsæg (363)

Vedtak:
David Pettersen (271) ble valgt som 1. varamedlem og Erling Røsæg (363) ble valgt som 2. varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Bori's generalforsamling 2. juni 2025

Delegater:

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Tore Tøtdal

Ann Iman Hamam

Ikke-personlige varadelegater:

Mahmood Ahmad

David Pettersen

Mahmood Ahmad Rasool

Ahmed Larbi-Lalami

Vedtak:
Egil Holmeide, Inger Ellingsen, Tore Tøtdal og Ann Iman Hamam ble valgt som delegater.

Mahmood Ahmad, David Pettersen, Torben Johansen og Ahmed Larbi-Lalami ble valgt som ikke-personlige varadeletager.

6.5 Valg av valgkomite

Medlem 2 år Odd Erik Bjørkevoll (342)

Medlem 2 år Cathrine Hagaseth Pedersen (275)

Medlem 2 år Bjørnar Sølvik-Jensen (371)

Vedtak:
Odd Erik Bjørkevoll (342), Cathrine Hagaseth Pedersen (275) og Bjørnar Sølvik-Jensen (371) ble valgt som valgkomite for 2 år.

Protokoll for Tårnbyveien Nord Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Rune Jensen (sign.)	09.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Nord Borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Karisveien Grendehus, Karisveien 1, 2013 Skjetten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Tranøy

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:28

Antall fremlagte fullmakter:4

Totalt:32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Regnskap/økonomi for 2025

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr 2.007.763 og et positivt årsresultat på kr 1.150.662.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2025 kr 4.203.085.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Borettslaget har kr 20.027.776 i restgjeld på lån pr 31.12.2025.

Energi/fyrings kostnadene er økt fra kr 324.694 i 2024 til kr 431.625 i 2025.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling

Pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

Kostnadsutvikling for 2025

Felleskostnader

Det var en husleieøkning på 7% fra 1 januar 2026.

Bakgrunnen for økning av husleien er:

- Lillestrøm Kommune har endret omregnings faktoren fra 1,5 til 2.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.

Kommunale avgifter for 2025 var kr 4.086.943, -, og et budsjett på kr 4.646.784.

Eiendomsskatten var på kr 27.224 i 2025.

Kommunen har brukt feil beregningsgrunnlag på vann og avløp, slik at borettslaget har fått tilbake kr 462.826,- fra Lillestrøm Kommune.

Finans

Borettslaget har driftskonto i DNB (3,75% rente).

Borettslaget har byttet bank fra Handelsbanken til Nordea på lån på boligmassen. Lånet ble flyttet til Nordea 17.2.2026, med nominell rente på 4,7%.

I forrige periode vedtok styret å ta opp lån på kr 10.000.000, - til dekning av utgifter forbundet med maling av boligmassen, boder, gjerder og garasjer, samt tekking av gjenstående 71 tak.

I denne perioden har styret vedtak på å ta opp ytterligere kr 10.000.000,- til dekning av installasjon av vannmålere.

I forbindelse med opptak av kr 20.000.000,- vil løpetiden på dette lånet og restlån bli forlenget, slik at vi ikke er gjeldfri i 2036 som ønsket.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser for perioden 2024-2025:

Styret: kr 390.500,-

Områdeutvalget: kr 58.000,-

Valgkomiteen: kr 9.500,-

Beløpene er beregnet med basis i Folketrygdens Grunnbeløp (G) fastsatt 1.5.2025.

Vedtak:
Styrehonorar på totalt kr. 458 000 ,- ble godkjent

Styret: kr 390.500,-

Områdeutvalget: kr 58.000,-

Valgkomiteen: kr 9.500,-

5. Andre saker

5.1 Vedtekter. Nytt punkt 4 under 8-2 styrets oppgaver

Bakgrunn: Styret ønsker å sikre god informasjonsflyt og åpenhet overfor andelseierne. Selv om borettslaget etter regnskapsloven er unntatt plikten til å utarbeide en formell årsberetning, mener styret at en årlig skriftlig redegjørelse for drift, vedlikehold og fremtidsplaner er viktig for beboernes innsyn.

Vedtak:
Vedtatt med fullt flertall

5.2 Endring av husordensregel punkt 2 Garasjer og parkering

Innkommet forsalg fra Alexander Ervik Johansen Garasjer/Parkering

2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.

I flere år nå, har det vært utfordringer med parkering i borettslaget. Årsaken er mange, blant annet at husstander ikke bruker garasjen til å parkere bilen sin, men heller benytter den til lagringsplass. Antall biler i husstanden er mer enn 1, og det har heller ikke hjulpet på parkeringssituasjonen i borettslaget at vi nå har mistet enda flere parkeringsplasser til den nye søppel ordningen innført av styret og ROAF.
Opplever til stadighet at det ikke er en eneste ledig parkeringsplass, verken på p-plassene til borettslaget eller i gateparkeringen. Det står parkert bobiler, varebiler, lastebiler og arbeidsbiller med mer.

Ønsker derfor at dette punktet vurderes fjernet, slik at de husstandene som har mulighet, ved utfordringer med parkeringen, faktisk kan benytte å midlertidig parkere bilen utenfor eget inngangsparti, om denne plassen er belagt med stein eller grus.

Ordningen bør kun benyttes ved fulle parkeringsplasser, og ikke som en permanent løsning.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for:0

Antall stemmer mot:32

Antall blanke stemme:0

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Egil Holmeide er på valg, stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Egil Holmeide for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tore Tøtdal velges for 2 år

Ali Riza Kaya velges for 2 år

Torben Johansen velges for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Tore Tøtda for 2 år.

Valgt ble: Ali Riza Kaya for 2 år.

Valgt ble: Torben Johansen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

1 varamedlem: Erling Røsæg velges for 1 år

2 varamedlem: Aleksander Ervik Johansen velges for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: 1 varamedlem: Erling Røsæg for 1 år.

Valgt ble: 2 varamedlem: Alexsander Ervik Johnsen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til BORI's generalforsamling 8. juni 2026

Delegater:

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Tore Tøtdal

Ali Riza Kaya

Ikke-personlige varadelegater:

Torben Johansen

Erling Røsæg

Ahmed Larbi-Lalami

Thomas Wang

Vedtak:
Valgt ble:

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Tore Tøtdal

Ali Riza Kaya

Ikke-personlige varadelegater:

Torben Johansen

Erling Røsæg

Ahmed Larbi-Lalami

Thomas Wang

6.5 Valg av områdeutvalg

Martin Madsen Svane Petersern velges for 1 år.

Vedtak:
Martin Madsen Svane Petersern ble valgt som medlem for 1 år.

6.6 Valgkomite

Valgkomiteen er ikke på valg i år.

Vedtak:
Ikke på valg i år

Protokoll for Tårnbyveien Nord Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Mona Tranøy (sign.)	27.03.2026

PROTOKOLL

fra ekstraordinær generalforsamling i Tårnbyveien Nord Borettslag, avholdt den 14.01.2026 kl. 19:00.

Møtet ble åpnet av: Egil Holmeide

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Valgt ble: Egil Holmeide

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 72 stemmeberettigede, 8 fullmakt totalt: 64 andelseiere.

1.3 Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Inger Ellingsen ble valgt til sekretær.

Martin Petersen og Rune Jensen

til å underskrive protokollen.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2. Vedtektsendring andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseiers plikter 5-1 punkt 9:
(9) Beising/maling av hus, vinduskarmer, bod, gjerder og garasje/garasjeport tilhørende egen andel, er andelseiers ansvar. Frekvensen for beisingen/malingen skal utføres iht den til en hver tid gjeldende vedlikeholdsplan og varsles alle andelseiere av styret. Beisingen/malingen skal utføres innen den gitte fristen, er ikke arbeidet utført vil styret leie inn fagpersoner til å utføre arbeidet, for andelseiers regning.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, punkt 9:

(9) Styret har ansvar for planlegging og organisering av all utvendig maling og beising av hus, vinduskarmer, boder, gjerder og garasje/garasjeporter. Frekvensen for beisingen/malingen skal utføres iht den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplan og varsles alle andelseiere av styret. Styret avgjør om arbeidet skal utføres av eksterne fagpersoner, av andelseierne selv eller som en kombinasjon av disse, forutsatt at dette er forsvarlig og i samsvar med gjeldende rammer og lovverk. Dersom arbeidet utføres av andelseierne, plikter hver andelseier å gjennomføre arbeidet innenfor frister fastsatt av styret. Dersom en andelseier ikke utfører arbeidet innen fristen, kan styret bestille arbeidet utført av eksterne fagpersoner for den aktuelle andelseiers regning.

Vedtak: Godkjent mot 2 stemmer.

SAK 3. Skal borettslaget benytte eksternt firma til maling i 2026?

Styret har innhentet tilbud på utvendig maling av panel ~~og vinduer~~ på 178 rekkehus.
Styret vurderer tilbudet fra Malermester Brodahl som det mest hensiktsmessige for borettslaget.

- Pris Malermester Brodahl: **8 692 875 kr** inkl. mva
- I tillegg kommer kostnader til maling og nødvendig utstyr for maling av gjerder, garasjer og boder.
- Inkluderer vask, skraping, grunning, 2 strøk maling og stillas.
- Maling av garasjer, gjerder og boder er ikke inkludert. Dette må andelseier selv male.

Styret mener dette blant annet er fordelaktig på grunn av følgende årsaker:

- Malingen utføres av profesjonelle med garanti på jobben.
- Forbedret kvalitet og verdi på bygningsmassen.
- Redusert løpende vedlikeholdskostnad
- Sikrer oppfyllelse av alle HMS-krav.

Kostnad dersom andelseierne maler selv (styrets estimat):

- Vask utført av firma: Ca. 3000 kr per bolig – totalt ca. 534 000 kr
- Maling Jotun Optimal og diverse materiell: Ca. 6000 kr per bolig – totalt ca. 1 068 000 kr
- Innleie av stillas: Ca. 8500 kr per bolig – Totalt ca. 1 500 000 kr
- Innleie av prosjektleder: Ca. 1700 kr per bolig – Ca 300 000
- Total kostnad: Ca. 15 000 kr per rekkehus – **totalt ca. 3 400 000 kr**

For å finansiere maling ved bruk av eksternt firma, må borettslaget ta opp ca. 10 millioner ekstra lån. Dette vil medføre økte felleskostnader med ca. 580 kr, hvorav 220 kr er økte renteutgifter og 360 kr er som følge av økte avdrag. Dersom andelseierne selv maler vil det også medføre låneopptak, samt høyere forventede fremtidige vedlikeholdskostnader.

Vedtak: Borettslaget benytter eksternt firma til maling av alle rekkehus i 2026

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19,30

Protokollen undertegnes av:

Møteleder valgt av generalforsamlingen

Sekretær valgt av generalforsamlingen

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen



Tårnbyveien Nord borettslag

Org.nr: 948344300
Telefon: 452 06 921
Hjemmeside: www.tårnbyveien.no
E-postadresse: tarnbyveien@skjetten.no

Husordensregler *revidert etter Generalforsamlingsvedtak 7.april 2025*

Formål

1. Husordensreglene er en del av leiekontrakten/boretten.
2. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
3. Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.

Leiligheten/uteområder

1. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende nabo. Hvis ikke dette hjelper, skal klage rettes skriftlig til borettslagets styre som vil ta forholdet opp med den som forårsaker sjenerende støy.
2. Det henstilles om å sende nabovarsel ved større tilstelninger hvor høyt støynivå kan påregnes.
3. Det skal tas generelt hensyn til andre beboere når det gjelder lyd- og støynivå og/eller være til sjenanse på annet vis. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00
4. Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. Dager før søndag og helligdager tillates ikke slikt arbeid etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal det utvises hensyn.
5. Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendring er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.
6. Helleraden langs husvegg skal ikke fjernes. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for dreneringen langs husveggene.
7. Andelseiers bruk av egen terrasse/uteplass må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.
8. Ansvaret for vedlikehold av hage, sti og rabatt langs gangvei/stikkvei, påligger den enkelte andelseier. Andelseier er ansvarlig for å holde passasje utenfor egen parsell åpen for ferdsel. Hvis andelseieren ønsker det, står det ham fritt å plante busker, klatreplanter osv. i feltet som ligger mellom hans egen parsell og stikkveien/gangveien.
9. Det er ikke tillatt å legge ut/kaste ut mat ved leilighetene eller på uteområdene. Det tiltrekker rotter, mus og måker. Foring av småfugler er tillatt såfremt foringsplassen holdes ryddig.

Beplantning

1. Med unntak av Bjørk, Lind, Poppel og Pil, står det enhver andelseier fritt å plante trær og
busker innenfor sin egen parsell, men under følgende forutsetninger:

- Et tre må ikke plantes nærmere en yttervegg enn 4 m. Dette gjelder avstand til yttervegg av hus på egen parsell så vel som på tilstøtende parseller. Alle plantede trær må fjernes når eventuell utvidelse av første etasje av en bolig fører til at avstanden mellom treet og ytterveggen av et hus blir mindre enn 4 m. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe trær på egen parsell ned til en høyde på 4 m. Den maksimale tillatte høyde på trær innenfor enhver parsell er 7 m. Fjerning eller nedhugging av trær må bekostes av den andelseier som eier parsellen der treet står.

- Linjer og høyder for gjerder og hekk mellom parseller
  Etter 01.07.05 har enhver andelseier rett til å oppføre gjerder opp til, men ikke over en høyde på 1,8 m over terrengnivå langs kanten av sin parsell. Dette får ikke tilbakevirkende kraft for gjerder oppført før 01.07.05. Ved rehabilitering eller nyoppsetting av gjerde kan gjerdet ikke overstige 1,8 m over terrengnivå, selv om gjerdet var høyere tidligere. Under forutsetning av at andelseierne på begge sider av gjerdet er enige om det, står det dem fritt, helt eller delvis å fjerne gjerdet som skiller deres parseller, eventuelt plante hekk. Den enkelte andelseier plikter selv å utføre nødvendig stell av hekk på sin side. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe hekk på egen parsell ned til en høyde på 1,8 m. Med hekk menes der to eller flere trær, busker eller lignende er satt opp i tillegg til eller som en erstatning for gjerde.

Lekeutstyr innenfor parsellen
Det står enhver andelseier fritt å sette opp huske, sandkasse og annet lekeutstyr innenfor sin egen parsell. Lekeutstyret omfattes av samme høydebegrensning som gjerder, unntak gjøres for sikkerhetsnett til trampoline. For lekeutstyr som kan medføre støy (f. eks. trampoline), gjelder de alminnelige husordensregler. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring av lekeutstyret.

Plaskebasseng, pyntedam, m.m. innenfor parsellen
Større basseng o.l kan representere stor fare for barn. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring som inngjerding, nett, trekk, og lignende. Oppsett av større basseng o.l skal godkjennes av borettslagets styre.

Stoppekraner / brannsikring
1. Alle husstandsmedlemmene skal kjenne plassering og bruk av innvendig og utvendig stoppekran.
2. Stoppekran – innvendig og utvendig – skal være lett tilgjengelig.
3. 2 Røykvarslere og brannslokningsapparat skal finnes i alle leiligheter, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten.
4. Det er andelseiers plikt å sørge for at påbudt brannsikringsutstyr til enhver tid er tilgjengelig og i orden.

Oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel
Oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel : Norsk brannvernforening, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og If har bla følgende råd vedr lading av enheter med litiumbatteri:

- Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede.
- Følg produsentens anvisninger for lading
- Bruk helst original lader, men som et minimum egnet CE-merket lader
- Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
- Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann
- Avslutt lading ved lukt, unormal varme, røyk eller lyder
- Bytt ut skadet utstyr

Branner i enheter med litiumbatteri kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Når elsykler og el sparkesykler ikke benyttes, bør de oppbevares utendørs, men tørt, eks i bod, garasje, eller under overbygg.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringsselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og/eller erstatning mot beboer/eier.

Søppel / renhold og hageavfall

1. Det er en avfallsbeholder til hver leilighet. Denne skal kun brukes til husholdningsavfall og skal være lett tilgjengelig for renholdsverket.
2. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall og annen søppel i fellesområdene eller i utkanten av borettslaget (skråningene mot dal/skog).

Antenner/parabol

1. Antenner/parabol må ikke monteres uten styrets forutgående godkjennelse. Ved søknad om montering av antenne skal ønsket plassering angis og begrunnes.
2. Antenner/parabol tillates i utgangspunktet ikke montert på leilighet, bod eller garasje og ikke høyere enn to meter over bakkenivå.
3. Dersom det ved montering av antenne innenfor det som følger av ovennevnte ikke er mulig å oppnå ønskede og tilfredsstillende signaler, kan styret godkjenne annen plassering.

Garasjer/parkering

1. Det skal ikke parkeres på andre steder enn regulerte oppstillingsplasser innenfor borettslagets område.
2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.
3. Andelseier som har bil og garasje plikter å parkere bilen i garasjen.
4. Biler parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli inntauet for eiers regning og risiko.
5. Langtidsparkering over tre uker er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.
6. Parkering av avskiltet bil på borettslagets område vil medføre borttauing, så fremt det ikke er avtalt noe annet med styret.
7. Andelseier som har garasje kan ikke overdra denne garasjen til en annen andelsleilighet.
8. Det er ikke lov å strekke kabel for motorvarmer, etc., ut av garasjen.
9. Garasjedør skal være lukket og låst.
10. Ved kjøring i stikkveiene, skal det kjøres i gangfart av hensyn til lekende barn.

11. De som låner strøm fra garasjen uten styrets godkjenning for å lade el-bil/hybridbil må betale kr 5.000, - for strømmen pr. gang.

Fellesarealene

1. Beplanting og nysådde plener må vernes ekstra godt.
2. Avfall skal kastes i avfallsbeholdere.
3. Hold orden på lekeplassene.
4. Fotballsparking, ballspill, og annen lek skal foregå så det ikke er til sjenanse for andre.

Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget.
2. Hunder og katter skal være merket.
3. Dyreeiere plikter å ta opp ekskrementene etter dyrene sine.
4. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Vedlikehold

1. Beising /maling av bygningene og øvrig utvendig vedlikehold administreres av borettslagets styre.
2. Må man benytte naboens hage for beising av egne yttervegger, skal dette avtales på forhånd.
3. Skader på bygninger skal umiddelbart meldes til styret.

Brudd på ordensreglene

Gjentatte brudd på ordensreglene vil føre til pålegg om salg eller fravikelse

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Nord Borettslag

Tirsdag 24.03.2026 kl. 18 - 20 i Karisveien Grendehus, Karisveien 1, 2013 Skjetten

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Tårnbyveien Nord Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal det leveres en stemmeseddel pr andel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret og områdeutvalg

5 Andre saker

5.1 Vedtekter. Nytt punkt 4 under 8-2 styrets oppgaver

5.2 Endring av husordensregel pnkt 2 Garasjer og parkering

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til BORI generalforsamling 8. juni 2026

6.5 Valg av Områdeutvalg

6.6. Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Regnskap/økonomi for 2025

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr 2.007.763 og et positivt årsresultat på kr 1.150.662.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2025 kr 4.203.085.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Borettslaget har kr 20.027.776 i restgjeld på lån pr 31.12.2025.

Energi/fyrings kostnadene er økt fra kr 324.694 i 2024 til kr 431.625 i 2025.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling

Pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

Kostnadsutvikling for 2025

Felleskostnader

Det var en husleieøkning på 7% fra 1 januar 2026.

Bakgrunnen for økning av husleien er:

- Lillestrøm Kommune har endret omregnings faktoren fra 1,5 til 2.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.

Kommunale avgifter for 2025 var kr 4.086.943, -, og et budsjett på kr 4.646.784.

Eiendomsskatten var på kr 27.224 i 2025.

Kommunen har brukt feil beregningsgrunnlag på vann og avløp, slik at borettslaget har fått tilbake kr 462.826,- fra Lillestrøm Kommune.

Finans

Borettslaget har driftskonto i DNB (3,75% rente).

Borettslaget har byttet bank fra Handelsbanken til Nordea på lån på boligmassen. Lånet ble flyttet til Nordea 17.2.2026, med nominell rente på 4,7%.

I forrige periode vedtok styret å ta opp lån på kr 10.000.000, - til dekning av utgifter forbundet med maling av boligmassen, boder, gjerder og garasjer, samt tekking av gjenstående 71 tak.

I denne perioden har styret vedtak på å ta opp ytterligere kr 10.000.000,- til dekning av installasjon av vannmålere.

I forbindelse med opptak av kr 20.000.000,- vil løpetiden på dette lånet og restlån bli forlenget, slik at vi ikke er gjeldfri i 2036 som ønsket.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser for perioden 2024-2025:

Styret: kr 390.500,-

Områdeutvalget: kr 58.000,-

Valgkomiteen: kr 9.500,-

Beløpene er beregnet med basis i Folketrygdens Grunnbeløp (G) fastsatt 1.5.2025.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr 390.500,- godkjennes.

Områdeutvalgets honorar på kr 58.000,- godkjennes.

Valgkomiteens honorar på kr 9.500.- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtekter. Nytt punkt 4 under 8-2 styrets oppgaver

Bakgrunn: Styret ønsker å sikre god informasjonsflyt og åpenhet overfor andelseierne. Selv om borettslaget etter regnskapsloven er unntatt plikten til å utarbeide en formell årsberetning, mener styret at en årlig skriftlig redegjørelse for

drift, vedlikehold og fremtidsplaner er viktig for beboernes innsyn.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt punkt nr 4, under 8-2 styrets oppgaver i vedtektene:

Styret skal hvert år utarbeide en årsberetning som legges frem for generalforsamlingen sammen med årsregnskapet. Årsberetningen skal gi informasjon om borettslagets drift, utført vedlikehold og andre forhold av betydning for andelseierne.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent

5.2 Endring av husordensregel punkt 2 Garasjer og parkering

Innkommet forsalg fra Alexander Ervik Johansen Garasjer/Parkering

2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.

I flere år nå, har det vært utfordringer med parkering i borettslaget. Årsaken er mange, blant annet at husstander ikke bruker garasjen til å parkere bilen sin, men heller benytter den til lagringsplass. Antall biler i husstanden er mer enn 1, og det har heller ikke hjulpet på parkeringssituasjonen i borettslaget at vi nå har mistet enda flere parkeringsplasser til den nye søppel ordningen innført av styret og ROAF.
Opplever til stadighet at det ikke er en eneste ledig parkeringsplass, verken på p-plassene til borettslaget eller i gateparkeringen. Det står parkert bobiler, varebiler, lastebiler og arbeidsbiller med mer.

Ønsker derfor at dette punktet vurderes fjernet, slik at de husstandene som har mulighet, ved utfordringer med parkeringen, faktisk kan benytte å midlertidig parkere bilen utenfor eget inngangsparti, om denne plassen er belagt med stein eller grus.

Ordningen bør kun benyttes ved fulle parkeringsplasser, og ikke som en permanent løsning.

Forslag til vedtak: Punkt 2. under garasjer/parkering i husordensreglene fjernes i sin helhet.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

Dette vil føre til mer unødig bilkjøring i stikkveiene, og at flere ordner denne parsellen til parkeringsplass.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Egil Holmeide, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Tøtdal, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ann Iman Hamam, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Inger Ellingsen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, David Pettersen, Valgt fra 19.06.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem med all tilgang, Erling Røsæg, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Egil Holmeide er på valg, stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Egil Holmeide velges til styreleder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tore Tøtdal velges for 2 år

Ali Riza Kaya velges for 2 år

Torben Johansen velges for 1 år

Forslag til vedtak: Tore Tøtdal velges som styremedlem for 2 år

Ali Riza Kaya velges som styremedlem for 2 år

Torben Johansen velges som styremedlem for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

1 varamedlem: Erling Røsæg velges for 1 år

2 varamedlem: Aleksander Ervik Johansen velges for 1 år

Forslag til vedtak: Erling Røsæg velges som 1. varamedlem for 1 år.

Aleksander Ervik Johansen velges som 2. varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av delegat til BORI's generalforsamling 8. juni 2026

Delegater:

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Tore Tøtdal

Ali Riza Kaya

Ikke-personlige varadelegater:

Torben Johansen

Erling Røsæg

Ahmed Larbi-Lalami

Thomas Wang

Forslag til vedtak: Egil Holmeide, Inger Ellingsen, Tore Tøtdal og Ali Riza Kaya velges som delegater til Bori's generalforsamling 8.juni 2026.

Torben Johansen, Erling Røsæg, Ahmed Larbi-Lalami og Thomas Wang velges som ikke-personlige varadelegater til Bori's generalforsamling 8.juni 2026.

6.5 Valg av områdeutvalg

Martin Madsen Svane Petersern velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Martin Madsen Svane Petersern velges som medlem for 1 år.

6.6 Valgkomite

Valgkomiteen er ikke på valg i år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 456 937**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 150 662	-3 348 474
Tilbakeføring av avskrivning	0	22 637
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-40 331 532
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 404 514	21 432 290
Endringer i andre langsiktige poster	0	26 682 016
B. Årets endring disponible midler	**-253 852**	**4 456 937**
C. Disponible midler	**4 203 084**	**4 456 937**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 300 904	4 655 331
Kortsiktig gjeld	-97 819	-198 395
C. Disponible midler	**4 203 084**	**4 456 937**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Tårnbyveien Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 503 886	14 186 131	15 432 186	16 331 004
Leie forretningslokaler	1	33 820	0	45 708	0
Sum leieinntekt		**15 537 706**	**14 186 131**	**15 477 894**	**16 331 004**
Annen inntekt					
Tilskudd		166 815	0	0	0
Diverse inntekt	2	1 394 002	74 691	0	0
Sum annen inntekt		**1 560 817**	**74 691**	**0**	**0**
Sum inntekt		**17 098 524**	**14 260 822**	**15 477 894**	**16 331 004**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	126 117	57 317	67 347	164 482
Styrehonorar	3	372 500	406 500	463 451	390 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	0	22 637	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		431 625	324 694	338 000	468 003
Kostnad eiendom/lokale	5	1 668 894	1 712 221	1 733 163	1 896 153
Kommunale avgifter/renovasjon		4 059 719	4 211 775	5 108 676	5 226 145
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	12 298	11 535	0	9 970
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 607	119	15 387	24 000
Reparasjon og vedlikehold	8	6 413 008	8 088 430	12 844 240	13 405 240
Revisjonshonorar		7 500	7 438	13 000	13 500
Forretningsførerhonorar		224 700	207 305	210 000	220 000
Andre honorar	9	317 629	11 455	12 000	43 680
Kontorkostnad		10 893	6 922	8 300	8 435
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 368	0	0	0
Salg og reklamekostnad		0	0	1 000	2 000
Kontingent og gaver		90 207	73 251	74 850	104 750
Forsikring		1 291 850	1 057 784	1 254 692	1 548 492
Eiendomsskatt		27 224	369 103	276 936	131 000
Andre kostnader	10	21 622	25 383	22 600	24 500
Tap		0	13 873	0	0
Sum kostnad		**15 090 761**	**16 607 741**	**22 443 642**	**23 680 850**
Driftsresultat		**2 007 763**	**-2 346 919**	**-6 965 748**	**-7 349 846**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		240 780	230 597	0	154 000
Rentekostnad		1 097 881	1 232 152	1 632 336	938 952
Netto finansposter		**857 101**	**1 001 555**	**1 632 336**	**784 952**
Årsresultat		**1 150 662**	**-3 348 474**	**-8 598 084**	**-8 134 798**
Overført til/fra annen egenkapital		1 150 662	-3 348 474	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 150 662**	**0**	**0**	**0**

2054 Tårnbyveien Nord Borettslag Org. nr 948344300

Balanse 2025 Tårnbyveien Nord Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	9 377 972	9 377 972
Bygninger	4	30 930 923	30 930 923
Sum anleggsmidler		**40 308 895**	**40 308 895**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		58 038	6 661
Kundefordringer		790	71 956
Andre kortsiktige fordringer		24 355	7 888
Forskuddsbetalte kostnader		1 087 371	965 819
Innestående konsernkonto og bank		3 130 350	3 603 007
Sum omløpsmidler		**4 300 904**	**4 655 331**
SUM EIENDELER		**44 609 799**	**44 964 226**

Balanse 2025 Tårnbyveien Nord Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 800	17 800
Sum innskutt egenkapital		**17 800**	**17 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 716 903	14 566 242
Sum opptjent egenkapital		**15 716 903**	**14 566 242**
Sum egenkapital	**11**	**15 734 703**	**14 584 042**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	20 027 776	21 432 290
Borettsinnskudd		8 749 500	8 749 500
Sum langsiktig gjeld		**28 777 276**	**30 181 790**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 856	0
Leverandørgjeld		48 561	10 733
Påløpne renter		5 322	6 559
Annen kortsiktig gjeld		28 081	181 103
Sum kortsiktig gjeld		**97 819**	**198 395**
Sum gjeld		**28 875 095**	**30 380 185**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 609 799**	**44 964 226**
Pantstillelser	13	28 777 276	30 181 790

Sted:_____ Dato:_____

Egil Holmeide Styreleder	David Pettersen Styremedlem	Inger Ellingsen Styremedlem
Tore Tøtdal Styremedlem	Ann Iman Hamam Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 385 536	11 023 968
3601 Innbetalte fellesutgifter	65 688	0
3606 Feieavgift innkrevd	0	90 675
3607 Renovasjon innkrevd	0	35 250
3609 Leie parkering	158 550	158 400
3617 Lade inntekter Elaway	47 810	0
3618 Leietillegg strøm	320 246	271 750
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 086 186	1 272 336
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 421 100	1 333 752
3690 Andre leieinntekter	18 770	0
3605 Leie forretningslokaler	33 820	0
Sum	**15 537 706**	**14 186 131**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Tilbakebetalt eiendomsskatt 2021-2024	1 320	64 175
3993 Elbil/ladeanlegg	0	10 516
3999 Andre inntekter	1 392 682	0
Sum	**1 394 002**	**74 691**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	64 500	0
5400 Arbeidsgiveravgift	61 617	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	57 317
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	372 500	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	406 500
Sum	**498 617**	**463 817**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasje	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 710 510	14 220 413	9 377 972
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 710 510	14 220 413	9 377 972
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 710 510	14 220 413	9 377 972
Anskaffelsesår :	1972	1972	1972
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Tomten består ab 178 andeler og tomtens areal er 52 106 kvm. G.nr 71, b.nr 31 og 3205. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring ASA polise nr. 87688115

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	7 700	7 500
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	575 724	623 911
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 444	46 305
6392 Containerleie/tømming	33 740	28 820
6393 Drift utenomhus	3 297	0
6398 Felleskostnader	1 004 988	1 005 685
Sum	**1 668 894**	**1 712 221**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	12 298	11 535
Sum	**12 298**	**11 535**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	119
6525 IT utstyr	1 888	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	739	0
6552 Driftsmateriell	4 070	0
6583 IT-lisensavgift	5 910	0
Sum	**12 607**	**119**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	4 877 366	2 881 318
6602 Vedlikehold VVS	36 593	199 301
6603 Vedlikehold elektro	183 399	812 154
6605 Vedlikehold utvendig	0	90 531
6606 Vedlikehold garasjer	47 694	13 176
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	11 313	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	3 902
6619 Dugnadsutbetaling	0	5 772
6630 Egenandel forsikring	30 000	6 000
6641 Malerarbeider	27 980	0
6643 Glassarbeid/Vindu	624 875	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	168 658	0
6648 Vedlikehold dører og porter	383 502	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	4 076 275
6667 Drift uteområder	21 630	0
Sum	**6 413 008**	**8 088 430**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 429	1 215
6720 Juridisk honorar	4 900	10 240
6790 Andre fremmede tjenester	303 300	0
Sum	**317 629**	**11 455**

Andre fremmede tjenester består av kostnader relatert til energihusets energianalyse for borettslaget.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 129	3 033
7719 Møter, div. styret	1 625	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 650	12 753
7770 Betalingskostnader	1 535	9 600
7771 Andre gebyrer	56	0
7773 Omkostninger innkreving	3 367	0
7790 Andre kostnader	6 295	0
7792 Øredifferanse	7	-3
7795 Husleietap	-56	0
7796 Tomgangsleie vedlikehold	13	0
Sum	**21 622**	**25 383**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 800	0	17 800
Sum innskutt egenkapital	**17 800**	**0**	**17 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	14 566 242	1 150 661	15 716 903
Sum opptjent egenkapital	**14 566 242**	**1 150 661**	**15 716 903**
Sum egenkapital	**14 584 042**	**1 150 661**	**15 734 703**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**83987226628**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	4.85 %
Beregnet innfridd:	30.05.2036
Opprinnelig lånebeløp:	21 545 505
Lånesaldo 01.01:	21 432 290
Avdrag i perioden:	1 404 521
Opptak i perioden:	7
Lånesaldo 31.12:	**20 027 776**
Saldo 5 år frem i tid:	11 662 524

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987226628	4	120 407	481 628
	61	115 109	7 021 649
	113	110 836	12 524 468

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	20 027 776
Innskuddskapital	8 749 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**28 777 276**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**40 308 895**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Tårnbyveien Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tårnbyveien Nord Borettslag

Styreleder	Egil Holmeide (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	David Pettersen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Ann Iman Hamam (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Tore Tøtdal (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Inger Ellingsen (sign.)	04.03.2026

Til generalforsamlingen i Tårnbyveien Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnbyveien Nord Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 150 662. 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 05.03.2026

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, 5. mars 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
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 05.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

05.03.2026 10:02:05

Signaturmetode

Buypass (NO)

Årsmelding 2025 - Tårnbyveien Nord Borettslag

Styret, Områdeutvalg , Valgkomite og delegater til BORI GF 2025/2026

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Egil Holmeide
Styremedlem, Tore Tøtdal
Styremedlem, Ann Iman Hamam
Styremedlem, Inger Ellingsen
Styremedlem, David Pettersen (trakk seg i mars 2026 pga flytting)
Varamedlem: Erling Røsæg

Mahmood Ahmad Rasool trakk seg som styremedlem 10.6.2025.

Styret i Tårnbyveien Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Områdeutvalget (OU) har hatt bestått av følgende representanter:

Medlem Ahmed Larbi-Lalami
Medlem Thomas Wang
Medlem Christoffer André Bendiksen (trakk seg fra OU i oktober 2025)
Medlem Torben Johansen
Medlem Nebiat Haile
Medlem Sandra Cinike

Valgkomiteen har bestått av følgende representanter:

Bjørnar Sølvik-Jensen

Odd Erik Bjørkevoll

Cathrine Løvlie Hagaseth

Delegater til generalforsamlingen i BORI i 2025:

Delegater:
Egil Holmeide
Inger Ellingsen
Tore Tøtdal
Ann Iman Hamam

Ikke-personlige varadelegater:
Mahmood Ahmad
David Pettersen
Mahmood Ahmad Rasool
Ahmed Larbi-Lalami

Virksomhetens art

Tårnbyveien Nord Borettslag ble stiftet 14.12.1971 og har organisasjons- nummer 948 344 300. Borettslaget har ingen næringseiendommer.

Postadresse:

c/o Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
2001 LILLESTRØM

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:

Tårnbyveien Nord Borettslag, 265, 948344300

Postboks 2740
7439 TRONDHEIM

EHF: Org.nr 948 344 300 E-post:faktura@usbl.no

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 178 andelsboliger, fordelt på 24 bygninger med

adresser:

Tårnbyveien 250-276, 282-288, 292-298, 300-318, 322-340, 342-348, 352-358, 360-374, 257-267, 269-291, 293-303, 307-317, 321-339, 343-357, 359-369, 371-377, 381-387, 389-411, 415-425, 431-449, 453-471, 475-485, 491-497, 499-517.

Borettslaget har gnr. 71, bnr. 30 og 31 i Lillestrøm kommune.

Eiendommen er på 73806 kvadratmeter. Borettslaget eier eiendommen.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

3. Borettslagets styre kan treffes på telefon 452 06 921 ved hastesaker.

Andelseiere skal bruke dette telefonnummeret og ikke styremedlemmenes privatnummer.

Byggesaker og andre henvendelser skal sendes skriftlig til styret enten på e-post tarnbyveien@skjetten.no eller legges i styrets postkasse som henger på garasjen v/Lillehaugen.

Informasjon blir lagt ut på hjemmesiden www.tårnbyveien.no, i beboerskriv og på Facebook under Tårnbyveien Nord Borettslag

Styret har i perioden bestått av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann og nestleder /sekretær er kvinne. Varamedlemmene har bestått av 2 menn. Et styremedlem trakk se i perioden, slik at 1 varamedlem gikk inn i styret og 2 varamedlem rykket opp til 1 varamedlem.

Borettslaget tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

4. Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Vedtekter og Husordensregler ligger tilgjengelig på www.tårnbyveien.no.

5. Medlemsfordeler

BORI har inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger, se www.bori.no under medlemsfordeler.

6. Garasjer

Borettslaget har 180 garasjer.

Mistet/ødelagt portåpner og nøkkel bekostes av andelseier.

Styret har kjøpt inn fjernkontroller og låser som selges til selvkost.

Enkel bruksanvisning for portåpner og kontaktinfo til garasjeleverandør ligger på www.tårnbyveien.no.

Se vedtekter for informasjon over andelseiers plikter i forhold vedlikehold.

Lading av el-bil/hybridbil i garasje.

Andelseiere som ønsker å installere elbillader i garasjen må kontakte Elaway, og informere styret etter installasjonen. Dette for at styret skal merke garasjene som har installert ladere.

7. Parkering

Det er til sammen 111 parkeringsplasser, hvor 4 er tatt i bruk for søppelkasser, og de resterende 107 fordeles mellom beboere og deres gjester. Lillestrøm Kommune har 16 parkeringsplasser langs Tårnbyveien. Se husordensregler for utfyllende informasjon om parkeringsbestemmelsen i borettslaget.

8. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) org nr 971 266 988

FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.

FO behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, Statens Vegvesen osv. FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-tv anlegg.

Dagens avtale med Telia gjelder t.o.m. 31.12.2028.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene i Borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS org nr 987 714 816.

Se ellers FO sin årsberetning på www.skjettenbyen.no.

9. Solgte leiligheter

Det er solgt 6 leiligheter i perioden.

Høyeste salgssum var på kr 5.160.000

Laveste salgssum var på kr 3.850.000

I perioden 2025/2026 var gjennomsnittsprisen kr 4.694.167

I perioden 2024/2025 var gjennomsnittsprisen kr 4.117.500

I perioden 2023/2024 var gjennomsnittsprisen kr 4.851.000

I perioden 2022/2023 var gjennomsnittsprisen kr 4.685.000

I perioden 2021/2022 var gjennomsnittsprisen kr 4.742.000

I perioden 2020/2021 var gjennomsnittsprisen kr 4.589.000

I perioden 2019/2020 var gjennomsnittsprisen kr 4.369.000

10. Bruksoverlating

Bruksoverlating(framleie) skal søkes til og behandles av styret. Skjema kan lastes ned fra www.usbl.no, under min side. Det har vært 1 søknad om bruksoverlating i perioden. Lillestrøm kommune eier tre andeler som leies ut.

11. Energimerking

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

Det kan komme strengere krav til energimerking i framtiden, dette pga vedtatte EU-direktiv om energimerking.

12. Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av boliger i borettslaget. Som

andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud,

foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen

BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettside www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Når boligen selges, betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis bolig er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesummen.

Vedlikehold og utbedringsarbeid

1. Roger Olsen Vedlikehold AS

FO har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om utendørsarbeid (sommer og vinter).

2. Hus og Gårdservice AS

Borettslaget har benyttet Hus og Gårdservice AS til ytre vedlikehold.

Vedlikeholdet gjelder bytte av vinduer og dører og annet forefallende snekkerarbeid i borettslaget.

I perioden 2025/2026 er det byttet:

25 vinduer

3 boddører

1 balkongdør

2 inngangsdører

I perioden 2025/2026 er det heltekket 71 tak, som ble utført av Lillestrøm Tak og Membran. Alle tak på rekkehusene er da skiftet ut.

I 2025 har vi betalt kr 6.684.089 for vedlikehold og oppgradering i borettslaget.

3. Elektrikerarbeid

Borettslaget har benyttet Laukas Elektriske AS til vedlikehold og feilsøking av det elektriske anlegget.

4. Vedlikeholdshistorikk

- El kontroll av utvendig anlegg i 2025
- Heltekking av 89 tak i 2025
- Oppgradering av el bil infrastruktur garasjer i 2024
- Heltekking av 49 tak i 2024
- Byttet 13 selkirpiper i 2023
- Heltekking av 40 tak i 2023
- Bytte av røykvarslere i boenheter som ikke er knyttet til alarmselskap i 2021
- Kontroll av brannslukkere og byttet der det var behov i 2021
- Rensing av ventiler og avtrekkskanaler i 2020
- Tilrettelagt for lading av el bil i garasje i 2018
- Spyling av alle avløpsrør i 2018
- Sjekk av alle garasjetak i 2018
- Malt bygninger, garasjer og vinduer i 2015
- Bygget nye garasjer i 2010-2011
- Beiset/malt bygninger og vinduer i 2015
- Malt/kontrollert luftehatter i 2009
- Piperehabilitering i 2007-2008
- Takkontroll i 2006-2007
- El-sjekk i 2005
- Radonmåling i 2001
- Totalrehabilitering i 1998-1999
- Nye stoppekraner ute i 1997
- Nytt dreneringssystem i 1995-1996
- Utskifting av takbelegg Ca 1990

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG Revisjon

Forsikring

Borettslagets eiendommer og bygninger er totalforsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 87688115.

Forsikringspremien for 2025 var på kr 1.257.125,-

Forsikringspremien for 2024 var på kr 1.057.785,-

Dette er en økning på kr 199 340, -.

Kundeutbytte som ble utbetalt i 2025 var på kr 114.304,-.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen av borettslagets forsikring, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold kan medføre at andelseier må betale egenandelen.

Totalforsikring for boligselskap dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er andelseiers ansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr. Dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen skal styret kontaktes. Eventuell egenandel skal betales av andelseier.

Egenandel er for tiden kr 8.000, - for forsikringsskader. I forsikringssaker hvor andelseier

burde ha oppdaget og avverget skade, må andelseier dekke egenandelen selv, selv om skaden dekkes av borettslagets forsikring. Ref. vedtekter pnkt. 5.1.16.

Ved skade på rør som er over 15 år øker egenandelen.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring.

Alle forsikringssaker skal meldes til styret, og styreleder innrapporterer til forsikringsselskap.

Borettslaget har egen dugnad- og styreansvarsforsikring.

Det har vært 3 forsikringsskader i perioden 2025/2026:

1 vannlekkasje fra varmtvannsbereder

1 brudd på ledning inn til sikringsskap

1 brudd på avløpsrør.

HMS/Internkontroll

Generelt

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og lekeplasskontroll.

Vinteren 2025 ble det utlevert egenkontrollskjema. Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll og varsle styret dersom det oppdages mulig farlig forhold i og utenfor boligen. Gjennomgang av egenkontrollskjema er et viktig verktøy for å kartlegge faremomenter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

Styret oppfordrer alle beboere til å melde fra om feil og mangler som kan føre til personskader. Styret vil sørge for at feil/mangler vil bli rettet opp.

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

2. Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at alle leiligheter skal være utstyrt med

2 røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten brannslange eller pulverapparat.

I henhold til brannforskrifter og borettslagets vedlikeholdsplan skal alle brannslukkere kontrolleres av sakkyndig firma med 5 års intervall.

Det vil bli utført kontroll av brannslukkere i 2026.

3. Styret presiserer at:

1. Andelseier har selv ansvaret for til enhver tid å sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr er i forskriftsmessig stand.

2. Andelseier kan ikke nekte styret, eller den styret bemyndiger, adgang til leiligheten i forbindelse med ettersyn og vedlikehold. Andelseier skal varsles i rimelig tid før ettersyn/kontroll.

3. Luke for både innvendig og utvendig stoppekran skal til enhver tid være lett tilgjengelig, stoppekran skal testes med jevne mellomrom.

4. Døren til sikringsskapet skal alltid være lukket.

5. Styret skal varsles ved skifte til nytt sikringsskap og kopi av samsvarserklæringen skal sendes styret.

4. Lekeplasskontroll

Lekeplasskontroll utføres hvert år av Lekeplasskontrollen AS, og ble utført 16.september 2025.

Det ble registrert 0 A-feil, 3 B-feil, 6 C-feil og 4 D-feil. Feil og mangler som ble oppdaget er enten utbedret eller bestilt utbedret.

Vi oppfordrer beboere til å kontakte styret hvis de ser noe som må utbedres eller skadet/ødelagt på lekeplassene.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter og 3 arbeidsmøter.

Styret har utført følgende oppgaver i perioden:

· Budsjettering

· Økonomistyring

· Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

· Løpende vedlikehold som nevnt i tidligere punkt

· Forsikringsskader

· Beboerskriv

· Svare på henvendelser via e-post og telefon

· Befaring

· Gjennomgått serviceavtaler

· Kurs og møter

· Møter i Fellesorganet

· Godkjenning av fakturaer via portalen USBL Bonabo

· Godkjenning av nye andelseiere

· Oppdatering av hjemmeside

Styret disponerer fuktmåler, 1 bærbare PCer, 1 printer og mobiltelefon.

Styret har en garasje og et styrerom, og leier 1 garasje av en andelseier.

Borettslaget er ikke i rettslig tvist.

Maling/vannmålere

Borettslaget består av totalt 178 boenheter. I løpet av året har styret arbeidet med planlegging av kommende vedlikeholdsprosjekter for å sikre at bygningsmassen holder en god standard og beboerne har et trygt og trivelig bomiljø.

I 2026 planlegges det maling av boligene, og ihht vedtak på ekstra ordinær Generalforsamling 14.1.2026, arbeider styret med å innhente tilbud fra malerfirma for maling av boliger, vinduer og dører.

Når tilbudene foreligger, vil styret vurdere disse grundig med hensyn til kvalitet, pris og gjennomføringstid før kontrakt inngås.

Styret er i dialog med Tore Orvei AS for å innhente tilbud på installasjon av individuelle vannmålere i borettslagets boenheter. Dette tiltaket vurderes som et mulig energibesparende og rettferdighetsfremmende tiltak, der hver husstand betaler for sitt faktiske forbruk. Tore Orvei AS har flere avtaler om installasjon om vannmåler i rekkehuslagene i Skjettenbyen.

Styret vil følge opp begge prosjektene videre i 2026 og sørge for god informasjon til beboerne underveis i prosessen.

Områdeutvalget

Følgende oppgaver er utført i perioden:

- Utskiftning av lyspærer på garasjerekkene
- Planlagt og gjennomført vårdugnad 08.05.2025
- Planlagt og gjennomført julegrantenning 07.12.2025
- Utarbeidet oversikt over hvilke andelseier som må beskjære beplantning for sikker rømningsvei i branngater. Oversikt sendt til styret for oppfølging.
- Befaring av branngater, fellesareal, beplantning / trær i borettslaget
- Planlegging av ny avfallsløsning i samarbeid med styret
- Utbedring av lekeplasser
- Beplantning på fellesarealer
- Drift og koordinering av myggjagere
- Planlagt og bestilt nytt velkomstskilt til borettslaget
- Fulgt komprimatorbil 14.5.25
- Koordinert og bestilt feiing og oppmerking av parkeringsplassene.
- Merking på asfalten ved elbilladerne

OU har hatt løpende dialog med styret, Roger Olsen Vedlikehold, Hus & Gårdservice. Inger Ellingsen fra styret har vært OU's kontaktperson i perioden.

Antall møter i perioden: 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

Vedtekter for
Tårnbyveien Nord Borettslag

org nr 948 344 300

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.desember 1971, sist endret i ekstra ordinær generalforsamling den 14.1.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tårnbyveien Nord 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 Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

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 kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes 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/samboer, til andelseierens eller ektefellens/samboers slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, 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) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned

etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Bygg og vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Innvendig, utskiftning av rør, elektroarbeid, membran på våtrom, varme/fast ildsted og bærende konstruksjoner skal utføres av sertifisert firma og i henhold til myndighetenes krav og Skjettenhåndboken.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. En evt. egenandel ved bruk at forsikring for utrydding av skadedyr betales av andelseier.

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

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

(8) 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.

(9) Styret har ansvar for planlegging og organisering av all utvendig maling og beising av hus, vinduskarmer, boder, gjerder og garasje/garasjeporter. Frekvensen for beisingen/malingen skal utføres iht den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplan og varsles alle andelseiere av styret.

Styret avgjør om arbeidet skal utføres av eksterne fagpersoner, av andelseierne selv eller som en kombinasjon av disse, forutsatt at dette er forsvarlig og i samsvar

med gjeldene rammer og lovverk. Dersom arbeidet utføres av andelseierne, plikter hver andelseier å gjennomføre arbeidet innenfor frister fastsatt av styret. Dersom en andelseier ikke utfører arbeidet innen fristen, kan styret bestille arbeidet utført av eksterne fagpersoner for den aktuelle andelseiers regning.

(10) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av dørhåndtak og låskasser til ytterdører, terrassedører, boddører, og låser og mekanismer for vinduer. Vinduer og dører må smøres/oljes en gang pr år

(11) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmepumper. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader pga varmepumper.

(12) Andelseier er ansvarlig for demontering av markiser, utvendige og innvendige fastmonterte persienner etc i forbindelse med utskifting av vinduer, dører eller utvendige paneler. Eventuelt må andelseier betale den merkostnaden som påløper, der disse anretningene er i veien for enkel utskiftning.

(13) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av garasjeport.

(14) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av garasjeportåpner. (Motor, skinner, hjul o.l)

(15) Det er ikke lov å legge vannrør i yttervegg. Dette pga for stor risiko for frostskader og sprukne rør.

16) Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller fra kjøleskap/fryser og varmtvannsbereder.

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

(17) Andelseier skal søke styret om godkjenning av byggesaker. Som byggesak forstås tilbygg eller påbygging, herunder kuber, tilleggs bod, oppsetting av terrasser, pipeløp og fasadeendringer.

Utbygging av kuber, pipeløp og faseendringer krever at det søkes Lillestrøm kommune om tillatelse. Arbeidet skal utføres i henhold til borettslaget og myndighetenes krav, samt Skjetten håndboken. Det skal av en ekstern kontrollør valgt av borettslagets styre gjennomføres kontroll av nye bygningsmasser under og etter utbygging. Kostnaden i forbindelse med denne kontrollen dekkes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

(6) Borettslaget er ansvarlig for utskifting av garasjeportelementer og garasjeport. Andelseier kan bli belastet i de tilfeller han/hun ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
Det vil kunne søkes regress i de tilfeller der skadevolder er kjent.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret 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 lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8-5 Underutvalg til styret
(1) Til avlastning av styret skal det opprettes et Områdeutvalg.

(2) Områdeutvalget bør bestå av 4-5 medlemmer.

(3) Styret står også fritt til å oppnevne andre utvalg eller arbeidsgrupper etter behov der medlemmene utpekes av styret.

8-6 Valgkomiteen
(1) Valgkomitéen skal bestå av 3 medlemmer og velges av generalforsamlingen
(2) Funksjonstiden er 2 år
(3) Styret foreslår kandidater til valgkomité
(4) Det velges ikke varamedlemmer til valgkomitéen

8-7 Valgkomitéens oppgaver
(1) Valgkomitéen er selvstendig i sin vurdering og innstilling av kandidater til verv i styret og Områdeutvalget.

(2) Valgkomitéen skal ta imot og bearbeide innkomne forslag til kandidater til verv i styret og Områdeutvalget. I tillegg skal valgkomitéen arbeide aktivt med å finne egnede kandidater til ledige verv.

(3) Valgkomitéen skal senest 8 dager før generalforsamlingen legge fram sitt forslag til kandidater.

(4) Kandidatene må være forespurt, og ha sagt seg villig til å stille til valg, og til hvilket verv.
(6) Valgkomitéen skal sørge for en balansert sammensetning i sine forslag slik at det tas nødvendig hensyn til styrets og utvalgenes oppgaver og ansvar, kjønnsfordeling, samt kompetanse innen styrerelevante disipliner, eksempelvis byggteknikk, elteknikk, VVS, økonomi, digitalisering og HMS.

(7) Valgkomitéen skal før valgprosessen starter rådføre seg med styreleder, nestleder og det styremedlem som har ansvar for Områdeutvalget angående eventuelle behov disse måtte se i forhold til styrets/Områdeutvalgets sammensetning og kompetanse.

8-8 Valgkomitéens oppgaver ved styre- og utvalgsmedlemmers uttreden i valgperioden
(1) Dersom styrets leder ikke kan sitte valgperioden ut, trer valgkomitéen inn for å finne en ny styreleder. Medlemmer av styret kan stille som kandidat, i hvilket tilfelle valgkomitéen må finne ny kandidat til det ledige vervet.
Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for valg av styreleder.

(2) Dersom et eller to ordinære styremedlemmer ikke kan sitte valgperioden ut, trer 1. og 2.vara automatisk inn i deres verv.

(3) Dersom et eller begge varamedlemmer ikke kan sitte valgperioden, eller 1./2. varamedlem har erstattet ordinære styremedlemmer (jfr. pkt (2) over), kan styret velge å fortsette inneværende periode med et eller ingen varamedlemmer.

Styret kan be valgkomitéen om å finne nye kandidater til

varamedlemsvervene. Disse kandidatene forelegges styret, som så velger disse på styremøte med vanlig flertall. Styret kan ikke peke ut nye varamedlemmer på egen hånd.

(4) Ved uttreden av medlemmer fra utvalg (Områdeutvalget) avklarer styret og Områdeutvalget hvor mange medlemmer Områdeutvalget kan klare seg med. Blir det nødvendig med erstatning(er), skal valgkomitéen tre inn og finne kandidater.

Styret velger disse på styremøte med vanlig flertall.

8-9 Godtgjørelser
(1) Valgkomitéen legger på ordinær generalforsamling fram forslag til ordinære godtgjørelser til styremedlemmer og utvalgsmedlemmer.

(2) Godtgjørelsene beregnes i ettertid for den valgperioden som går ut. Godtgjørelse skal beregnes med utgangspunkt i Grunnbeløpet for Folketrygden (G) fra året før.

(3) Etter en periode med ekstraordinær innsats kan valgkomitéen foreslå en tilleggsgodtgjørelse til styret eller utvalg/arbeidsgrupper.

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 spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 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.

12. Salg av leilighet

12.1 Garasje

Ved salg av leilighet skal garasje tildelt a
v borettslaget følge leiligheten.

SKEDSMO KOMMUNE

Torgeir Daler
Tårnbyveien 337
2013 Skjetten

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: tilbygg/påbygg rekkehusleilighet Sak nr: 61/82

Byggherre: A/L Tårnbyveien nord BRL v/Torgeir Daler

Byggeadresse: Tårnbyveien 337 G.nr: ....B.nr:.....

Byggets grunnflate: 9 Ant.etg: 2 Ant.leiligh: .....

Leieareal: 18 Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 12.8.1982 Midlertidig innfl. dato: .....

Anmerkninger: Justering av vannbrett.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 13.8.1982

A. LUnd
Bygningssjef

P.H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til: SSBL
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Stromsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Bretergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/10 leiligheter under sak nr. 343/71

approberte byggearbeider på eiendommen Tårnbyveien 321-339

gnr. 71 bnr. 4 i Skedsmo.

Eier A/S Skedsmo Tomteselskap Adr. Valstadbråten, Strømmen

Anmerkninger:

INGEN

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 4/9-1973

SKEDSMO KOMMUNE

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

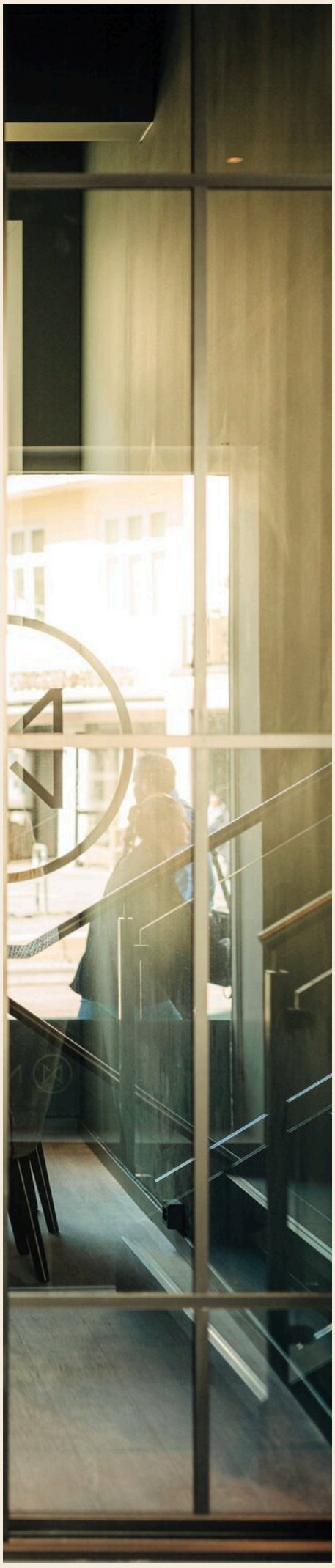
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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

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

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

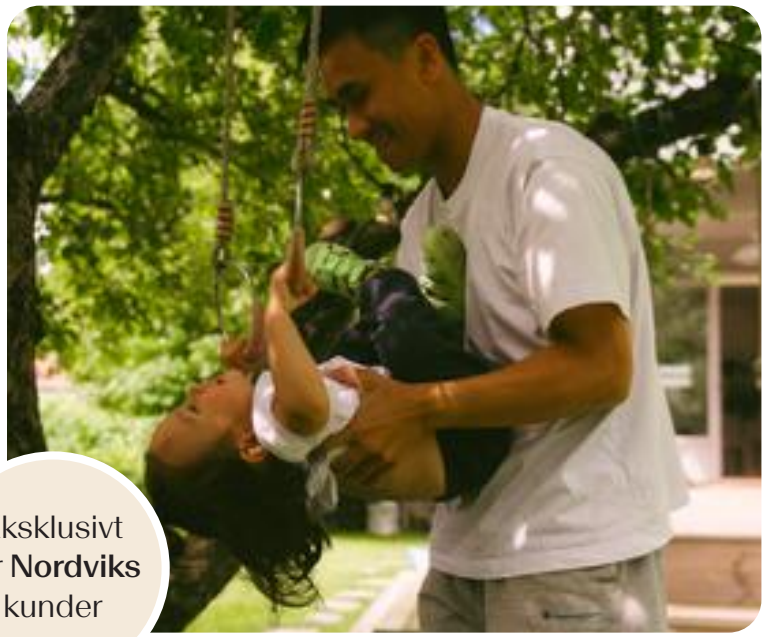
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0296/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tårnbyveien 337 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 71, bnr 31 (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