

Riihimäkiveien 27



Velkommen til

Riihimækiveien 27



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Skedsmo

Moderne og lys 2-roms leilighet i 3. etasje! Pent kjøkken og bad - Garasjeplass - Solrik, innglasset balkong - Sentralt

Prisantydning	3 400 000,-
Fellesgjeld	157 267,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 566 830,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 733,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

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

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







Kort fortalt

- Kenneth Andreassen v/ Nordvik Lillestrøm har gleden av å presentere Riihimækiveien 27, en romslig leilighet med en praktisk og god planløsning. Leiligheten har en lys og innbydende entré, stue, avskjermet kjøkken, ett soverom og et flott bad. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong med gode solforhold, perfekt for utemøbler. Store vindusflater i flere rom gir rikelig med naturlig lys og en lys og luftig atmosfære.

- Beliggenheten på feltet er barnevennlig, med trygg vei til både skole, barnehage og flotte friluftsområder.

- Høydepunkter:
- Lys og innbydende 2-roms i 3. etasje
- Innglasset balkong på 14 kvm
- Nydelige sol og lysforhold
- Stilrent kjøkken i åpen løsning mot stuen
- Kjøkken og bad fra 2019
- Sentralt
- Et delikat baderom
- Garasjeplass

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	1 kvm
BRA-b:	14 kvm
Totalt BRA:	69 kvm

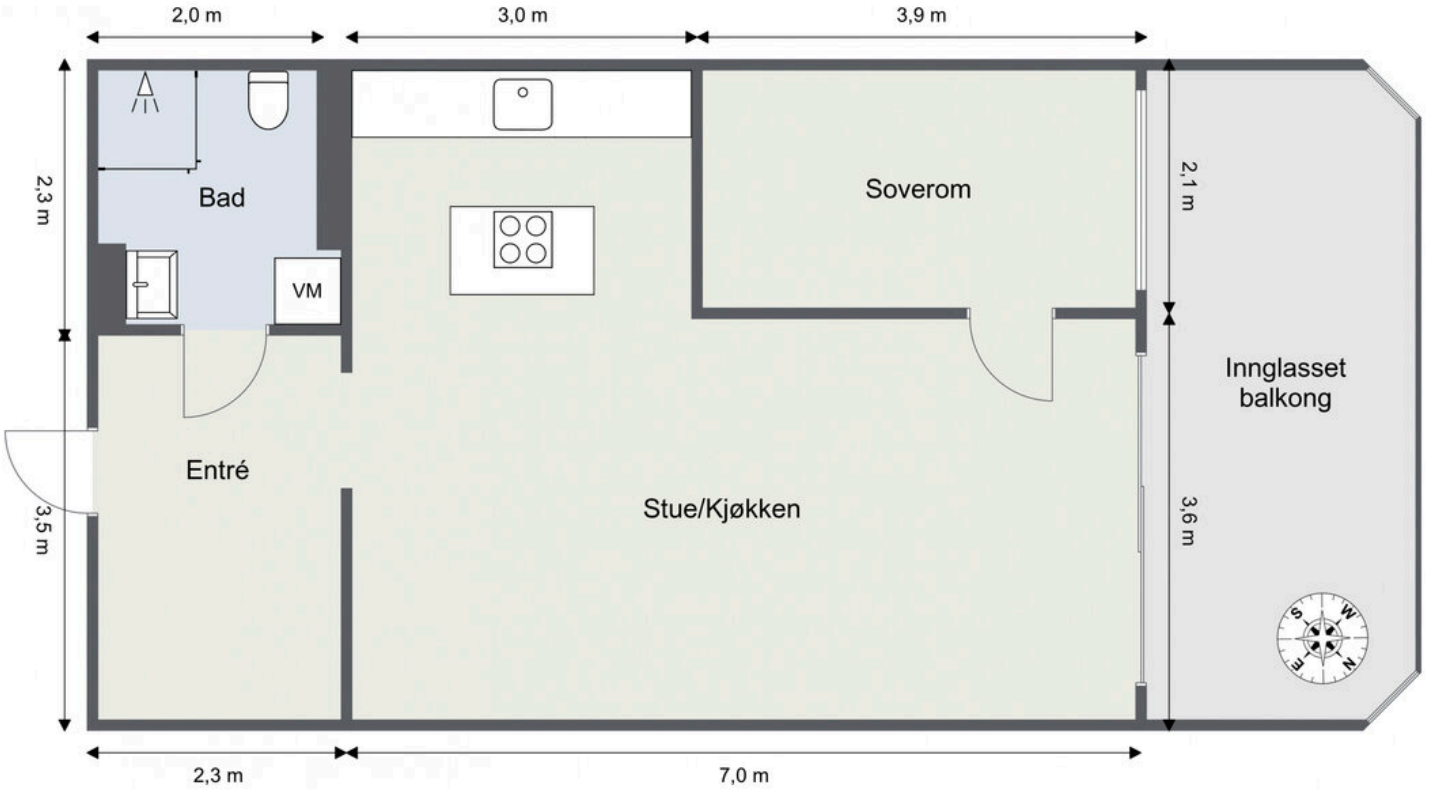
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom
BRA-e: 1 kvm. Utebod
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 69 kvm.

DALBECK TAKST

Riihimæiveien 27

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

































Informasjon

Riihimækiveien 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0153/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Riihimækiveien 27, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 436 i Riihimakiveien Borettsalg, org.nr. 948391546

Selger
Gøran Korica

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
157 267,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 557 267,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 566 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 576 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 69 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom
BRA-e: 1 kvm. Utebod
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 69 kvm.

Innhold

3. etasje:
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Bad:
Flislagte vegger og malt slett himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Teknisk skap ved toalett.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad og entré. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Parkering

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Komplett renovering av bad. Godkjent våtromsmembran, resten er dugnadsarbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Toni Stipic. Mapei EB våtromsmembran med fiberduk. Arbeid utført 24.07.2019

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har vedlikeholdt betongen i våre to P-hus

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Imtech Elektro AS har utført montering av varmekabeler. I løpet av 2017 ble alle sikringsskapene oppgradert fra

skrusikringer og til automatsikringer. Borettslaget byttet 318 el-skap til leilighetene og 38 el-skap i fellesområdene. Arbeidet pågikk i april - desember 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2019

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt fordelerskap, nye rør og avløp bad/kjøkken 2019

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann foretok målinger i leiligheten 14.04.2025

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Bad skal totalrenoveres i 2026 i regi av borettslaget

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller med hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader med betong og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken:
Ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
- Bad/WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Manglende spalte under vegghengt toalett.
- Varmtvannsbereder:
Ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
- Ventilasjon:
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende. TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 733,- pr. mnd.
Inkluderer: Parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Felleskostnader kr 2.517,- pr. md.
Renter og avdrag kr 1.716,- pr. md.
Parkering kr 500,- pr. md.

I innkallingen til ordinær generalforsamling 2025 er det anslått en økning på 20% i felleskostnadene fra 01.07.25.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes via felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 757 386,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 029 542,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

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

- Trappevask foretas av eksternt firma.
- Styreleder er Merethe Gresnes
- e-post: riihimakiveien@gmail.com

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
INFORMASJON FRA STYRET 2024
Borettslaget skal bytte avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom. Borettslaget forholder seg for tiden til et grovestimat på ca. kr 100 millioner og antar oppstart tidlig sommer 2025. Kostnadsbildet blir nærmere avklart ved årsskiftet, da enterprisen formentlig sendes ut til prising i oktober. Innkalling til ordinær generalforsamling tar for seg dette og andre pågående oppgaver. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner. Dette vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-, samt en økning av felleskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

* Eiendomsskatt (kommunens beregningsmetode vs. lovverket). Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi på privatboliger. Det er juridisk uenighet om hvor vidt kommunen har satt opp beregningsstykket for privatboliger feilaktig, og at dette fører til en høyere eiendomsskatt enn hva som er forutsatt i lovverket. Vi har gått rettens vei for å få avklart dette spørsmålet, og Fellesorganet for Skjettenbyen følger denne saken tett.

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

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

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

PÅGÅENDE SAKER

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

UTFØRTE OPPGAVER I 2023

1. Hatt flere prosjektmøter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
2. Innhentet ekstern konsulenthjelp i forbindelse med styrets arbeid med å vurdere muligheter m.m. i
forbindelse med renovering av våre vannrør. Styret besluttet utskiftning av gamle jernrør og sluk den
4.11.2023, d.v.s. totalrenovering av alle våtrom.
3. Foretatt kontroll av alle våtrom i alle leilighetene for å få et totalbilde av dagens status og utfordringer.

4. Tatt fysiske rørprøver av vannrørene (vann inn) for å få vurdert restlevetid.
5. Byttet røykvarsler i alle leilighetene og montert i P-huset under Rvn1, 3 og 5.
6. Gjennomført ventilasjonsrens i alle leilighetene.
7. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
8. Byttet i juli til vaskefirmaet Ren Service AS, som vasker alle trappene på tirsdag.
9. Gjennomført boning av gulvbelegget i alle oppgangene i august/september 2023.
10. Satt opp budsjett for 2024 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2024.
11. Via Fellesorganet sendt en klage på eiendomsskatt ovenfor Lillestrøm kommune (tolkning av regler).
12. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
13. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk) og hatt feiing av P-husene.
14. Har sjekket ventilasjon, brannvern, rømning og synlige vannlekkasjer ved salg. Vi finner feil ved 2 av 3 salg, ofte ventilasjon.
15. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiveien og Nordensvei.
16. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).

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

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

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

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

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Andel nr. 133 i Riihimäkiveien Borettslag ble utlyst på forhåndsvarsling for medlemmer 14.01.2025 med meldefrist 21.01.2025 kl. 14.00. Bori bekrefter at de har medlemmer som er interessert i å benytte forkjøpsretten på denne boligen. Ta kontakt med Bori eller megler hvis du har noen spørsmål.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til

å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 157 267,- pr. 01.04.2025

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.58795
Nominell rente (flyt): 5,45 %
Innfrielsesår: 2054
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2025: 44 235 783 kr
Andel av saldo kr 109 633

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.36252
Nominell rente (flyt): 5,45 %
Innfrielsesår: 2032
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2025: kr 19 219 896
Andel av saldo: kr 47 634

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

Borettslaget skal bytte avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom.
Borettslaget estimerer oppstart tidlig sommer 2025.
Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i januar 2025 vil styret søke nytt lån på kr. 130.000.000,- til prosjektet.
Dette vil medføre en økning av fellesgjeld for alle andeler, og det varsles om ny økning av felleskostnader 01.07.25 på 20% (se vedlagt PowerPoint for beløp).
Forventet økning av andel fellesgjeld for andel 436 som følge av låneopptaket er kr 322.188,-.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

REGNSKAPET FOR 2024
Regnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. 20.101.774,- og et negativt årsresultat på kr. 22.625.713,-.

Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.
Disponible midler, dvs. penger på bok den 31.12.2024 var kr. 17.676.365,-.

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

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1438766-5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 581 kvm (Eiertomt)

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper og diverse beplantning.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet med nærhet til både kollektivtransport, servicetilbud og flotte turområder. Her bor du i et familievennlig område med flere lekeplasser og store grøntarealer like i nærheten. Det er kort vei til E6, med enkel adkomst til både Oslo og Gardermoen, samt til byfasiliteter i Lillestrøm. Skjetten byr også på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, samt et bredt utvalg av fritidsaktiviteter og idrettstilbud.

Skjetten Nærsenter ligger kun 3–4 minutters gange fra Riihimäkiveien 27 og tilbyr et variert utvalg av butikker, apotek, post, minibank, helsetjenester og spisesteder, inkludert Delicious Ekspress med smakfull takeaway. Strømmen Storsenter, med over 200 butikker, ligger like i nærheten. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum og Lørenskog, som byr på både shopping, kultur og uteliv. Oslo sentrum nås enkelt med både bil og kollektivtransport.

Skjetten Sportsklubb tilbyr et bredt spekter av idretter for både barn og voksne,

med blant annet kunstgressbaner, gymsaler og svømmehall. Om vinteren kan du benytte deg av lysløypa ved Gamle Skjetten. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, hvor du finner et stort utvalg av aktiviteter og flere treningssentre. Lillestrøm fungerer som det sentrale knutepunktet i Skedsmo, med alt av bymessige fasiliteter som kino, kulturhus, butikker, servicetilbud, kjøpesentre, friluftsbad, caféer og utesteder.

Det sies at Skjetten er det eneste stedet i Norge som er utstilt på en arkitektonisk avdeling i landet. Skjettenbyen, som ligger i den nordre delen av Skjetten, ble utviklet tidlig på 1970-tallet og består av lavblokker og modulbaserte rekkehus. Veiene i området, inkludert Riihimäkiveien, har fått navn etter Skedsmos vennskapskommuner – som Riihimäki i Finland.

Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort sykkeltur unna og er et populært sommersted i Lillestrøm, med basseng, vannsklier, store grøntarealer og kiosk. Området byr også på fine gang- og sykkelveier langs Nitelva – perfekt for både tur og trening. Lillestrøm og Rælingen tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter året rundt, med golfbaner, badeanlegg, flotte turstier og skiløyper. Langs Sagelva finner du asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivmuligheter med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er "Nordens vei", kun ca. 400 meter fra boligen. I rushtiden går det ekspressbuss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 minutter. Fra Lillestrøm tar Flytoget ca. 12 minutter til Oslo Lufthavn, og hurtigtoget bruker kun 10 minutter til Oslo S. Med bil tar det omtrent 7 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lillestrøm, ca. 24 minutter til Oslo sentrum og 25 minutter til Gardermoen. Det er også gode bussforbindelser til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgård.

Skoler og barnehager

Gjellerås skole (1.–7. trinn) ligger ca. 8 minutters gange fra boligen og har moderne fasiliteter som gymsal, samlingssal, digitale tavler og oppgraderte uteområder. Skjetten barneskole ligger også sentralt og ble rehabilitert i 2009, med utvidelse i 2019. Den har en stor SFO med fire baser.

Ungdomstrinnet dekkes av Stav skole, som ligger like ved. Det finnes både kommunale og private barnehager i nærheten, alle i kort avstand fra Riihimäkiveien. Videregående skoler med bredt linjetilbud finner du i Strømmen og Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Noen småarbeider gjenstår. Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

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

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger datert 05.01.2012.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/71/54:
10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte
Ifl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-ledninger m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

09.03.1981 - Dokumentnr: 1508 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skedsmo kommune til å opparbeide gangvei/busslomme på denne eiendom m/flere bestemmelser.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 320,-

Samlet skal selger betale kr. 112 010,- 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 18. april 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Riihimækiveien 27

Riihimækiveien 27

Nabolaget Riihimäkiveien/Solvangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

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

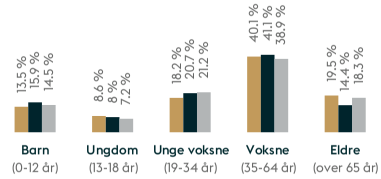
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

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

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Riihimækiveien 27
2013 Skjetten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 15/04/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:71, Bnr: 54
Hjemmelshaver:	Gøran Korica
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	436
Byggeår:	1975
Tomt:	6581 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	14.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand med naturlig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det bemerkes mindre avvik der utbedringer må forventes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad og entré. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om nytt kjøkken og bad i 2019.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostander.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	54		14			
Utebod		1				
SUM BYGNING	54	1	14			
SUM BRA	69					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom

BRA-e:
Utebod

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhyøde: Ca 245cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

15/04/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Teknisk skap ved toalett.

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

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det ble utført fuktmåling i inspeksjonsluke. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje/aldersslitasje. Det ble ikke avdekket større avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte hakk, riss og merker forekommer og anses som normalt.

Merknader: Det registreres at laminatgulv er lagt uten overlapp i skjøter. Det er ikke påvist svekkelser på befaringsdagen, men det kan være fare for at gulvet vil kunne sprekke opp i skjøtene over tid.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

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

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

Det registreres manglende drensspalte under vegghengt toalett for synliggjøring av lekkasjevann, dette anbefales å få etablert.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende spalte under vegghengt toalett.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 116 liter plassert i kjøkkenskap.

Berederen er ikke lekkasjesikret og det må etablere automatisk lekkasjestopper eller lignende for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk felles avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom med spalteventiler i vinduer.

Det anbefaes å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk med utluft på kjøkkenet.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført på bad, kjøkken og entré. Historikken på det øvrige anlegget er ukjent.

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

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende spalte under vegghengt toalett.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Korica, Gøran	9578-5999-4-932100	2025-04-15 17:30:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
15. apr. 2025

Oppdragsnummer
60-0153/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Riihimækiveien 27, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Gøran Korica

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2014

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: 7577225
Forsikret i: Eika

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Komplett renovering av bad. Godkjent våtromsmembran, resten er dugnadsarbeid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Toni Stipic. Mapei EB våtromsmembran med fiberduk. Arbeid utført 24.07.2019

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

Eventuell kommentar: dugnad/egeninnsats

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget harvedlikeholdt betongen i våre to P-hus.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Imtech Elektro AS har utført montering av varmekabeler. I løpet av 2017 ble alle sikringsskapene oppgradert fra skrusikringer og til automatsikringer. Borettslaget byttet 318 el-skap til leilighetene og 38 el-skap i fellesområdene. Arbeidet pågikk i april - desember 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt fordelerskap, nye rør og avløp bad/kjøkken 2019

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

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann foretok målinger i leiligheten 14.04.2025

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: Bad skal totalrenoveres i 2026 i regi av borettslaget

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: 60-0153/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Korica, Gøran	**2025-04-15**

Identifikasjon

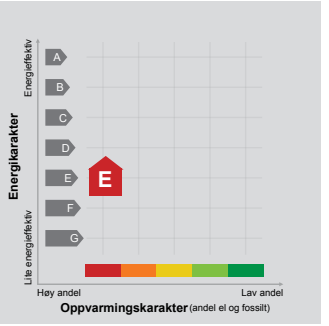
bankID Korica, Gøran

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Riihimækiveien 27
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150896487
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-107598
Dato	15.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

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

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Riihimäkiveien Borettslag**

Megleropplysninger 11.04.2025
Vi viser til forespørsel av 11.04.25

Boligselskap:	Riihimäkiveien Borettslag
Organisasjonsnr:	948 391 546
Gnr./bnr:	71 / 53
Eier(e):	Gøran Korica
Seksjons-/andelsnr:	436
Adresse:	Riihimækiveien 27, 2013 Skjetten
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/riihimakiveien/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/riihimakiveien/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån per 01.04.2025 - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.58795
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2025:	kr 44 235 783
Andel av saldo	kr 109 633
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.36252
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2025:	kr 19 219 896
Andel av saldo:	kr 47 634
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:
kr 157 267

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostander	kr 2.517,- pr. md.
Renter og avdrag	kr 1.716,- pr. md.
Parkering	kr 500,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.733,- pr. md.

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

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

Forventet økning av andel fellesgjeld for andel 436 som følge av låneopptaker er kr 322.188,-.

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

Riihimäkiveien
BORETTSLAG



Vedtekter
av 9.4.2025

Vedtekter
for
Riihimäkiveien Borettslag

Organisasjonsnr. 948 391 546, tilknyttet BORI BBL.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.11.1973, sist endret 9.4.2025.
Punkt 1-2 (3) ble korrigert 1.9.2024.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.

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

(3) Borettslagets forretningsfører er fra 1.9.2024 Solibo AS.

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Overlating av bruken med særlig grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

Maling av oppgangens fellesområder utendørs, som f.eks. inngangsparti, bod, sittegruppe m.m., skjer som dugnad hvis ikke styret bestemmer en annen løsning.
Unnlater oppgangen å male på dugnad vil arbeidet bli satt ut til eksternt firma. Kostnaden for dette arbeidet vil bli fordelt på oppgangens andelseiere.

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

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

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

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

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

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

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

*) Helse-, miljø- og sikkerhet.

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

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

(11) Betaling av egenandel ved forsikringsskader
Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Omdisponering av fellesrom/boder til nye formål enn dagens (sosialt samvær, oppbevaring av innbo/sykler, kjølerom og tekniske installasjoner) kan ikke skje uten at det har vært behandlet på en generalforsamling.
8. Styret er ansvarlig for et helhetlig utseende av borettslagets uteområde. Mottatte forslag må således justeres deretter for å bevare helheten. Justeringen skal foretas i samråd med forslagsstiller. Ved uenighet må forslaget fremlegges for generalforsamlingen for endelig avgjørelse.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

2. Styrets årsberetning

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

4. Godtgjørelse til tillitsvalgte

5. Andre saker nevnt i innkallingen

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

-- slutt --

Utdrag fra protokoll fra generalforsamling 2023:

P R O T O K O L L

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

SAK 5 INNKOMNE SAKER

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

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

Riihimäkiveien BORETTSLAG

ORDENSREGLER

Disse regler er en del av leiekontrakten.

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

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

---

1. Ro i leiligheten.

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

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

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

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

2. Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS).

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

BRANN MELDES TLF. 110 !

Ved eventuell brann har blokkene følgende rømningsmuligheter:

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

   Andelseier er ansvarlig for at platene ikke er blokkert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Alminnelige regler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Varmepumpe.
Borettslaget tillater ikke montering av varmepumper.

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

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

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

Vasking av tepper skal ikke gjøres foran blokkene.

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

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

4. Dyrehold.

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

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

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

d) Nærmere regler for hund og katt:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Renhold.

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

6. Meldinger og henvendelser.

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

7. Overtredelse av ordensreglene.

Ordensreglene er en del av rettsforholdet mellom borettslaget og andelseierne.

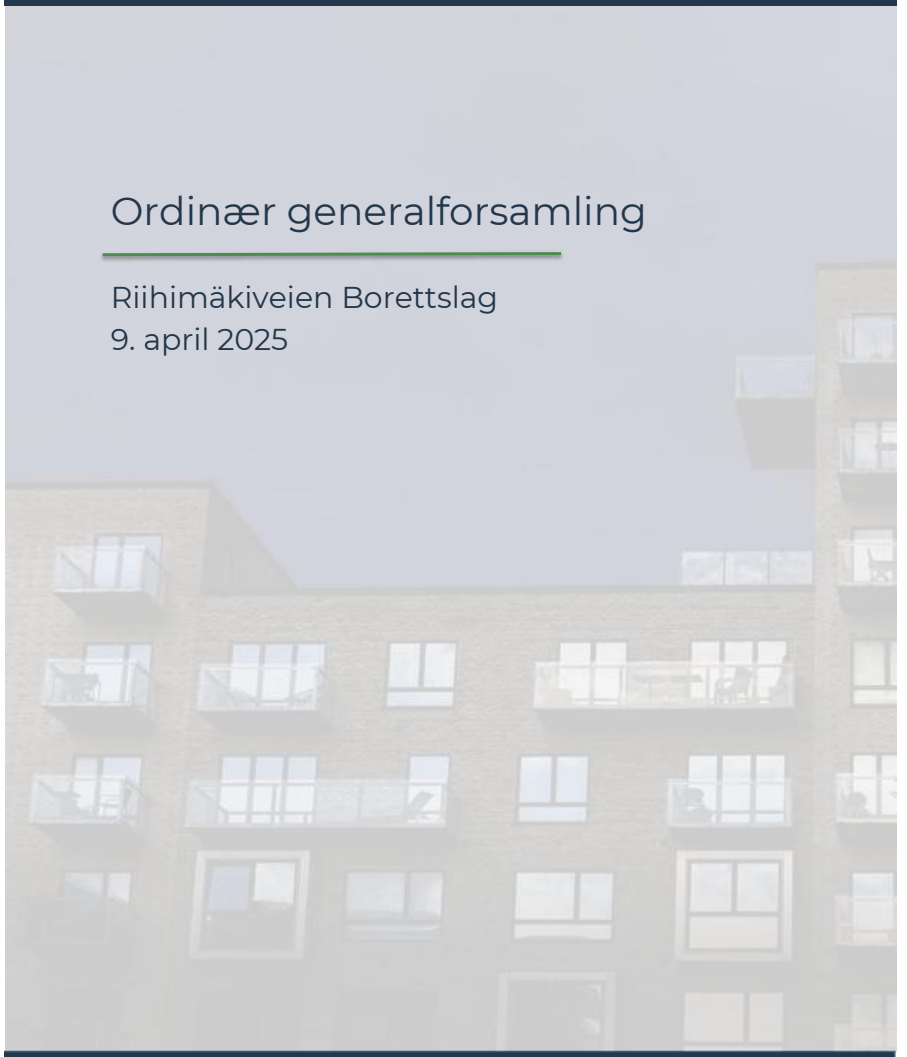
Brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet, eller at borettslaget kan gi pålegg om salg av andelen, jf borettslagsloven.

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Riihimäkiveien Borettslag
9. april 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Riihimäkiveien Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.04.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Grendehuset i Karisveien 1

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

A. Revisjonsberetningen 2024.
Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.

B. Regnskapet for 2024.
Styret anbefaler at regnskapet med ett negativt driftsresultat på kr. 20.101.774,- godkjennes.

C. Anvendelse av årsresultatet.
Styret anbefaler at det negative årsresultatet på kr. 22.625.713,- føres imot opptjent egenkapital.

4. VEDTEKTSENDRING

Tekstendring i vedtektenes § 5-1 i forbindelse med beising av inngangsparti, boder og liknende.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A. Styret - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
B. Andre tillitsvalgte/oppgaver - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
C. Valgkomiteen - *Styrets forslag er vedlagt innkallingen.*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak av navnefortegnelse
1.3 Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
1.4 Valg av to personer til tellekorpset
1.5 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Siden generalforsamlingen 17.4.2024 har borettslaget hatt følgende styre:

Styreleder	Merethe Gresnes	Riihimækiveien 11
Nestleder	Cicilie Krantz	Riihimækiveien 17
Sekretær	Jon Petter Risa	Riihimækiveien 19
Medlem	Rosa Birkenmayer	Riihimækiveien
5		
Medlem	Jeanett Ringstad-Skretting	Riihimækiveien 45
Varamedlem	Loyd Henning Nærland	Lillestrøm
	Maja Kay	Riihimækiveien 9
	Olav Nygaard	Riihimækiveien 49

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

a) Valgkomité: Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra og Renate Haugen.
b) Miljøutvalg: Funksjonen har i perioden blitt ivaretatt av styret.
c) Web-redaktør: Jeanett Ringstad-Skretting.
d) Flaggansvarlig: Rune Bomban.

BORIs ordinære generalforsamling var den 10.6.2024, og styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjorde borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling.
Ved forfall blant disse benyttes 3. varamedlem eller valgkomiteens medlemmer, i den grad det skulle være nødvendig.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer: 3822010-1.1

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

2.1 STYRETS ARBEID

Møter og representasjon:
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 26 ordinære styremøter pr. 7.4.2025. Styret behandlet 467 saker i kalenderåret 2024, i tillegg til diverse telefonhenvendelser på generelle saker.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på møter utover ordinære styremøter. Det har bl.a. vært møter med BORI, Ren Service AS, Profinans, Partner Elektro AS og Lillestrøm kommune.

I nærområdet er borettslaget representert i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), FOs TV- og internettutvalg, FOs Miljøutvalg og Sameiet Skjetten Garasjehus, med tilhørende møtevirksomhet.

Styrets vedlikeholdsansvar og andelseiers vedlikeholdsansvar:
Borettslagslovens § 5-17 regulerer vedlikeholdsansvaret, hvorpå ordinært vedlikehold av bygninger og tomt er en oppgave for styret. Det er styret som beslutter når, hvordan og i hvilket omfang slikt vedlikehold skal gjennomføres.

Andelseiers vedlikeholdsplikt står i borettslagslovens § 5-12 og borettslagets vedtekter § 5-1.

!

Borettslaget fikk i november 2024 vannskader i alle de seks leilighetene i u.etg i Rvn.9 – 15 pga. tilbakeslag fra avløpsledningen.

Årsaken var en propp i røret til borettslaget, som bestod av masse matfett og en haug av våtservietter og engangskluter. Dette tettet til slutt røret så mye at vannet tøt ut i kjelleren til blokken Rvn.9 – 15.

Proppen var lagd av beboere i vårt borettslag, og det er uheldig at vi får slike dyre skadesaker!

I toalettet skal kun tiss, bæsj og dopapir. Ikke noe annet. Engangsservietter skal i husholdningsavfallet. Disse løses ikke opp i vann, som toalettpapir gjør, og dermed klumper det seg sammen.

Matolje/fett fra matlaging avkjøles og legges i den grønne matavfallsposen. Det skal ikke tømmes ut i kjøkkenvasken!

Store problemer med tjenestene fra BORI BBL som forretningsfører:
Borettslaget fikk i april 2023 ny kunderådgiver hos BORI BBL, kun 10 måneder etter forrige "bytte". Rådgiveren før dette igjen holdt i kun ca. 12 måneder. Styret har m.a.o. hatt en' ny rådgiver hos BORI BBL hvert år de tre siste årene. Vi opplever alle disse som relativt nye i jobben og med moderat kompetanse.

I forbindelse med BORI BBLs bytte av datasystem (desember 2022 – mars 2024), så har dette ført til flere problemer enn antatt og tatt lengre tid enn forutsatt. Det har skapt merarbeid for styret, bl.a. i forhold til manglende tilgang på borettslagets informasjon og opplysninger, men også at enkelte fakturaer fra leverandører aldri ble betalt av BORI BBL selv om de var godkjent av styret m.m. En del andelseiere har i perioden nevnt over opplevd uriktige husleiegiroer utsendt fra BORI BBL.

Gjennom Fellesorganet for Skjettenbyen meldte 12 borettslag inn to saker til BORI BBLs generalforsamling i 2023. Svarene vi fikk fra styret og administrasjonen var dessverre ikke tillitskapende, gitt den situasjon BORI BBL selv hadde satt seg i.

Styret har 27.2.2024 valgt å si opp dagens forretningsførselsavtale med BORI BBL. Etter å ha gjennomgått frem aktuelle kandidater valgte styret 17.6.2024 å engasjere Solibo AS som vår forretningsfører f.o.m. 1.9.2024.

Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene:

Styrene i Riihimäkiveien borettslag, Nordensvei borettslag og Garasjesameiet var i 2022 enig i at det måtte gjennomføres et større vedlikeholdsarbeid på betong og armeringsjern i P-husene.

Firmaet Sohlberg og Toftenes AS ble engasjert som prosjektleder i 2023, med Ødegård & Lund AS som kvalitetskontrollør.

Som totalentreprenør ble firmaet Con-Rehab AS valgt.

Det har vært nødvendig med låneopptak for å gjennomføre vedlikeholdet. Disse midlene er midlertidig plassert på høyrentekonto med 4,80 % rente frem til utbetaling til entreprenøren.

Fysisk arbeid startet i P-huset under Riihimäkiveien 1, 3 og 5 den 9.10.2023, hvorpå P-huset var helt stengt frem til 9.2.2024.

Fra 9.9.2024 til 17.1.2025 ble det foretatt utbedringer av rømningsveiene i P-huset, for å tilfredsstille gjeldende lovkrav for bygget, samt at 1.etg ble asfaltert. På grunn av dette var 1.etg høsten 2024 stengt i ca. to uker.

Arbeidet startet i P-huset i Nordbyveien 223 gradvis fra 15.1.2024. P-huset var helt stengt i perioden 2.4. – 5.9.2024

Gulvet i P-husene anbefales rengjort minst to ganger pr. år f.o.m. 2025. Det er nå montert snø- og temperatursensor på alle varmekablene som ligger foran garasjeportene, som et enøk- og energi besparende tiltak.

Ordensregler for P-husene:

Bildekk må nå stables på gulvet i P-huset bak egen bil, i andelseiers private utebod eller på dekkhotell. På grunn av katodisk beskyttelsessystem av armeringsjernet (innebygd svakstrømsanlegg i betongen) i P-huset så er det ikke lenger lov å borre inn fester til hyller, dekk eller annet i betongen. Verken i gulv, vegger eller tak!

Det er heller ikke lov å feste andre ting på gulv, vegger eller tak i P-huset, jf. ordensreglene for P-husene.

Kostnader:	Estimert kostnad sommer 2023:	Virkelig kostnad januar 2025:	Differanse:
P-huset under Rvn. 1, 3 og 5	16,5 millioner *	15,6 millioner	kr. - 900.000
P-huset i Nordbyveien 223 **	30,0 millioner *	29,5 millioner	kr. - 500.000
Totalsum	46,5 millioner	45,1 millioner	kr. - 1.400.000

* Inkl. prosjektledelse, kvalitetskontroll m.m.

** Riihimäkiveien borettslag skal dekke 70 % av kostnadene. Nordensvei borettslag 30 %.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Rørfornying vs. våtromsrenovering:

Rørfornying eller renovering er en av de største vedlikeholdsoppgavene som et borettslag får før eller senere. I stor grad kommer denne oppgaven når borettslaget er mellom 50 og 60 år gammelt. Vi har avløpsrør av støpejern og vannrør av kobber. Vi ble bygd i 1974-75.

I perioden juni - oktober 2023 foretok Veto Rør AS en fagmessig vurdering av tilstanden på alle våtrom. Hovedfunnene kan oppsummeres slik:

- Snittet er at 82 % av våtrom og membraner er eldre enn 15 år.
- Ca. 50 % av våtrommene er fortsatt original, d.v.s. fra 1975.
- 65 % av varmtvannsberederne er eldre enn 23 år.
- 38 % av varmtvannsberederne står i et rom uten sluk, d.v.s. på kjøkkenet.
- Oppsummert så er 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.

Det ble bl.a. gjennomgått og vurdert:

- Best totaløkonomi sett i et perspektiv på 30 år.
- Rapporten fra rørlegger viser at 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.
- 50 % av våtrommene er fra 1975.
- Alle nye rør legges slik at de enkelt kan byttes senere uten nevneverdig inngrep eller ulempe for andelseier.
- Nullstilling av bad, likhet og garantier er viktig.
- Bygningsforsikringen blir ca. 25 % rimeligere (Alingsåsvn.)
- Alle bad blir tette og vannskader fra våtrom og avløpsrør blir sterkt redusert, kanskje 0 i en lengre periode.
- Rørfornying "fornyer" kun avløpsrøret, alt annet vil fortsatt være gammelt. Tidspunktet for totalrenovering blir kun midlertidig utsatt hvis vi velger rørfornying.

Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og støpejernssluk, og avholdt et beboermøte 20.11.2023 hvor dette ble nærmere gjennomgått. 4.12.2023 ble det delt ut et mer omfattende informasjonshefte til alle andelseierne.

Dette betyr i praksis at alle våtrom (bad, wc og vaskerom) blir bygd opp på nytt med dagens materialer og byggtekniske krav, også kalt totalrenovering.

Styret sendte i desember 2023 ut tilbudsinnbydelse til fire prosjektlederfirmaer, for å bistå styret og borettslaget med den store renoveringsjobben som nå kommer. Etter en gjennomgang av tilbudene 16.2.2024 valgte styret 20.3.2024 Usbl Prosjekt AS til denne oppgaven.

Styret hadde et informasjonsmøte for andelseierne på Olavsgaard Hotell den 6.6.2024, hvor også Usbl Prosjekt deltok. Styret og Usbl Prosjekt gikk igjennom prosjektets status på nåværende tidspunkt, samt videre fremdrift.
Usbl Prosjekt startet etter påsken 2024 arbeidet med en prosjektbeskrivelse og en tilbudsbeskrivelse, totalt ca. 180 sider. Tilbudsbeskrivelsen ble sendt ut i november 2024 til fire aktuelle totalentreprenører, med innleveringsfrist satt til 4. desember 2024. Siden tilbudene kom senere inn enn antatt måtte styret flytte det påtenkte beboermøte til 20. januar 2025.

Usbl prosjekt og styret antar at oppstart av rive- og byggearbeidet blir ca. sommer 2025, men det avhenger av valg av totalentreprenør og deres muligheter. Anslått byggetid pr. leilighet er ca. 6 uker.

Relevant informasjon vedr. dette vedlikeholdsprosjektet ligger også på vår hjemmeside.

Som andelseier så er det ikke fornuftig at du/dere foretar større oppussing av bad/wc/vaskerom nå, ettersom alle våtrom skal renoveres.

Nødvendig vedlikehold for å unngå lekkasje/skader skal du utføre, jf vedtektene!

Husleieøkning og kommunale utgifter:
Styret måtte 28.11.2024 varsle om en husleieøkning på + 10,0 % fra 1.1.2025, og ytterligere økning på anslått + 20,0 % fra 1.7.2025. Dette pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon, generell prisøkning og våtromsprosjektet, som kan oppsummeres slik:

3 % ... skyldes generell prisøkning (KPI) på avtaler og tjenester.
12 % ... skyldes økning i kommunale vann- og avløpsavgifter.
15 % ... skyldes økning pga. våtromsprosjektet.
= + ca. 30 %

De kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (dvs. husleien/felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen.
I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.
Det beregnede beløpet for 2025 er så mye som ca. kr. 7,0 mill., noe som er en økning på 1,5 millioner i forhold til 2024. Kommunen forventer en årlig økning i sine gebyrer på minst + 10 % hvert år t.o.m. ca. 2030.

Husholdningsavfall (ROAF):
Styret fikk i 2024 varsel om at fra 2025 så skal Lillestrøm kommune sortere ut matavfall, dvs. de grønne posene, i egne avfallsbeholdere. Dette er krav fra overordnet myndighet som kommunen må etterkomme. Oppstartsdato har styret ikke fått enda.
Det er ikke plass til en egen beholder for matavfall i våre avfallsrom, og styret ser på mulige løsninger i forhold til dette.

Årsaken er at for lite matavfall leveres fra ROAFs kommuner og at dette avfallet ikke lenger skal inn i prosesseringssystemet på Berger, men skal hentes av en egen transportør som kjører dette til et eget gjenvinningsanlegg for biogass m.m..

Driftsleder monterte i 2023 skap ved hver papircontainer i mai 2023, hvor beboerne kan hente flere grønne poser når de har brukt opp sine. Dette for å forenkle distribusjonen, men også for å unngå å få mange grønne ruller utlagt på den enkeltes dørmatte året igjennom.

Eiendomsskatt (boligverdi og Skatteetaten):
Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi. Det førte til at den spratt opp til 440.000,- en økning på nesten 1000 %.

Styret fant så pass mange og store feil i antall kvm P-rom, samt uoppnåelige salgspriser/boligverdi, at styret den 24.8.2020 sendte inn en klage til Skatt Øst på disse to forholdene for alle våre 318 andeler.

I vedtak fra Skatt Øst 17.11.2021 fikk borettslaget medhold i feil i kvm, men kun delvis medhold i for høye salgspriser/boligverdi. Dette ble påklagd 7.12.2021, hvorpå vi har bedt om at klagen oversendes til Skatteklagenemda. Nemda har en saksbehandlingstid på minst 8 måneder, og arbeidet i nemda ble påstartet først i november 2023.

Styret har pr. 31.12.2024 ikke fått avgjørelsen fra Skatteklagenemda.

Styret har sendt inn en forenklet klage på utskriving av eiendomsskatten for 2021, 2022, 2023 og 2024, ettersom vår klage for 2020 ikke var ferdigbehandlet. Utfallet av klagen vil, hvis den går i vår favør, ha direkte innvirkning for beregningen av eiendomsskatten for de nevnte årene.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Eiendomsskatt (kommunens beregningsmetode vs. lovverket):
Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi på privatboliger. På næringseiendommer benyttes fortsatt takstmetoden.

Det er juridisk uenighet om hvor vidt kommunen har satt opp beregningsstykket (dvs. utregnings-metoden) for privatboliger feilaktig, og at dette fører til en høyere eiendomsskatt enn hva som er forutsatt i lovverket.

Gjennom Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) så valgte alle borettslag å klage på dette i 2023, hvorpå kommunen i to administrative instanser har avslått borettslagenes og våre juristers tolkning av lovverket. Parallelt med dette så har et borettslag på Elverum gått rettens vei for å få avklart dette spørsmålet. Elverum har brukt samme utregningsmetode som Lillestrøm, og kommunen tapte både i tingretten og lagmannsretten. Elverum kommune klagde saken inn for Høyesterett, men saken ble avvist 18.1.2024. Dommen fra lagmannsretten ble således rettskraftig.
Ettersom Lillestrøm kommune har valgt å se bort i fra Høyesterettskjenneisen, og den rettskraftige dommen fra lagmannsretten, har totalt 13 borettslag i kommunen, 11 av disse fra Skjettenbyen, tatt ut søksmål mot kommunen pga. feil utregning av eiendomsskatten.

Lillestrøm kommune og borettslagene møtte hverandre i tingretten 6. – 7.6.2024. Dom fra tingretten forelå 25.6.2024 hvorpå Lillestrøm kommune tapte, og borettslagene fikk fult medhold i at eiendomsskatten er feil beregnet. Formannskapet valgte 4.9.2024 å ikke anke tingrettsdommen, som dermed ble rettskraftig.

Kommunestyret valgte 6.11.2024 å rette alle utskrivninger av eiendomsskatt f.o.m. året 2021. Kommuneadministrasjonen sitter nå og beregner hva refusjonen skal bli ovenfor huseiere og borettslag, og store borettslag og sameier ligger sist "i køen", så styret forventer at disse tallene er klare ca. mai 2025 fra kommunens side. Det som er klart er at årets eiendomsskatt blir trukket fra beløp som skal refunderes til borettslaget, så dette vil være med på å redusere beløpets størrelse.

Eiendomsskatten er en del av kommunale utgifter som borettslaget må betale hvert år. Styret ser på dette som en normal avregning, ala' strøm og vann og avløp, som foretas hver januar. Eiendomsskatten blir, pga. en dom fra tingretten, i år avregnet. Siden styret forventer å gå i pluss ved denne avregningen så vil disse tilbakebetalte kommunale kostnadene bli overført til borettslagets egenkapital og benyttet til forskjellige vedlikeholdsoppgaver de kommende årene.

Vedlikeholdsoppgaver 2021 - 2025:
Ut over vedlikehold av betongen i P-husene, og utskiftning av avløpsrør eller oppussing av våtrommene, så har ikke styret større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være.

Driftstjenester:
Den 4.10.2021 valgte styret å forlenge avtalen med Roger Olsen Vedlikehold AS (ROV) som vår leverandør i forbindelse med utføringen av ordinære driftsoppgaver i vårt borettslag. Avtalen er løpende til en av partene sider den opp.

Trappevask:
Ren Service AS overtok trappevaskingen fra juli 2023, etter at avtalen med Anker Renhold AS ble sagt opp av styret. Boning av trappehusene ble gjort siste uke i juli 2024.

Ventilasjon og avvik:
På grunn av en del avvik funnet ved ventilasjonsrensingen høsten 2017 bestemte styret at alle leiligheter som selges må igjennom en kontroll av rømning, ventilasjon, brannvern og VVS-utstyr. Dette har vært med på å avdekke feil og mangler i ca. 2/3 av sakene, i hovedsak innenfor ventilasjon.

I forbindelse med totalrenoveringen av våre våtrom fra ca. 2025 så vil det bli foretatt noen justeringer på vår felles ventilasjon, for å sikre jevn og bedre avtrekk, samt tilluft, til alle leilighetene.

Forsikring og skadesaker:
Borettslaget hadde like mange forsikringssaker i 2024 som foregående år, dog uten de alt for store kostnadene. En del av sakene har tatt lang tid å løse, enten pga. treghet hos leverandør eller andelseier, eller at sakene har vært komplekse.

Lading av elbiler:
Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene.

En annen faktor er at Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at vi uansett må ha lademulighet utendørs.

Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtigladere på 400V-system utendørs, på p-plassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i vårt og Nordensvei borettslag.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladerne!

Alle de seks hurtigladerne ble byttet ut i perioden oktober 2023 – februar 2024.

På grunn av andre vedlikeholdsoppgaver er det ikke planlagt utskiftning av strømnettet i P-husene eller økning av strømtilførsel inn fra Elvia AS sine trafohus.

Generalforsamlingen i 2021 vedtok at nyinstallering av infrastruktur til elbillading i P-husene ikke er en prioritert oppgave pga. av mange andre vedlikeholdsoppgaver som det er viktigere å løse først.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Jus, advokat og mulige rettslige tvister:

Pågående saker:
(1) Ingen pågående saker pr. 31.12.2024.

Avsluttede saker:
(2) Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Det foreligger nå en dom fra tingretten, og kommunen er kjenner feil og skal tilbakebetale f.o.m. 2021.
Borettslaget er innvilget rettshjelpsforsikring i denne sak.

(3) Styrene i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag er pr. februar 2023 samstemt i forhold til hvilken kostnadsbrøk som skal benyttes i forhold til betongvedlikeholdet i Nordbyveien 223.
Enten skal eierbrøken etter grunnboken på 50 % vs. 50 % benyttes, eller så skal sameiets driftsbrøk på 70 % (Riihimäkiveien) vs. 30 % (Nordensvei) benyttes.
Saken rundt brøkene er løst i form av en avtale mellom Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag datert 25.9.2023. Garasjesameiets vedtekter ble tilpasset den inngåtte avtalen den 27.2.2024.

Mulige kommende saker:
(4) Ingen mulige kommende saker pr. 31.12.2024.

Ut over dette er ikke styret i pågående rettslig tvist som kan føre til økonomisk ansvar for borettslaget.

Annet:

- Styret har i 2024 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
  - Skøytedisko i februar ble avlyst pga. mildvær.
  - Vårdugnad ble gjennomført i slutten på april.
  - 50-års markering av byggingen av Skjettenbyen ble gjort som et fellesarrangement i regi av Fellesorganet 6. juni 2024, med aktiviteter igjennom hele dagen og med en stor avsluttende konsert på scenen i Karisveien.
  - Høstdugnad i oktober.
  - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien ble foretatt 30.11.2024, med kor, hest & slede-kjøring, toddy og pepperkaker og "overraskelsespose" til barna fra nissefar og nissemor!
  - Juletur (tidligere "Seniortur") for beboere ble gjennomført i slutten av november 2024.

- Informasjon:
  1 beboermøte ble avholdt i juni.

- Diverse kurs:
  Styret har i 2024 ikke hatt tid eller anledning til å delta på kurs.

- Underutvalg:
  Borettslaget har en valgkomité, med egne retningslinjer.

- Dugnad:
  Beboerne har deltatt i dugnadsarbeid to ganger; vår og høst.

- Inngåtte avtaler/kontrakter:
  - Usbl Prosjekt AS (prosjektledelse ifm. rehabilitering av våtrommene).
  - Con-Rehab AS (utbedring av rømningsveiene i P-huset under Rvn. 1, 3 og 5).
  - Sikkert Borettslag AS (årlig kontroll av brannsikkerhet i fellesområdene).
  - Con-Rehab AS (drift og kontroll av katodisk anlegg i P-hus fra 2029).

- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Utførte oppgaver i 2024:

1. Hatt flere prosjektmøter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
2. Ferdigstilt betongvedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223, mens P-huset i Riihimäkiveien blir ferdig i februar 2025.
3. Ferdigstilt nødvendig utbedring av rømningsveier fra P-huset under Rvn. 1, 3 og 5.
4. Avholdt beboermøte i juni 2024 vedr. det kommende våtromsprosjektet.
5. Deltatt på pliktig kontroll av vårt HMS-system innenfor el-sikkerhet, i regi av Elvia AS.
6. Engasjert Usbl Prosjekt AS som prosjektleder for det kommende "Våtromsprosjektet".
7. Deltatt i felles søksmål mot Lillestrøm kommune vedr. feil utregning av eiendomsskatten.
8. Skannet byggetegninger fra 1974-1975 og gjort disse digitale.
9. Hatt møte med Lillestrøm kommunale boliger.

10. Deltatt i arrangeringen av 50-års markeringen av Skjettenbyen, i juni 2024.
11. Lagd retningslinjer for valgkomiteen, jf. GF2024.
12. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
13. Gått runde på balkongsiden vedr. høye trær og busker i hagene, samt i fellesområdet for øvrig.
14. Styret har valgt å avslutte med "juletre-containere" fra januar 2025.
15. Gjennomført boning av gulvbelegget i alle oppgangene i juli 2024.
16. Satt opp budsjett for 2025 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2025 og ny økning fra 1.7.2025.
17. Satt opp grovbudsjett for 2026 pga. våtromsprosjektet.
18. Via Fellesorganet sendt en klage på beregning av eiendomsskatt ovenfor Lillestrøm kommune (tolkning av regler).
19. Tilskrevet 20 andelseiere vedr. manglende kontaktinformasjon (telefonnr. og e-post).

20. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
21. Styret opplever en økende klagemengde i forhold til mye røyking i bolig, som påvirker naboene negativt både hjemme og på balkongene, samt at mange kaster sneiper fra balkongene og ned i hagene til de med leilighet i u.etg. Dette har skapt brannfarlige situasjoner!
22. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk) og hatt feiing av P-husene.
23. Tilskrevet flere beboere vedr. lagring av i overkant mye innbo i fellesrommet i kjellerne.
24. Har sjekket ventilasjon, brannvern, rømning og synlige vannlekkasjer ved salg. Vi fant feil ved 2 av 3 salg, ofte ventilasjon. Styret vedtok høsten 2024 å avslutte med disse kontrollene, siden ventilasjon er en del av våtromsprosjektet.
25. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiveien og Nordensvei.
26. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).
27. Bytte av vannmåler i Rvn.27, i regi av kommunen, er utsatt til 1. kvartal 2025.

Oppgaver styret arbeider med:

1. Engasjere en totalentreprenør for våtromsrehabiliteringen, etter anbefalinger og sammenstillinger foretatt av Usbl Prosjekt AS.
2. Rydderunde i utebodene, spesielt sykler, våren 2025.
3. Tilbakestille basket- og fotballøkken i dalen, som borettslaget midlertidig fikk låne av kommunen som p-plass mens betongvedlikeholdet av P-husene pågikk.
4. Sette opp budsjett for 2026.
5. Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web.
6. Vurderer bytte av panel på utebodene.
7. Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.

2.2 HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET (HMS)

A. Generelt HMS-arbeid
Styret gjennomførte sin HMS-runde av fellesområdene 9.9.2024. Det ble foretatt en risikovurdering og styret oppdaterte handlingsplanen.

26.9.2024 var borettslaget innkalt av Elvia AS for gjennomgang av vårt HMS-system for el-sikkerhet. Tilsynet ble avsluttet uten merknader eller avvik.

B. Dokumentasjon/Informasjon
Beboerne fikk utdelt sjekkliste for egenkontroll i oktober 2024. Disse skal beboere selv beholde når de er ferdig utfylt.

Det gamle papirsystemet konverteres til digital plattform, som forventes fullført i 2025 pga. bytte av forretningsfører september 2024.

Driftsleder oppdaterer ved behov det interne dokumentet "Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk" for styret, jf brannforskriften. Sist foretatt i mars 2024.

Enhver andelseier skal ha dokumentasjon fra håndverkere ved oppussing av bad, våtromsmembran eller elektrisk anlegg, jf ordensreglenes punkt 2.16.

C. Brannsikring
Lovverket krever at hver boenhet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting!
Dersom utstyret er defekt må andelseier snarlig melde dette skriftlig til styret eller ta kontakt med driftsleder.

Brannslukkerne, som hver enkelt har i sin leilighet, ble kontrollert i mars 2022.

Nye røykvarslere med 5-årsbatteri (3-roms og 4-roms) og 10-årsbatteri (2-roms) ble montert i månedsskifte april/mai 2023. I tillegg ble det montert sammenkoblede røykvarslere i trappeoppgangene og fellesrommene i kjelleren, i de blokkene som har en u.etg.

Det ble også montert sammenkoblede røykvarslere i P-huset under Rvn1, 3 og 5, med en mottaker montert i 1.etg. i hver av disse tre oppgangene som utløses hvis det oppdages brann/røyk i P-huset under blokken.

D. Trafikk
Borettslaget har hatt jevn oppfølging med P-Service AS. Ut over dette har styret mottatt få klager i forbindelse med parkering.

Styret er i nødvendig dialog med Lillestrøm Parkering AS som håndhever parkeringsreglene i selve Riihimækiveien, på vegne av Lillestrøm kommune. Kommunen merket opp p-plassene i Riihimækiveien på nytt i juni 2019.

E. Lekeplassene
Det er gjennomført årlig HMS-kontroll av lekeplassene og mindre feil/mangler er utbedret.
Sanden i sandkassene blir byttet hvert år, i mai måned.

F. Annet
Styret minner om tillegg i ordensreglenes punkt 1 fra 2023:

*" **Nabovarsling ved støyende arbeid***

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

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

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Riihimäkiveien borettslag

2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører fram til 30.8.2024 var BORI BBL.

Fra 1.9.2024 tok Solibo AS over som forretningsfører, og vår rådgiver er Kiersten Oestreng.

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

2.4 REGNSKAPET FOR 2024

Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

- "Drift og vedlikehold":
  - 65.000,- Boning av oppgangene.
  - 236.000,- Prosjekteringskostnader på våtromsprosjektet.
- "Kostnader til sameier":
  - 1.801.000,- Fellesorganet for Skjettenbyen (FO; Telia, snømåking, gressklipping).
  - 639.000,- Sameiet Skjetten Garasjehus (70 % av driftskostnadene).

Regnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. 20.101.774,- og et negativt årsresultat på kr. 22.625.713,-.
Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.

Disponible midler, dvs. "penger på bok", den 31.12.2024 var kr. 17.676.365,-.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som styret mener 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 årsregnskapet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet, herunder resultatet, balansen og notene.
Pga. bytte av regnskapssystem så er ikke hovedpostene direkte sammenliknbare mot 2022 og eldre årganger.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk art eller annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

2.5 BUDSJETTET FOR 2025

OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2025:
Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 55 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 4,4 millioner i avdrag på borettslagets lån.
Det blir i 2025 tatt opp lån til rehabilitering av våtrommene (våtromsprosjektet). Uttak fra lånet er tiltenkt koordinert med betalingsplanen til hovedentreprenøren.
Isolert sett går 2025 dermed i pluss ca. kr. 0,3 mill.

Disponible midler ("penger på bok") den 31.12.2025 forventes derfor å være ca. kr. 8 mill.
Solibo AS sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.

Forventet prisstigning på 5,0 % er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

Fellesutgifter/husleien
Vurderinger av fellesutgiftene/husleien gjøres to ganger pr. år (januar og juli).

Styrehonorar og andre honorarer
I budsjettet for 2025 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005.
Til andre honorarer ligger bl.a. valgkomité, flaggansvarlig og webredaktør.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med 0 % mot 2024.

Forsikringer
Forsikringen øker med 10 % mot 2024.

Vedlikehold
Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Finanskostnader og lån
Borettslagets lån i Handelsbanken var 1.1.2025 på ca. kr. 64 millioner. Dette blir økt gradvis igjennom 2025 og 2026 pga. våtromsprosjektet med ytterligere 130 millioner.
Fra februar 2025 er renten i Handelsbanken på 5,45 % (nom.).
Det er for 2025 budsjettert med en gjennomsnittsrente på 5,70 %.

Kommunale avgifter
Borettslaget installerte vannmålere i 2016. Siden kommunen avregner først i februar/mars året etter fører dette til at vann- og avløpskostnadene blir ført på to regnskapsår.

Kommunen har varslet om høy sannsynlighet for årlig økning av vann- og avløpsavgiften med ca. + 10 % hvert år til og med ca. 2030. Denne økningen må innhentes ved å justere husleien/felleskostnadene.

Eiendomsskatten beregnes etter formuestakst (boligverdi) fra Skatteetaten, og disse tallene er alltid to år gamle. Eiendomsskatten vil derfor variere fra år til år.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.
I 2020 økte dette 4,8 mill. og i 2025 er dette beregnet til å bli ca. kr. 7,0 mill.

Energi/Brensel
Dette dreier seg om strøm til fellesarealer og budsjetteres deretter.

HMS
Styret har ingen umiddelbare planer for 2025.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

2.6 SAMARBEIDSORGANER

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for henholdsvis Fellesorganet for Skjettenbyen og Sameiet Skjetten Garasjehus for 2024 vil bli tilgjengelig for interesserte via styret eller på vår hjemmeside (under "Å bo hos oss", velg deretter "Generalforsamling") når disse er klare.

A. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), org.nr. 971 266 988.
FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.

Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, fylkeskommunen, Statens Vegvesen o.s.v.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.

I tillegg er FO ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg. Avtalen gjelder fra 1.1.2021 til 31.12.2025 og innebærer en oppgradering av kabel-TV nettet, samt en endret kollektiv grunnpakke med flere muligheter enn tidligere. Se på hjemmesiden våres for mer informasjon om hva den kollektive avtalen inneholder. Innholdet i avtalen ble endret 1.9.2024.

Oppgradering av bredbåndshastigheten (til rabatterte priser), abonnement på flere TV-pakker, mobilabonnementer er noen av ekstratjenestene den enkelte husstand kan kjøpe.
Telia sin servicetelefon har telefonnr. 21 54 54 54.

B. Sameiet Skjetten Garasjehus, org.nr. 975 495 795.
Borettslaget deltar i sameiet sammen med Nordensvei borettslag.

Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223 og den store p-plassen på nordsiden av huset, inkl. hurtigladerne for elbiler.

Kostnader til daglig drift og vedlikehold av P-huset, utendørsparkeringen og ladeplassene belastes Riihimäkiveien med 70 % og Nordensvei med 30 %.

2.7 GJELDENDE AVTALER

Tjeneste	Leverandør
Forretningsførsel, regnskap m.m.	Solibo AS
Driftstjenester	Roger Olsen Vedlikehold AS
Revisjon	SLM Revisjon AS
Forsikring	Profinans AS og partneren Protector Forsikring AS
~~HMS (web)~~	~~www.styret.com via BORI BBL~~
Digitalt skyarkiv for styret	Microsoft 365 Business
Strøm (fellesområdene)	Ustekveikja Energi AS
TV, bredbånd og VoIP	Telia AS
Utenomhus (gressk., snømåking m.m.)	Roger Olsen Vedlikehold AS (FO-avtale)
Parkeringskontroll	P-Service AS
Trappevask og årlig hovedrengjøring	Ren Service AS
Rengjøring av avfallscontainerne	Niwi Miljøtiltak AS
Kontroll av brannutstyr i fellesområder	Sikkert Borettslag AS.
Drift og kontroll av katodisk anlegg i P-hus	Con-Rehab AS
Service på elektrisk anlegg	Partner Elektro AS
Service på låser og dørpuper	Romerike Låsservice AS
Service på kortleseranlegg	Assistent Partner AS
Service på balkongfasaden	Hallmaker Balkong AS og Romerike Balkongmontasje AS

2.8 FORSIKRINGER

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader (husleie).

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret gjennom Profinans AS og deres leverandør Protector Forsikring ASA, polisenr. 3822010-1.1

Skade på varmekabler i den enkelte andelseiers bolig inngår ikke i borettslagets bygningsforsikring, jf vedtaket på generalforsamlingen 2023.

Generell egenandelen er for tiden kr. 12.000,-.
Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret eller driftsleder.

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

Borettslagets forsikring dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.
Den enkelte andelseier bør selv tegne en egen hjemforsikring som dekker alt av innbo og løsøre.
Det er en fordel om forsikringen inkluderer ansvarsforsikring.

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling.

I enkelte tilfeller vil ikke borettslagets forsikring dekke skaden/hendelsen, fordi skaden ikke dekkes av våre forsikringsvilkår. Da må andelseier selv dekke skaden, eller ta dette via sin innboforsikring eller evt. eierskifteforsikring.

2.9 FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som boende andelseier i borettslaget har man anledning til og tre inn i høyeste bud og bruke sin ansiennitet. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med på www.bori.no og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det boende medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse til BORI. Man trenger ikke å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

2.10 OMSETNING AV ANDELER (salg av leiligheter)

I 2024 ble det solgt 28 leiligheter i vårt borettslag, mot 34 i 2023.

Ca. 15 % av de omsatte leiligheter blir kjøpt på forkjøpsrett.
Lillestrøm kommune verken solgte eller kjøpte andeler i 2024.

	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Snitt-pris	% endring fra 2023
2r.	10	2.750'	3.400'	2.977'	+ 2,84
2r. hage	1	--	3.150'	--	+ 0,63
3r.	8	3.000'	3.790'	3.494'	- 1,38
3r. hage	3	3.650'	4.150'	3.825'	- 5,88
4r.	6	2.950'	4.090'	3.624'	- 2,85
4r. hage	0	--	--	--	--

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

2.11 GENERELLE OPPLYSNINGER

A. Virksomhetens art
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for andelseierne.

B. Stiftelsesdato m.m.
Borettslaget ble stiftet 21. november 1973 og har organisasjonsnummer 948 391 546.
Borettslaget består av 318 andelsleiligheter hvorav Lillestrøm kommune eier 26 andeler.
Laget består av 8 bygninger med følgende adresser: Rvn. 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 71, bnr. 53, 54, 55 og 97 i Lillestrøm kommune.

C. Ansatte og arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

D. Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som må anses for å være normalt for ett borettslag.

E. Likestillingsloven
Borettslagets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved evt. nyansettelse i borettslaget.

F. Parkering & elbil
Borettslaget har 101 parkeringsplasser i P-huset i Riihimäkiveien.

Gjennom Sameiet Skjetten Garasjehus disponerer borettslaget 31 tregarasjer og 125 parkeringsplasser i P-huset i Nordbyveien 223. I tillegg har vi utendørs fellesparkering med Nordbyveien borettslag, samt noen motorvarmerplasser som kan leies. Ca. 60 av våre andelseiere har ikke p-plass innendørs, og de må derfor bruke uteplassene.

P-plassene i Riihimäkiveien er offentlig regulert. Det er oppmerket vanlige parkeringsplasser med 24 t. begrensning, samt handikapplasser (HC-plasser).

6 hurtigladere for felles bruk for andelseiere i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag var ferdige november 2019. Disse står på uteparkeringen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Beboere må være registrert hos www.charge365.no for å kunne bruke laderne.

Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjen og P-husene, jf. vedtektene!

G. Nøkler
Nøkler/nøkkelkort kan bestilles av driftsleder og må betales av den enkelte beboer via VIPPS.

H. Bruksoverlating (utleie av bolig)
Søknadsskjema om bruksoverlating ligger på borettslagets hjemmeside. Utfylt søknaden sendes styret for behandling.

I. Endring i andelseierforhold
Endring av andelseier tilknyttet en av våre boretter (boliger) må meldes til Solibo AS, med kopi til styret. Det holder ikke å bytte folkeregistrert adresse i Folkeregisteret. Det er kun Solibo AS som ajourfører vårt andelseierregister.

J. Renhold
Vask av inngangspartiene/trappeoppgangene utføres av Ren Service AS på tirsdager.

Vask av søppelrommet skjer 1 gang pr. år mens søppelbeholderne vaskes 2 gangør pr. år. Dette gjøres av Niwi Miljøtiltak AS.

Fullstendighetserklæring
Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2023 er sendt til forretningsfører.

Skjetten, 31.12.2024 / 10.3.2025

Styret i Riihimäkiveien borettslag

Merethe Gresnes Leder	Cicilie Krantz Nestleder	Jon Petter Risa Sekretær
Rosa Birkenmayer Styremedlem	Jeanett Ringstad-Skretting Styremedlem	

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Riihimäkiveien borettslag

Orgnr: 948 391 546

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**7 951 134**	**5 319 169**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-22 625 713	-5 117 628
Opptak lån	44 936 201	10 000 000
Avdrag lån	12 585 257	2 250 407
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**9 725 231**	**2 631 965**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**17 676 365**	**7 951 134**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	20 773 984	10 933 616
Kortsiktig gjeld	3 097 620	2 982 482
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**17 676 365**	**7 951 134**

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC Oneflow ID 10081238 Side 1 / 9

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		11 491 413	17 424 285	19 940 000	12 793 395
Annen driftsrelatert inntekt	2	8 490 103	16 920	0	12 076 004
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 981 516**	**17 441 205**	**19 940 000**	**24 869 399**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	117 629	117 671	1 100 000	120 978
Styrehonorar/Lønn	4	834 250	834 550	155 100	750 000
Forsikring	5	1 224 344	1 031 181	1 090 600	1 200 000
Forretningsførsel	6	331 619	300 216	332 066	290 000
Revisjon		10 000	10 000	11 000	13 000
Kommunale avgifter		4 203 306	4 098 755	5 080 000	6 486 631
Eiendomsskatt		156 109	488 234	240 000	0
Energi/fyring		369 559	356 341	450 000	400 000
Kabel-TV/internett		3 182	5 341	2 500	0
Kostnader sameie		22 805 738	2 912 373	32 247 932	2 742 020
Vedlikehold	7	8 208 322	9 388 532	2 998 500	60 498 000
Vaktmestertjenester	8	463 210	385 884	741 388	443 500
Renhold	9	579 874	538 667	621 160	583 400
Andre driftskostnader	10	776 147	849 475	571 760	2 443 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**40 083 290**	**21 317 220**	**45 642 006**	**75 970 829**
DRIFTSRESULTAT		**-20 101 774**	**-3 876 015**	**-25 702 006**	**-51 101 430**
Finansinntekter		1 046 653	2 529	20 000	540 000
Finanskostnader	11	3 570 592	1 244 142	3 750 000	6 429 751
RESULTAT FINANSPOSTER		**2 523 939**	**1 241 613**	**3 730 000**	**5 889 751**
Resultat		**-22 625 713**	**-5 117 628**	**-29 432 006**	**-56 991 181**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	-22 625 713	-5 117 628		
SUM DISPONERING		**-22 625 713**	**-5 117 628**		

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 538 832	38 538 832
Tomter og andre grunnarealer	13	3 835 517	3 835 517
SUM ANLEGGSMIDLER		**42 374 349**	**42 374 349**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		175 263	175 357
Forskuddsbetalte kostnader	14	1 855 634	895 542
Bankinnskudd		18 743 087	9 670 500
SUM OMLØPSMIDLER		**20 773 984**	**10 933 616**
SUM EIENDELER		**63 148 333**	**53 307 965**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		31 800	31 800
Udekket tap	12	-13 092 718	9 532 995
SUM EGENKAPITAL		**-13 060 918**	**9 564 795**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	64 181 232	31 830 288
Borettsinnskudd		8 930 400	8 930 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**73 111 632**	**40 760 688**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	16	9 571 320	2 924 815
Påløpt rente		12 709	9 505
Annen kortsiktig gjeld	16	-6 486 410	48 162
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 097 620**	**2 982 482**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 148 333**	**53 307 965**

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2024
Kapitalkostnader 1	7 097 680
Parkering	1 389 440
Nøkler/portåpnere	1 729
Annen inntekt	1 254
Sum annen driftsinntekt	**8 490 103**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 117 629.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret og øvrige tillitsvalgte gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 834 250.

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	1 209 246
Andre forsikringer	15 098
Sum forsikring	**1 224 344**

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2019 - 31.12.2023	96 667
Forretningsførsel fra 01.01.2023 - 31.08.2019	234 953
Sum forretningsførsel	**331 619**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	3 263 264
Vedlikehold bygninger	824 279
Vedlikehold VVS	95 705
Vedlikehold elektro	34 449
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	315 730
Vedlikehold brannsikring	11 777
Vedlikehold parkering/garasje	12 977
Dører og porter	10 365
Betongprosjekt	3 402 277
Våtromsprosjekt	237 500
Sum vedlikehold	**8 208 322**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	428 471
Vaktmestertjenester tillegg	34 739
Sum vaktmestertjenester	**463 210**

NOTE 9 - RENHOLD

Renhold tillegg	16 210
Renhold	563 664
Sum renhold	**579 874**

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	195 241
Snøbrøyting/gressklipping	62 210
Leie datasystemer	12 958
Annen leiekostnad	1 000
Driftsmaterialer	3 941
Nøkler og låser	7 043
Navnskilt og postkasser	50 400
Konsulenthonorar	2 203
Juridisk bistand	60 576
Annen fremmed tjeneste	13 231
Kontorrekvisita	66 882
Møte, kurs, oppdatering o.l	28 641
Annen kontorkostnad	1 189
Telefon	376
Andre kostnader tillitsvalgte	25 898
Parkeringsplasser	6 800
Kontingenter	129 760
Gaver	2 478
Styremøter	610
Generalforsamling/årsmøte	44 495
Øredifferanser	-1
Bank og kortgebyrer	13 359
Velferdskostnader	54 671
Annen kostnad	-7 815
Sum andre driftskostnader	**776 147**

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	3 560 092
Annen finanskostnad	10 500
Sum finanskostader	**3 570 592**

NOTE 12 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	9 532 995
Overført til/fra egenkapital	-22 625 713
Opptjent egenkapital 31.12	**-13 092 718**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 13 - ANLEGGSMIDLER

Bygninger	38 538 832
Sum bygninger	**38 538 832**
Tomter og andre grunnarealer	3 835 517
Sum tomter og andre grunnarealer	**3 835 517**

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC Oneflow ID 10081238 Side 6 / 9

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	1 121 540
Andre forskuddsbetalte kostnader	734 093
Sum forskuddsbetalte kostnader	**1 855 634**

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer	9492.70.50875	9492.70.58795	9492.70.36252
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024	2020
Løpetid	20 år	30 år	12 år
Innfrielseår	2043	2054	2032
Rentesats (nominell)	5,45 %	5,70 %	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	**10 000 000**	**44 936 201**	**29 900 000**
Lånesaldo 01.01	9 902 189	0	21 928 099
Opptak i periode	0	44 936 201	0
Avdrag i periode	9 902 189	537 196	2 145 872
Lånesaldo 31.12	**0**	**44 399 005**	**19 782 227**

NOTE 16 - Kortsiktig gjeld

Både høy gjeld til leverandører og påløpt kostnad skyldes at det er blit feilfakturert 6 668 064 kr ifra Sameiet Skjetten Garasjehus. Dette er blitt kreditert i 2025, dermed er leverandørgjelden ført imot påløpt kostnad, ikke "kostnader sameie."

✔ Signert 11-03-2025 17:39:43 UTC Oneflow ID 10081238 Side 7 / 9

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Riihimäkiveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riihimäkiveien Borettslag som viser et underskudd på NOK 22 625 713. 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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

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, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112
Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no
PrimeGlobal
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy



visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
BRANDT, GURO HØNSEN

Dato og tid
11.03.2025 20:38:09

Signaturmetode
Norwegian Buypass

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.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. VEDTEKTSENDRING

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Endring av teksten i vedtektenes § 5-1 i forbindelse med beising av inngangspartier, boder og liknende.

Det behov for en bedre presisering i vedtektene, sett i forhold til ordensreglene og praksis det siste 10-året, når det gjelder beising av fellesområdene utendørs, som inngangspartiet, boder og liknende.

Dagens vedtektspunkt § 5-1 (1) har denne teksten:

"Beising av oppgangens inngangsparti, bod m.m. utføres på dugnad pr. oppgang.

Unnlater oppgangen å beise vil arbeidet bli satt ut til eksternt firma. Kostnaden for dette arbeidet vil bli fordelt på oppgangens andelseiere."

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at teksten harmoneres med ordensreglenes punkt 3.6, og at vedtektenes punkt 5-1 (1) endres til:

Maling av oppgangens fellesområder utendørs, som f.eks. inngangsparti, bod, sittegruppe m.m., skjer som dugnad hvis ikke styret bestemmer en annen løsning.

Unnlater oppgangen å male på dugnad vil arbeidet bli satt ut til eksternt firma. Kostnaden for dette arbeidet vil bli fordelt på oppgangens andelseiere.

Endringene er merket med *kursiv understreket tekst.*

5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Alle honorarer er etterskuddsbetalt, jf. borettslagsloven.

Honorarene anbefalt under er derfor for arbeidsperioden 17. april 2024 til og med 9. april 2025.

Det vil tilkomme lovpålagt arbeidsgiveravgift på alle honorarer siden Skatteetaten anser dette for å være skattepliktig lønn. Andre lovpålagte avgifter, f.eks. feriepengegrunnlag, kan tilkomme hvis påkrevd.

Generalforsamlingen i 2024 konkluderte med at arbeid tilknyttet større vedlikeholdsoppgaver ikke skal ha egne særskilte honorarer, men at dette inngår i styrets samlede "pott" som tildeles i sak 5 A (1).

A. (1) Honorar til styret (5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer).

Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 750.000,- som internt fordeles av styret iht. møter, roller og ansvar. Møtehonorar er inkludert i denne bevilgningen.

Honorarene innmeldes, i stor grad, som biinntekt til Skatteetaten. Biinntekt har ofte en skattesats på rundt 45 - 55 %.

Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

(2) Møtehonorar.

Valgkomiteen anbefaler at møtehonorar/møtesats er kr. 850,- pr. person pr. møte.
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2014.

Styrehonorarene fordeler seg i stor grad slik:

Bevilget av generalforsamling	750.000
- skatt på biinntekt	- 375.000
- møtehonorarer (ca. 220 stk. pr. styreperiode)	- 190.000
= til fordeling av styret ift. ansvar og roller på 5 + 3 personer	235.000

B. Andre tillitsvalgte/oppgaver.

Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.
Foreslåtte godtgjørelser er de samme som foregående år.

C. Valgkomiteen.

Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunngodtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

Godtgjørelsene for punkt B og C er budsjettert med kr. 108.000,-.

Generalforsamlingen 2024 bestemte, i sak 5 D, at det ikke skal honoreres ekstra for større vedlikeholdsoppgaver. Generalforsamlingen bestemte at dette lå innenfor de ordinære arbeidsoppgavene som er tillagt styret etter borettslagslovens § 8-8, jf. § 5-17.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I forhold til hvem som kan velges, så har loven kun ett krav. Det er at vedkommende må være myndig og samtykkekompetent, d.v.s. minst 18 år gammel.

Ut over dette fins det ingen krav for å bli valgt til styreleder, styremedlem eller varamedlem.

A. Valg av styreleder for 2 år.
- Se valgkomiteens innstilling.

B. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- Se valgkomiteens innstilling.

C. Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år.
- Se valgkomiteens innstilling.

D. Valg av 3 medlemmer til Valgkomite for 1 år.
- Det innstilles på følgende kandidater til Valgkomiteen:
  - Jan Thomas Søberg (gjenvalg)
  - Bente Lyngra (gjenvalg)
  - ? (ny)

E. Valg av 7 delegerte og varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

Innstilling:

Styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjør normalt borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes styrets 3. varamedlem, Jan Thomas Søberg eller Bente Lyngra.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Riihimäkiveien borettslag onsdag 9. april 2025

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med alle aktuelle kandidater som har stilt til valg, blitt nominert av andre beboere eller som har stilt til gjenvalg.

Valgkomiteen har gjort følgende innstilling til generalforsamlingen 2025:

Leder:

Merethe Gresnes, Rvn 11	Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)

Styremedlemmer:

Cicilie Krantz, Rvn 17	Valgt for 2 år	Ikke på valg
Jeanett Ringstad-Skretting, Rvn 45	Valgt for 2 år	Ikke på valg
Jon Petter Risa, Rvn 19	Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)
Maja Kay, Rvn 9	Velges for 2 år	På valg (Ny)

Varamedlemmer til styret (velges for ett år)

1. vara	André Grimseth, Rvn 11	Velges for 1 år	På valg (Ny)
2. vara	Olav Nygaard, Rvn 45	Velges for 1 år	På valg (Gjenvalg)
3. vara	Hanne Kristiansen, Rvn 11	Velges for 1 år	På valg (Ny)

Valgkomiteens forslag på honorar til tillitsvalgte:

a) Valgkomiteen foreslår at honorar til styret forblir uendret (750 000,-)
b) Valgkomiteen foreslår at møtehonorar pr. person forblir uendret (850,-)

Ca. 52 000,- til fordeling til valgkomiteen.

Ca. 48 000,- til fordeling til andre tillitsvalgte/oppgaver.

Valgkomiteen har består av:

- Renate Petra Haugen
- Bente Lyngra
- Jan Thomas Søberg

Valgkomiteen har avhold 7 møter.

Innstillingen fra komiteen er enstemmig.

Skjetten, 4. mars 2025

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NAVNESEDDEL OG FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING 9.4.2025

En andelseier kan møte ved å sende en fullmektig.
Fullmektigen skal legge frem undertegnet fullmakt fra andelseier.
Ingen kan være fullmektig for mer enn en' - 1 - andelseier.

Vennligst fyll ut skjemaet med blokkbokstaver og lever det ved inngangen til møtelokalet

Navneseddel/Registrering av andelseiers informasjon

Eiers navn _____

Eiers signatur _____

Adresse _____

Leilighets nr. _____

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Signatur _____

Riihimäkiveien BORETTSLAG

Styret
Riihimäkiveien borettslag

Skjetten, 4.12.2023

Andelseiere og beboere
Riihimäkiveien 1 - 49

Informasjon om vedlikehold av våre avløpsrør, bad, wc og våtrom.

1. Bakgrunn

Styret har de siste to årene jobbet med utfordringen at våre avløpsrør av støpejern nå er 50 år gamle (vann ut). Alle sluk av støpejern er like gamle. Vannrørene (vann inn) er av kobber.

Totalt har vi 120 vertikale avløpsrør, 24 rør for takavløp og 72 vannrør.
Når det gjelder gulvsluk så har vi totalt minst 540 sluk.

	Bad	Vaskerom og kjøkken	Kombinert bad og kjøkken	Takavløp	Sluk
2-roms, 96 stk	0	0	24	24	96
3-roms, 147 stk	24	24	0	0	294
4-roms, 75 stk	24	24	0	0	150

Det som skjer med støpejernsrørene og støpejernsslukene, er at de spises opp fra innsiden. Derfor kan det være vanskelig å se på et rør hvilken tilstand det har.

Jernet i støpejernet ruster bort frå innsiden, mens kullstoffet blir igjen. Kullstoffet er porøst så det slipper vann igjennom, samtidig som det ikkje tåler noen form for belastning. Det anbefales ikke at rør med treg avrenning behandles med tung mekanisk rensing, da dette kan medføre skader eller sprekk på røret.

Vannrørene (vann inn) i kobber slites fra innsiden, med i hovedsak to typer slitasje. Det vanligste slitasjen som skjer jevnt og langsomt, hvor metallet slites bort og tykkelsen på rørene blir mindre. Den andre slitasjeformen er lokal slitasje, som kan utvikle seg raskt på et svært lite område, med størrelse som et knappenålshode.
Lekkasjer fra vannledninger skjer ofte i koblingspunktene mellom deler, eller det kan oppstå brudd på selve røret.

Det er svært vanskelig å sjekke gjenværende kvalitet på avløpsrørene i støpejern fra utsiden. Det kan skjæres av prøver og få analysert de i et laboratorium, man kan forsøke å ta ultralydsskanning ”på stedet”, banke på dem og se om de sprekker eller gjennomføre en rørspyling med kamerakontroll og tilstandsvurdering.

2. Undersøkelser

I 2020 foretok borettslaget en rørspyling med kamerakontroll av alle avløpsrør, totalt 120 vertikale strekk frå 4.etg og ned til u.etg. Dette gav oss følgende resultater:

	Alle (120 stk)		Korrigert med 13*	
Grad 2 (middels feil)	18	(15 %)	5*	(4 %)
Grad 3 (store feil)	92	(77 %)	105*	(88 %)
Grad 4 (alvorlige feil)	1	(1 %)	1	(1 %)
Ikke gradert	9	(7 %)	9	(7 %)

Videre ble det kommentert:
- 3 avløpsrør er enten forskjøvet eller har langsgående sprekk i seg.
- 13* av avløpsrørene med grad 2 var såpass dårlige at de ble vurdert som kandidat for grad 3.
- 18 avløpsrør soilrør har redusert tverrsnitt (vanngjennomstrømning) på 10 - 25 %.

SINTEF tok i 2021 og lagde en ny oversikt over alle laboratorietester som de har gjort oppetter de siste 10-årene, med ny vurdering.

For støpejernsrør montert i perioden 1970-79, som er vår byggeperiode, så er deres konklusjon i forhold til anbefalt brukstid følgende:

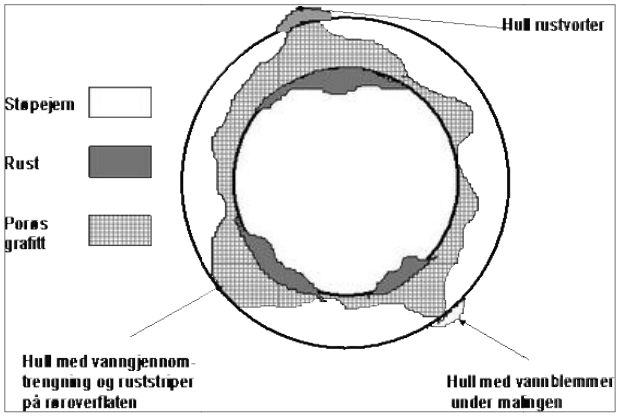
- 40 år på avløpsrør fra vaskerom og kjøkken
- 50 år på avløpsrør fra bad, eller kombinert avløpsrør.

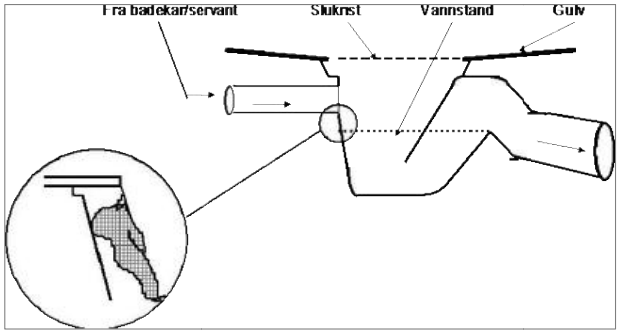
Styret bestilte etter beboermøte høsten 2022 en kartlegging av dagens status av alle våre våtrom. Dette ble gjort av en rørlegger i juni – oktober 2023, i 312 av 318 leiligheter. Resultatene er som følger:
- Snittet er 82 % av våtrom og membraner er eldre enn 15 år, d.v.s. 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.
- Ca. 50 % av våtrommene er fortsatt original (1975).
- 44 % dusjer i dag direkte på gulvet, dvs. det brukes ikke badekar eller dusjkabinett.
- 55 % har i dag varmekabler på badet.
- 65 % av varmtvannsberederne er eldre enn 23 år.
- 38 % av varmtvannsberederne står i et rom uten sluk, dvs. på kjøkkenet.

Dagens våtrom er av varierende vedlikeholdsstandard og bruken varierer fra forskriftsmessig og trygg, til oppussinger som ikke er håndverksmessig riktig utført for et våtrom og til feil bruk som gir risiko for vannskader.
Rørlegger og forsikringsbransjen opplever like mange feil og svakheter ved nye bad som er renovert av andelseier, i forhold til eldre bad som det ikke er gjort mye med.

Varmtvannsberedere:
Borettslaget opplever også lekkasjer relatert til varmtvannsberedere i leilighetene. Så langt har nesten alle disse lekkasjene skjedd på beredere på kjøkkenet, d.v.s. i et rom uten gulvsluk. Slike skader får ofte store følgeskader og store kostnader.
Som nevnt over er 65 % av dagens beredere hos oss eldre enn 23 år. Anbefalt brukstid på beredere frå slutten av 1990-tallet er 20 år. I tillegg står 36 % av berederne på kjøkkenet, d.v.s. i et rom uten sluk.

Avløpsrørene har passert anbefalt brukstid. Borettslaget har de siste 10 årene hatt en jevn økning i skadesaker tilknyttet rør og våtrom. Gammelt vann- og avløpsanlegg (sanitæranlegg), gradvis økning i antall skader for hvert år som går, vil gi økt forsikringspremie og til slutt ingen forsikring fordi risikoen for skader blir vurdert til å være for høy. Videre er det slik at lekkasjer fra eldre anlegg ofte fører til omfattende følgeskader som er kostbare å utbedre.





3. Faglig bistand og lovverk

Etter en del utsjekk for vår bygningsmasse, så fins det kun to muligheter:

1. **Totalrenovering**, d.v.s. fornye alle våtrom i henhold til dagens våtromsstandard (BVN) og dagens plan- og bygningslov med tilhørende TEK17.
2. **Rørfornying**, d.v.s. støpe et nytt plastrør på innsiden av kun avløpsrørene.

Styret har de siste to årene snakket med:

- Norconsult
- BORI Utbygging
- OBOS Prosjekt
- Olimb
- TT-Teknikk
- Kiwa
- Veto Rør
- Faglig Bistand
- Borettslag som har gjennomført rørfornying eller totalrenovering
- Forsikringsselskapet
- Banken.

Lov om burettslag (burettslagslova) definerer hvilket ansvar styret har for å vedlikeholde bygningsmassen:

> § 8-8 Oppgåver for styret
> Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.
>
> § 5-17 Vedlikehald o.a. frå laget
> Laget har plikt til å holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand.
> Dette gjelder også felles rør, inklusive sluk, kanaler og felles installasjon som går gjennom leiligheten.

Vedlikeholdsplikten for hver enkelt andelseier er beskrevet i § 5-12.

4 A - Rørfornying innebærer/betyr:

- Metode brukt på rør i bakken for å unngå graving.
- Teknisk levetid på 50 år. Ikke utprøvd siden vertikale rør i blokker først ble påstartet ca. 2008-2010.
- I 2010 stilte firmaene med 30 års garanti. Nå stilles det kun med 5 års garanti i henhold til lovverket.
- Det støpes et nytt plastrør på innsiden av dagens avløpsrør, dvs. 110mm, 75mm og 50 mm. To aktuelle leverandører har SINTEF-godkjenning.
- Det blir malt nytt plastsluk inni dagens støpejernssluk. Ingen løsning for sluk har SINTEF-godkjenning.
- Tar ca. 4 uker og koster ca. 90.000 pr. andel (30 mill.).
  - 3 uker (hver oppgang; 4r/2r/3r)
  - 1 uke (hele blokken; bunnledning).
- Total anleggstid er ca. 80 uker (1 ½ år). Oppstart 6-8 måneder etter signert kontrakt.
- En rørfornying vil kreve en grundig maskinell rens av rørene innvendig. Er røret svekket vil det sprekke.
- Marmorberget brl foretok rørfornying i 2008. Det holdt i 12 år og i 2022 startet de med totalrenovering av alle sine våtrom.
- Vetlandsveien brl foretok rørfornying i 2008. Det holdt i 8 år og i 2017 startet de med totalrenovering av alle sine våtrom.
- Krever årlig spyling og kamerakontroll hvert 5 år.
- Rørfornying forskyver bare tidspunktet for totalrenovering noe lengre ut i tid.
- Vi får ikke gjort noe med de minste rørene, svakheter ved dagens membraner, vannrør (vann inn), el-anlegg, ventilasjon og det blir en usertifisert løsning på slukene.
- Vi vurderer i så fall og samtidig bytte alle varmtvannsberedere, bytte alle hvite rør på kjøkken og installere lekkasjesensor og lekkasjestopper.
- Vann avstengt i ”byggeperioden” og felles WC- og dusjbrakke foran blokkene.

Oppsummert:
Rørfornying av kun avløpsrørene vil ikke dekke behovet for total reparasjon av alle avløp.

Årsaken til dette er de små dimensjonene (ø. 50 mm. og mindre) som er på avløpet mellom bad og wc, fra vasker/utslagsvasker, fra dusjer og vaskemaskin o.s.v. Disse er ikke mulig å reparere med rørfornying, så de gamle rørene vil bli liggende som et mulig lekkasjepunkt.

Videre er det ingen god løsning med rørfornying av støpejernssluke. Det fins ingen metode som er godkjent av Sintef i dag. Dagens løsning består i å ”male på epoksymaling” inni sluket. I tillegg har ikkje jernsluk klemring og dette gjør det vanskelig å få vanntette bad.

Bransjen opplyser at forventet teknisk levetid for rørfornying er 50 år, men dette er ikke utprøvd eller testet enda, siden metoden relativt nylig er tatt i bruk innendørs i boligblokker. Et annet punkt er hvor flink beboerne er til å ikke bruke avløpsrørene mens rørfornying pågår. Rørene må være helt tørre, og det skal kun en’ beboer til for at kvaliteten på rørfornyingen blir negativt påvirket i anleggsfasen.

Videre er rørfornying avhengig av kvaliteten på rørmateriale, kvaliteten på det utførte arbeidet til operatøren, det er mer sårbart i forhold til bevegelsespåkjenninger, egenskapene til avløpsvannet herunder hvor mye fart og slipeeffekt vannet får ved et fall på ca. 12 meter hos oss (frå 4.etg og ned til bunnledningen) og fremtidig vedlikehold.

4 B - Totalrenovering innebærer/betyr:

- Totalrenovere alle våtrom (bad + wc + vaskerom).
- Nye rør inn og ut, nye sluk, nye membraner, nytt elektrisk opplegg og varmekabler og noe ny innredning (antakelig dusj og toalett).
- Det gjøres gjenbruk av dagens innredning der det er mulig. ”Oppgraderingspakker” kan kjøpes.
- Tar 5 uker og koster anslagsvis ca. 300 - 320.000 pr. andel (100 mill.).
- Total anleggstid er ca. 56 uker (1 år og 1 mnd). Oppstart 9-12 måneder etter signert kontrakt.
- Vann avstengt i ”byggeperioden”, og felles WC- og dusjbrakke foran blokkene.

Oppsummert:
Totalt sett blir det rimeligere å gjennomføre utskifting av vann- og avløpsrør som et stort prosjekt. Samtidig som belastningen blir mindre for den enkelte andelseier når det gjøres ett stort inngrep i leiligheten, fremfor at det over tid gjøres mange mindre inngrep. Mange mindre inngrep over tid fører i de aller fleste tilfellene til større totalkostnad, enn ett stort prosjekt.

5. Styrets konklusjon og beslutning

Styret har vurdert rørfornying opp i mot totalrenovering og har jobbet med problematikken de siste 2 årene.

Vi har hatt egne arbeidsseminarer om dette; høsten 2022, sommer 2023 og nå i november, hvor styret bl.a. har sett på:

- Dagens helhetsbilde
- Kostnader
- Garantier og levetid
- Hvordan fremtidig vedlikehold kan utføres
- Anleggstid og ulempene
- Vurdert valget til Alingsåsveien brl og Senter brl

Styret baserer avgjørelsen ut fra kunnskap som vi har tilegnet oss gjennom de 2 siste årene. Jf. borettslagsloven § 8-8 så er dette en vedlikeholdsoppgave som ligger innenfor styrets ansvarsområde og beslutning.

Styret mener at borettslaget, for de neste tiårene som kommer, er best tjent med å velge: **Totalrenovering**.

Styret *kan ikke anbefale* rørfornying fordi det ikke vil løse det totale problemet i borettslaget, da sanitæranlegget består av både vannrør, avløpsrør, sluk med klemring og membraner.

Noen av de viktigste punktene:

- Best totaløkonomi sett i et perspektiv på 30 år.
- Rapporten fra rørlegger viser at 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.
- 50 % av våtrommene er fra 1975.
- Alle nye rør legges slik at de enkelt kan byttes senere uten nevneverdig inngrep eller ulempe for andelseier.
- Nullstilling av bad, likhet og garantier er viktig.
- Forsikringen blir ca. 25 % rimeligere (jf. med Alingsåsveien brl.)
- Alle bad blir tette og vannskader fra våtrom og avløpsrør blir sterkt redusert, kanskje 0 i en lengre periode.
- Rørfornying ”fornyer” kun avløpsrøret, alt annet vil fortsatt være gammelt.
- Tidspunktet for totalrenovering blir kun midlertidig utsatt hvis vi velger rørfornying.

På møte 4.11.2023 fattet styret enstemmig vedtak om at vi går inn for en komplett utskifting av avløp, sluk og vannrør, samt bygger tette bad, vaskerom og wc. Dette er en god løsning både økonomisk, for kommende vedlikehold og for å unngå økning i vannskader. På denne måten vil man få nullstilt de sanitærtekniske installasjoner og oppgradert det bygningsmessige.

Styret får årlig inn meldinger der beboere opplever at malingen sprekker, flasser, det vises rustflekker eller dråper i baderomstaket, på eller nær sluket eller avløpsrøret til naboen over. Vår erfaring er at problemet er gradvis økende.
Bransjenormen innenfor forsikring er at støpejernsrør og støpejernssluk dekningsmessig blir dyrere å forsikre når disse blir eldre enn 50 år.

I ytterste konsekvens kan slike bygningsdeler bli tatt ut av forsikringspolisen fordi det potensielle skadeomfanget med dem vurderes å være for stor for forsikingsselskapet. Alle våre jernrør er 50 år sommeren 2024.

I bad som mangler tettesjikt (membran) og hvor det dusjes rett mot vegg og gulv er det stor risiko for fuktskader. Risikoen reduseres betraktelig ved å benytte dusjkabinett. Generelt anbefales det at våtrom/bad oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav med hensyn til tettesjikt. Tettesjikt i våtrom henger nøye sammen med vann- og avløpsanlegget. Derfor er det hensiktsmessig at utbedring på disse bygningsdelene gjøres samtidig.

En total utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjelleren til og med 4. etg. Dette inkluderer alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, kjøkken, sluk (inkl. selve slukene) og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil medføre total rehabilitering av bad, wc og vaskerom.

En mulighet som åpner seg er at dagens romløsning i 3-roms og 4-roms leiligheten, som i utgangspunktet har separat bygd bad, vaskerom og wc, er at denne planløsningen kan endres ved en totalrenovering.

6. Veien videre

Fase 1: Først skal styret finne et firma som kan fungere som prosjektleder for et så stort prosjekt som dette innebærer. Prosjektleder vil ivareta borettslagets forpliktelser i prosjektet. Dette er starten på ”forprosjektfasen”.

Fase 2: Når et prosjektlederfirma er funnet starter arbeidet med å detaljplanlegge endringene som skal gjøres, hvor mye og hvordan. I denne delen så bestemmes det som kalles ”grunnpakken”, samt oppgraderingspakker og kostnaden på disse. Kostnaden på valgte oppgraderingspakker faktureres den enkelte andelseier.

Oppgraderingspakker/utstyr kan for eksempel være:

- Smart varmtvannsbereder, hvis denne ikke legges i grunnpakken.
- Vegghengt toalett med skjult sisterne i stedet for standardtoalettet.
- Mer eksklusive overflater/fliser.
- Innfelt belysning (downlights) i himlingen.
- Nye dusjvegger, nytt badekar, servant og/eller baderomsmøbler etc.
- Nytt blandebatteri/armatur (også på kjøkkenet) etc.

Fase 3: Når grunnpakke og oppgraderingspakker er klart så sendes det ut en tilbudsbeskrivelse til aktuelle entreprenører. Prosjektleder avklarer avvik m.m. og innstiller ovenfor byggherren (borettslaget) hvilken entreprenør som bør velges.

Det gjøres en likviditetsanalyse basert på kostnadsrammene, og vi får tilbake hva slags økninger i felleskostnadene prosjektene kan medføre dersom kostnadsrammen skulle bli brukt fullt ut. Mulighet og konsekvens av avdragsfrihet vil bli sjekket ut.
Fellesgjeld og felleskostnader fra vedlikeholdsprosjekter fordeles i tråd med borettslagsloven og dens bestemmelser om fordelingsbrøk.

Fase 1 til 3 (forprosjektfasen) tar ca. 6 måneder.

Fase 4: Signere kontrakt med entreprenør som innkaller til informasjonsmøter, befaringer i showroom, m.m. Det blir befaring i hver enkelt leilighet for å avklare hva som skal gjøres hos den enkelte.

Fase 5: Entreprenøren foretar sin planlegging, d.v.s. behov for mannskap, materiell, utstyr m.m.. Denne fasen tar 6 – 12 måneder.

Fase 1 til 5 over er forventet å ta ca. 1 til 1 ½ år, regnet fra 1.1.2024.

Fase 6: Oppstart av det faktiske arbeidet.
For øyeblikket, basert på andre borettslag, så er selve rive- og byggearbeidet forventet til å ta ca. 12 – 14 måneder. Beboere må påregne og dekke til noe selv og rydde plass i arbeidsområdet både i egen leilighet og i kjellerrom.

7. Økonomi

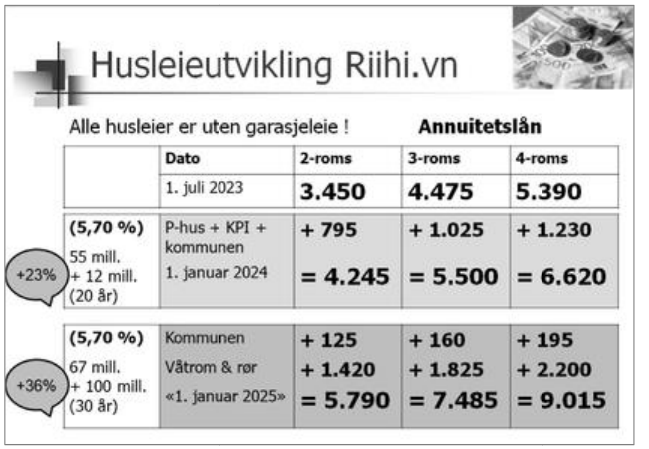
Hva vi har funnet ut om finansieringsmuligheter og forventet lånerente
Med de prosjektkostnader som legges til grunn her, d.v.s. rundt 100 millioner, så vil banken ha god sikkerhet for lånet som skal utbetales.
Husbanken er ikke aktuell, fordi den stiller krav om ombygging til universell utforming (rullestolstandard).
Lånet tas opp med en lengde på 30 eller 40 år. Alle lånene som borettslaget har vil bli slått sammen til ett, for bedre sikkerhet og lånevilkår. Borettslaget har en god stund hatt flytende rente, og dette vurderes videreført.

Dette skaper forutsigbarhet for borettslagets drift, og dermed for den enkelte andelseiers andel av felleskostnadene.

Bostøtte for husholdninger med lave inntekter
Vi minner om at det finnes bostøtteordninger for husholdninger med lave inntekter.
Dette kan spesielt være aktuelt for enslige forsørgere, trygdede og minstepensjonister.
Bostøtten bidrar blant annet til at husholdninger med lave inntekter får bedre mulighet til å bo et sted som er skikkelig vedlikeholdt.
Bostøtte er en rettighet, men betales ikke ut automatisk. Man må levere søknad for å få det. Det er dessverre mange som har rett på bostøtte som ikke søker.

Bostøtte er en økonomisk støtteordning for personer som har lave inntekter og høye boutgifter. Du må søke om Husbankens bostøtte før du søker om kommunal bostøtte.

Foreløpige beregninger av mulig utvikling på husleien
På beboermøte 20.11.2023 presenterte styret denne mulige utviklingen, men det avhenger av totalkostnaden, renten, lånetypen og lengden på lånet.
Evt. kombinasjon med ett eller to år med fradragsfrihet vil bli sjekket ut i fase 2.



Hva betyr totalrenovering (nye rør og bad)?

I skrivende stund er dette en del av det som styret antar vil bli en del av den såkalte ”grunnpakken”. Grunnpakkens innhold blir avklart i løpet av forprosjektet, samt mulige tilleggspakker/oppgraderingspakker som den enkelte andelseier selv kan kjøpe.

Alle vann- og avløpsrør opp gjennom etasjene byttes. Vann- og avløpsrør opp gjennom etasjene innkasses. Alle hvite rør inn til kjøkken byttes. Alle sluk byttes (kjernebores).
Det monteres tilbakeslagsventiler og stoppekraner for vann i hver leilighet.
Røret fra sluk føres i nytt rør under betonggulvet ved at det kjernebores nytt hull tvers igjennom betonggulvet. Det lages nedsenket himling i taket, slik at rør fra etasjen over skjules. Avløpet fra toalettet kobles på soilrøret i samme etasje ved at det går rett inn i veggen (P-lås), ikke på skrå ned gjennom gulvet til etasjen under som det er i dag. Det gir mindre toalettlyd og gir mulighet for vegghengt toalett for dem som ønsker det.
Ved en slik utskifting av sluk og rør, er det ikke mulig å unngå at både gulv, tak og vegger blir skadet.
Forkrommede varmt- og kaldtvannsrør legges synlig på veggen.
Det legges membran og varmekabler på gulv. Uten varme blir badegulv ubehagelig kalde, og fukt som trenger inn i fugene tørker dårlig. Derfor anbefales installasjon av varmekabler ved renovering. Derfor bør det være en lunk i gulvet det meste av året.

Øvrig utstyr på badet blir i utgangspunktet demontert, og senere remontert. Det er fritt fram for å avtale direkte med entreprenøren om tilleggsvarer og tjenester når man er i showroom. Mellomlegget/tilleggskostnaden faktureres i tråd med avtalen direkte fra entreprenør til andelseier.

Hva med dem som allerede har pusset opp badet?
Siden alle rør blir byttet så blir alle brannskiller og tetningssjikt brutt. Sluk byttes også, iht. gjeldende regelverk og normer. Alle nye rør legges i en trase’ som gjør det enkelt og vedlikeholde i fremtiden, ved at mindre deler kan byttes uten større inngrep hos den enkelte.
På grunn av dette så må alle våtrom bygges på nytt fra grunnen av. Sannsynligheten for at noen bad kan bli ”spart” er svært liten siden rørene går vertikalt igjennom badet og nye sluk skal monteres.

Bad med høyere utstyrsmessig standard:
I forbindelse med rørutskifting blir alle bad rehabilitert med dagens standardløsninger, materialer o.s.v.. Dette kalles ”Basisløsningen/Grunnpakken” og det er det som borettslaget er forpliktet til og bygge, jf. burettslagsloven.
Enkelte andelseiere har imidlertid rehabilitert deler av badet, toalett eller vaskerom og har installert eller skiftet utstyr som er av en høyere standard enn Basisløsningen.
Har man for eksempel allerede vegghengt toalett, eller downlights på et bad som rehabiliteres, vil man få det på det nye badet, uten at man får noen privat tilleggsregning.

Økonomi nye rør og bad:
Nye rør og bad er, i skrivende stund, satt opp med en kostnadsramme på ca. 100 millioner. Rammen baserer seg på erfaringene fra andre borettslag som har gjort den samme jobben i det siste.
Kostnadsrammen blir mer avklart når fase 2 og 3 er gjennomført.

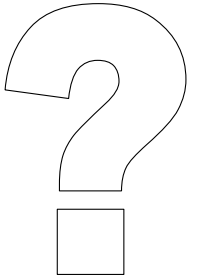
Har du spørsmål?

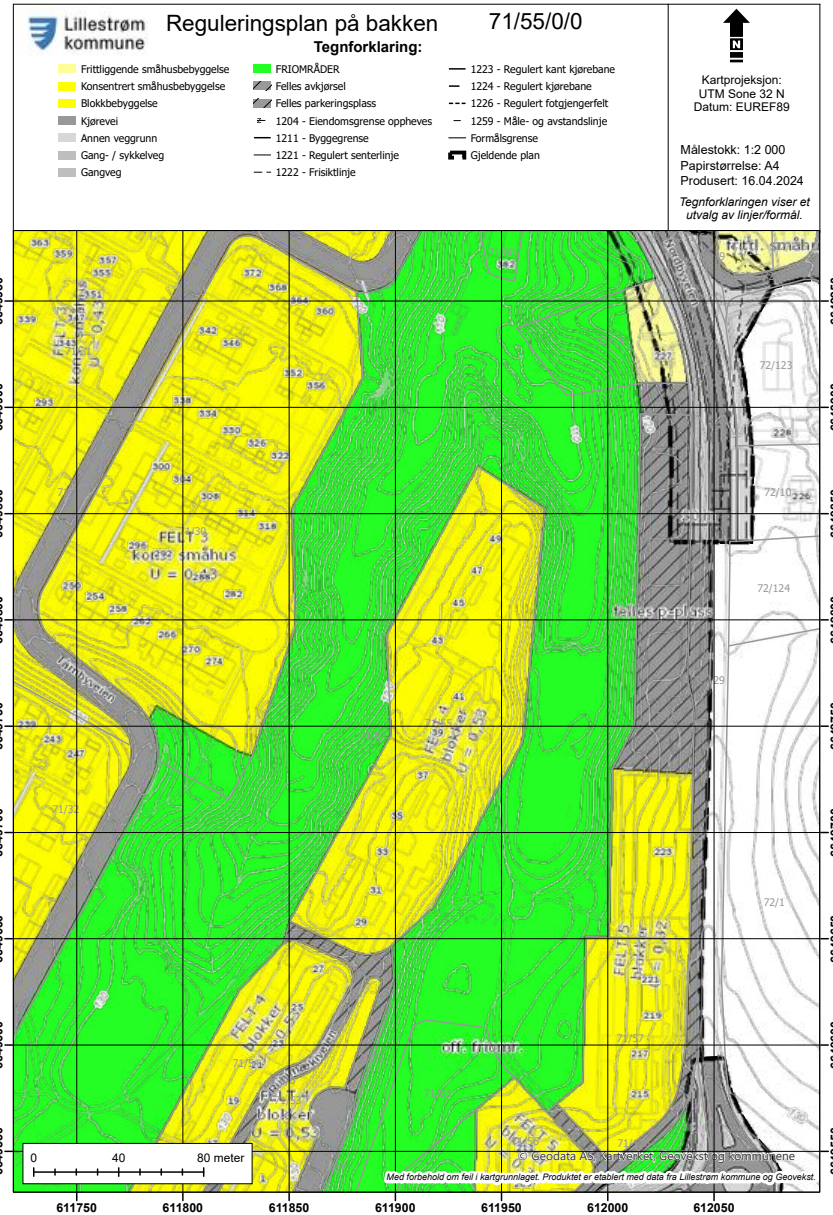
Det er en god del detaljer som styret ikke har avklart enda. Det er det som forprosjektet skal løse for oss, og det trenger vi hjelp til.
Det vil bli engasjert et prosjektlederfirma som skal lose styret, alle andelseierne og entreprenører trygt i havn. Det å finne et dyktig prosjektfirma er det som er styrets første punkt på agendaen nå.

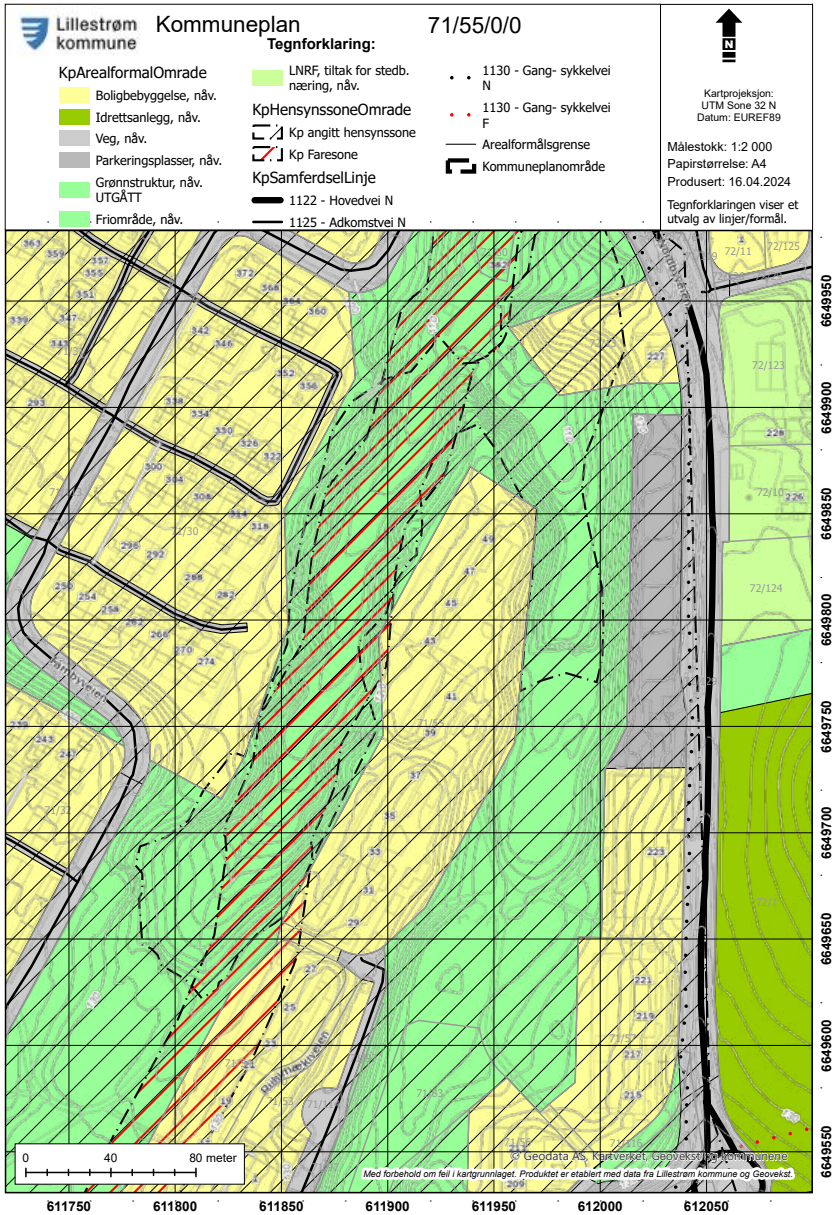
Eventuelle spørsmål må du sende skriftlig til styret, på e-post **riihimakiveien@gmail.com** eller legge et brev i postkassen på utsiden av Rvn. 29.

Vi vil samle disse opp og besvare henvendelsene etter hvert. Det vil derfor gå noe lengre tid før du får svar på henvendelser vedr. totalrenoveringen.

Mvh
Styret i Riihimäkiveien borettslag




Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
71/55/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
FRIOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
1204 - Eiendomsgrense oppheves
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1224 - Regulert kjørebane
1226 - Regulert fotgjengerfelt
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.04.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
FELT 3
konsentrert småhus
U = 0,63
FELT 4
blokker
U = 0,63
FELT 5
blokker
U = 0,63
FELT 4
blokker
U = 0,63
Utmyrveien
Rullhøvelveien
Rullhøvelveien
Felles parkeringsplass
off. fortau
72/123
72/124
72/10
72/1
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649950
6649900
6649850
6649800
6649750
6649700
6649650
6649600
6649550
611750
611800
611850
611900
611950
612000
612050


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
71/55/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Idrettsanlegg, nåv.
Veg, nåv.
Parkeringsplasser, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.04.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Utmyrveien
Rullhøvelveien
72/123
72/124
72/10
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649950
6649900
6649850
6649800
6649750
6649700
6649650
6649600
6649550
611750
611800
611850
611900
611950
612000
612050

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0153/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Riihimækiveien 27 2013 SKJETTEN

Betegnelse: Gnr 71, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no