

Nordbyveien 211



Velkommen til

Nordbyveien 211



Salgsoppgaven produsert 19. august 2025

Skjetten

Stor og attraktiv 4-roms toppleilighet med innglasset balkong!
Oppussingsobjekt med stort potensiale - God planløsning

Prisantydning	3 600 000,-
Fellesgjeld	308 616,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 918 179,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 908,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

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

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







Kort fortalt

Kenneth Andreassen v/Nordvik ønsker dere velkommen i et veletablert og hyggelig borettslag på Skjetten. Leiligheten inneholder entre/gang, stue, kjøkken, tre soverom, separat vaskerom, wc, bad, bod og stor vestvendt innglasset veranda. I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass, kjellerbod, skapbod og en utvendig bod i ekstern bygg rett utenfor blokka. Fra boligen er det komfortabel gangavstand til det meste i hverdagen!

Høydepunkter:

- Romslig og god planløsning
- Fritt utsyn og gode solforhold
- Stor stue som er lett å møblere etter ønske
- Separat vaskerom
- Tre gode soverom
- God lagringsplass
- Ingen dokument avgift og lave omkostninger

Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	14 kvm
Totalt BRA:	115 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
BRA-b: 14 kvm.
Total BRA: 110 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 5 kvm.

DALBECK TAKST

Nordbyveien 211

4. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Nordbyveien 211

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0232/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordbyveien 211, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 56 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 132 i Nordensvei Borettslag, org.nr. 948344688

Selger
Luis Filipe Serra Pinheiro

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)
308 616,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 908 616,- (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))
---
3 918 179,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 927 479,- (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
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 115 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
BRA-b: 14 kvm.
Total BRA: 110 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

4. etasje:
Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, gang og bod.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i normal stand med profilerte/glass fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Laminat benkeplate. Integrert ovn og platetopp. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Bad:
Flislagte vegger og malt slett himling. Flislagt gulv. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett.

Vaskerom:
Tapetserte/strie på vegger. Belegg på gulv. Malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres slitasje og overflatene anses som utdatert. Utbedring i tiden som kommer bør forventes. Innredning består av utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

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

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 17. desember 1999.

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Flislagt gulv og vegger etter reglene opp på det gamle.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært. Utført opp på det gamle.

Vet du om det er gjort endringer eller reperasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Gjennom borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger samsvarserklæring. Utført gjennom borettslaget.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Gjennom borettslaget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

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:
- Bad Overflate gulv: Settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Vaskerom Overflate vegger og himling: Settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.
- Vinduer og ytterdører: Settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på vindu mellom kjøkken og balkong.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Settes på grunn av ødelagt dusjkabinett, manglende lekkasjestopper på WC, samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
- Varmtvannsbereder: Settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Ventilasjon: Settes på grunn av naturlig avtrekk på bad samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på sluk/tettesjiktet.

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

F - rød

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 908,- pr. mnd.
Inkluderer: Parkeringsplass, lønns- og personalkostnader, styrehonorar, revisjons honorar, forretningsfører honorar, konsulenttjenester, kontingenter, drift/vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt og andre driftskostnader.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 4 578,-
Parkeringsplass: kr 500,-
Stipulerte avdrag: kr 359,-
Stipulerte rentekostnader: kr 1 471,-
Total: kr 6 908,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Megler har forsøkt å bestille likningsverdi. Skatteetatens sider var nede på tidspunktet, og det vil bli etterbestilt.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 308 616,-pr. 31.07.2025

Handelsbanken:
Rente: 5,7% - Siste renteendring 5,10% fra 24.07.25
Type: A
Info pr. 31.07.25
Term: 12
Restgjeld: 11 271 631,-
Andel saldo: 171 888,-
Løpetid: 14.02.24-27.02.54

Handelsbanken:
Rente: 5,10%
Type: A
Info pr. 31.07.25
Term: 12
Restgjeld: 8 966 007,-
Andel saldo: 136 728,-
Løpetid: 14.02.24-27.02.54

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter regler i husordensreglene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84949193

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 017 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

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

Servicetilbud
Eiendommen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skjetten Nærsenter et godt og variert utvalg av butikker, apotek, blomster, helsetilbud, Delicious Ekspress (spisested og take away service) med smakfullt matutvalg. Bensinstasjon og minibank ligger rett ved senteret.

Strømmen Storsenter ligger også i nærområdet og fremstår i dag som ett av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med handlegater, shoppingsenter, kino, kulturhus og utesteder, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Kollektivtilbud
Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Nordens vei (kun 68 meter unna) og "Skjetten senter" som ligger ca. 700 meter fra boligen. I rushtiden går det Expressbuss til og fra Oslo med en

reisetid på ca. 30 minutter. Flytoget fra Lillestrøm til Oslo Lufthavn tar ca. 12 minutter og hurtigtoget fra Lillestrøm til Oslo på 10 minutter. Med bil fra Skjetten tar det ca. 6 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lillestrøm, ca. 20 minutter til Oslo S og 23 minutter til Oslo lufthavn. Gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgård.

Barnehager/Skoler
Barneskolen (1- 7) heter Gjellerås skole og ligger midt på Skjetten. Fra boligen er det ca. 7 minutters rolig gange til skolen, som har ca. 530 elever, fordelt på 22 klasser fra 1-7. trinn. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2008. Skolen er fullt rehabilitert med nyere tilbygg som rommer gymsal, samlingssal og musikkrom. Alle klasserom har digitale tavler. Uteområdene er pusset opp, med lekeapparater og beplantet med grønne vekster.

Ungdomskolen heter Stav skole og ligger i overkant av barneskolen. Det er fire kommunale barnehager på Skjetten. Breidablikk som sto ferdig i 2004, og har barn fra 1-3 og 3-6 år. Linbråten som ble bygget i 2008. Uglebakken fra 1972 med 64 plasser og Melby med ca. 80 plasser. Det er også 3 private barnehager. Alle ligger i kort avstand fra Alingsåsveien. Videregående skole er å finne på Strømmen og i Lillestrøm, der det er forskjellige linjer og stort tilbud.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 24.04.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Noe småarbeide gjenstår
- Planeringsarbeidet er ikke ferdig

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til gjeldende reguleringsplan. Nærliggende områder er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og friområder.
I henhold til kommuneplanen er eiendommen regulert til boligbebyggelse - nåværende. Omkringliggende områder er regulert til friområde - nåværende, og

idrettsanlegg - nåværende.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/71/56:
10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte
Ifl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-
ledninger m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1977 - Dokumentnr: 4242 - Uprådighet
FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade og drone kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 150,-

Samlet skal selger betale kr. 112 660,- 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 19. august 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nordbyveien 211

Nordbyveien 211

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	7 min 0.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km
Romerike Steinerskole (1-10 kl... 37 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	4 min 2.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	23 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 3.7 km

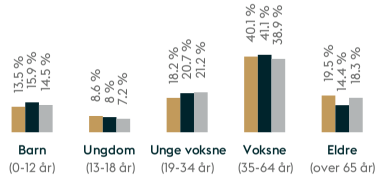
Offentlig transport

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

Barnehager

Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 1.2 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	16 min 1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

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

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

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™

Nordbyveien 211
2013 Skjetten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 26/06/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
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: 56
Hjemmelshaver:	Luis Filipe Serra Pinheiro
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	132
Byggeår:	1975
Tomt:	3017 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	25.06.2025
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 i normal god stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover planlagt rehabilitering av våtrom og rørfornying. Øvrig normalt vedlikehold må forventes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om at kjøkken er 20-25 år gammelt. Bad oppgradert i ca 2020 som egeninnsats.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©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
4.Etasje	96		14		93	17
Kjellerbod		2				
Utebod		3				
SUM BYGNING	96	5	14		93	17
SUM BRA	115					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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

BRA-e:
Kjellerbod, 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, en utebod og en kjellerbod.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 243cm 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.

26/06/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

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 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, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 10mm og anses ikke som tilstrekkelig i henhold til teknisk forskrift.

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

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Dagens membran er lagt over tidligere overflater og utført i egenregi. Det foreligger bilder av utførelse. Denne type oppgradering kan forlenge levetiden til membranen noe, men badet anses ikke som totalrenovert og forventet gjenværende levetid er ukjent.

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

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Tapetserte/strie på vegger. Malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres slitasje og overflatene anses som utdatert. Utbedring i tiden som kommer bør forventes.

Innredning består av utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

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

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulvflater. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, dog med aldersslitasje. Fall på gulv målt med laser og fremstår tilstrekkelig.

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

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Badet har et eldre jernsluk og tettesjiktet kan ikke forventes å være tett. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Utbedring bør forventes.

Merknader: TG3 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på sluk/tettesjiktet.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i normal stand med profilerte/glass fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Laminat benkeplate. Integrert ovn og platetopp. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår hovedsakelig i normal stand med normal bruksslitasje uten tegn til vesentlige skader eller mangler, alder tatt i betraktning. Enkelte overflater bør forventes oppgradert grunnet alder, det ble dog ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

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

2-lags vinduer fra 2010 på soverom. Balkongdør fra 2004. Vindu mellom kjøkken og balkong fra 1974. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på vindu mellom kjøkken og balkong.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt innglasset balkong på ca 14m2 med utgang fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det registreres ødelagt dusjkabinett utbedret med teip der utskiftning må forventes.

Eget toalettrom ved vaskerom. Gulvstående toalett og servant. Rommet har ikke sluk eller automatisk lekkasjestopper. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av ødelagt dusjkabinett, manglende lekkasjestopper på WC, samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom, fremstår i normal stand.

Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

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.

©mstr.no

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk felles avtrekk på toalettrom og vaskerom. Naturlig avtrekk inn til toalettrom fra bad. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Soverom med spalteventiler i vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk med utluft på bad.

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

Det anbefales å undersøke med styret om lovligheten av mekanisk avtrekk på kjøkken. Det er erfaringsmessig hovedsakelig kullfilter i øvrige boliger i borettslaget.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad samt ikke tilstrekkelig 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

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:

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på vindu mellom kjøkken og balkong.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av ødelagt dusjkabinett, manglende lekkasjestopper på WC, samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på sluk/tettesjiktet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
18. aug. 2025

Oppdragsnummer
60-0232/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordbyveien 211, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Luis Filipe Serra Pinheiro

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. desember 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Flislagt gulv og vegger etter reglene opp på det gamle

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

Arbeid som er utført: Utført opp på det gamle

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

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: Gjennom borettslaget

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført gjennom borettslaget

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

Eventuell kommentar: Regner med det gjennom borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget

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

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

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

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

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0232/25

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 11.08.25
Vår ref.: 273 / 132
Meglers ref.: 60-0232/25

Boligopplysninger

Andel	132	**Bolignr**	H0401
Boligselskap	273 Nordensvei Borettslag	**Etasje**	4.etg
Adresse	NORDBYVEIEN 211, 2013 SKJETTEN	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Luis Pinheiro	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 11.08.25: kr 6 908,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Felleskostnader	4 578	4 578	4 578	4 578	4 578	4 578
Parkeringsplass	500	500	500	500	500	500
Stipulerte avdrag	359	359	359	359	359	359
Stipulerte rentekostnader	1 471	1 471	1 471	1 471	1 471	1 471
Total	6 908	6 908	6 908	6 908	6 908	6 908

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,45% Annuitetslån, Info pr 30.06.25 Siste renteendring - 5,10%, fra 24.07.25	12	11 271 631	171 888	14.02.24 - 27.02.54
HANDELSBANKEN 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.07.25	12	8 966 007	136 728	14.02.24 - 27.02.54
Total		20 237 638	308 616	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,45% Annuitetslån, Info pr 30.06.25 Siste renteendring - 5,10%, fra 24.07.25	12	11 271 631	14.02.24 - 27.02.54
HANDELSBANKEN - 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.07.25	12	8 966 007	14.02.24 - 27.02.54

Selskap og eiendom

Selskap	273 Nordensvei Borettslag (orgnr. 948344688)
Antall enheter	81
Styrets e-post	styret@nordensvei.no
Styreleder	Hege Karlsen (92032924)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84949193)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	71/56
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 311 002,00	**Andre inntekter**	kr 4 155,00
Formue	kr 60 128,00	**Utgifter**	kr 20 199,00

Merknader

Borettslaget har 65 parkeringsplasser i garasjehuset og garasjeplasser som følger leilighetene. Ta kontakt med driftsleder dersom man ønsker å leie parkeringsplass.

Informasjon om borettslaget finnes på www.nordensvei.no Styret kan kontaktes på e-post: styret@nordensvei.no

Nordensvei borettslag har felles ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, Sameiet Skjetten Garasjehus sammen med Riihmakiveien borettslag. I løpet av 2024 skal det gjøres nødvendig vedlikehold av anlegget (betong og fasadevedlikehold). Tiltaket er planlagt. Nordensveis andel av tiltaket er Mnok 14, som er lånefinansiert.

Øker felleskostnader med 10% fra 01.01.2025

P R O T O K O L L

Fra ordinær generalforsamling i Nordensvei Borettslag avholdt 10.april 2025
Kl.18:00, sted: Grendehuset, Karisveien

Møtet ble åpnet av: Hege Karlsen

Fra forretningsfører BORI møtte: Sølve Brekke

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Sølve Brekke

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 13 stemmeberettigede, 0 fullmakt totalt: 13 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Lene Marie N. Pedersen ble valgt til sekretær.

Britt Lillian Alfsen og Bente Brunsberg til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått. Årsberetningen vedlegges, og tas til etterretning

Vedtak: Tatt til etterretning

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr. 350.000

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen saker til behandling.

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Hege Karlsen

B) Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgt ble: Ole Martin Kolbjørnshus

Tom Arild Myklebust

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Tommy Andersen

Geir Halvorsen

D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Styret

E) Valg av 2 delegat og 2 varadelegat til BORIs BBLs generalforsamling.

Delegat: Hege Karlsen og Morten Sørlie

Varadelegat: Lena Marie N. Pedersen og Ole Martin Kolbjørnshus

Protokollen undertegnes av:

Sølve Brekke /s/	Lena Marie N. Pedersen /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen	Sekretær valgt av generalforsamlingen
Britt Lillian Alfsen /s/	Berit Brunsberg /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen	Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Hege Karlsen
Nestleder:	Morten Sørlie
Styremedlem:	Ole Martin Kolbjørnshus
Styremedlem:	Lena Marie N. Pedersen
Styremedlem:	Tom Arild Myklebust

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Nordensvei Borettslag avholdes 10.april 2025
Kl.18:0, sted: Grendehuset, Karisveien

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSMELDING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Skjetten, 07.03.2025

I styret for Nordensvei Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10.APRIL 2025.

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

2. ÅRSMELDING FOR 2024
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

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

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Det er ikke kommet forslag fra beboere innen fristen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av miljøutvalg for 1 år
E) Valg av valgkomité for 1 år
F) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Nordensvei Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Hege Karlsen	(valgt for 1 år i 2024)
Nestleder: Morten Sørlie	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Lena Marie Pedersen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Ole Martin Kolbjørnshus	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Sven Rune Johansen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Anette Selnes:	(valgt for 1 år i 2024)
Geir Halvorsen:	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:
Lena Pedersen:
Sven Rune Johansen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:
Leder og nestleder som delegat
To ordinære styremedlemmer som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON
Nordensvei Borettslag ble stiftet i 1975 og har organisasjonsnummer 948 34 4688.

Borettslaget består av 81 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 71 bnr 56 og 57 i Lillestrøm Kommune

Nordensvei Borettslag eier 30 % av Sameiet Skjetten garasjehus.

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

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader i tråd med økte utgifter.*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Håndtering av reklamasjonssaker etter oppussing*
- *Sameiet Skjetten Garasjehus, i forbindelse med deres prosjekt og administrering av parkering etc.*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen.*
- *forlenget avtalen med Roger Olsen Vedlikehold.*
- *Planer for årene fremover – utføre inspeksjon / tilstand av soilrør. (for å få en tilstand i forbindelse med badene)*
- *Rens av ventilasjonsanlegget*
- *Info- rundskriv.*
- *Dugnader «vårdugnad»*
- *Dugnader «høstdugnad»*
- *Pensjonisttilstelninger / busstur.*
- *Utført vedlikehold*
- *Bomiljø – trafikkforhold.*
  Vi ønsker å ta vare på barna i borettslaget vårt og ber om begrenset og hensynsfull kjøring til blokkene.
- *Omsetning av boliger:*
  Det er solgt 4 antall boliger i 2024/2025

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

Godkjent av styret, den 25.02.2025

Nordensvei Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Nordensvei Borettslag org.nr. 948344688

Resultatregnskap 2024

Nordensvei Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 846 440	4 377 708	4 868 876	5 438 135
Annen driftsinntekt	2	74 966	0	0	0
Sum driftsinntekter		**4 921 406**	**4 377 708**	**4 868 876**	**5 438 135**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	399 350	343 200	403 350	399 350
Konsulenttjenester	4	133 229	129 521	133 909	135 599
Kontingenter	5	33 052	33 052	33 052	33 050
Rep og vedlikehold	6	392 171	1 686 808	12 070 000	307 000
Forsikringer		335 877	293 919	324 000	355 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 293 068	1 226 522	1 470 000	1 499 999
Energi og fyring		135 010	162 508	170 000	159 999
Driftskostnader	8	367 068	426 381	423 500	400 000
Kostnader til fellessameier		9 099 207	1 012 604	832 833	900 000
Andre driftskostnader	9	132 247	233 995	110 000	88 999
Sum driftskostnader		**12 320 278**	**5 548 509**	**15 970 644**	**4 278 996**
Driftsresultat før finansposter		**-7 398 872**	**-1 170 801**	**-11 101 768**	**1 159 139**
Finansielle poster					
Finansinntekt		272 474	58 708	0	0
Finanskostnad		1 324 577	449 496	1 192 000	1 208 000
Sum finansposter		**-1 052 103**	**-390 788**	**-1 192 000**	**-1 208 000**
Årsresultat		**-8 450 975**	**-1 561 590**	**-12 293 768**	**-48 861**
Overført til annen egenkapital	12	-501 542	-1 561 590	0	0
Overført udekket tap	12	-7 949 432	0	0	0
Sum disponering		**-8 450 975**	**-1 561 590**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Nordensvei Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	9 796 613	9 796 613
Tomt	10, 15	974 000	974 000
Sum varige driftsmidler		10 770 613	10 770 613
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**10 770 613**	**10 770 613**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		570 527	522 684
Kundefordringer		0	-327
Andre fordringer		81 211	45 395
Sum fordringer		651 738	567 751
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 738 830	1 633 872
Sum omløpsmidler		**4 390 568**	**2 201 623**
SUM EIENDELER		**15 161 181**	**12 972 236**

Balanse 31.12.2024

Nordensvei Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	8 100	8 100
Annen egenkapital	12	0	501 542
Udekket tap	12	-7 949 432	0
Sum egenkapital		**-7 941 332**	**509 642**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	20 394 286	9 499 248
Borettsinnskudd	14, 15	2 240 050	2 240 050
Sum langsiktig gjeld		22 634 336	11 739 298
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		439 112	698 838
Annen kortsiktig gjeld	16	29 065	24 458
Sum kortsiktig gjeld		468 177	723 296
Sum gjeld		**23 102 513**	**12 462 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 161 181**	**12 972 236**

Nordensvei Borettslag

Hege Karlsen
Styrets leder

Morten Sørlie
Styremedlem

Ole Martin Kolbjørnshus
Styremedlem

Sven-Rune Johansen
Styremedlem

Lena Marie Nygård Pedersen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Nordensvei Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 858 901	3 225 564	2 825 756	3 551 856
3603	Stipulerte renter	1 128 306	426 924	1 192 000	1 206 998
3604	Stipulerte avdrag	555 633	440 100	566 000	283 281
3608	Parkeringsplasser	303 600	285 120	285 120	396 000
Sum felleskostnader		**4 846 440**	**4 377 708**	**4 868 876**	**5 438 135**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	74 966	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**74 966**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder utbetalinger fra Gjensidige i forhold til skadesaker.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	350 000	300 000	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	42 300	49 350	49 350
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	900	4 000	0
Sum lønnskostnader	**399 350**	**343 200**	**403 350**	**399 350**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter til bevertning totalt 10 792 (note 9). Gave kr 2 827 gjelder utlodning i forbindelse med dugnad.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 625	5 563	5 600	6 000
Forretningsførerhonorar	122 635	117 525	117 310	128 600
Andre forvaltningstjenester	0	5 520	0	999
Juridisk bistand	0	0	10 000	0
Teknisk bistand	4 969	0	0	0
HMS	0	913	999	0
Sum konsulenttjenester	**133 229**	**129 521**	**133 909**	**135 599**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	4 702	33 052	33 052	4 700
Kontingent BORI	28 350	0	0	28 350
Sum kontingenter	**33 052**	**33 052**	**33 052**	**33 050**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	192 501	1 419 798	20 000	10 000
Vedlikehold VVS	108 352	0	10 000	200 000
Vedlikehold elektro	0	19 382	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	77 803	220 547	20 000	20 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	15 856	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	9 938	0	50 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	5 000	0
Dugnadskostnader	1 515	1 287	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	0	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	12 000 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**392 171**	**1 686 808**	**12 070 000**	**307 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 244 405	1 085 192	1 300 000	1 400 000
Eiendomsskatt	48 663	141 330	170 000	99 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 293 068**	**1 226 522**	**1 470 000**	**1 499 999**

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. Halvår 2024.

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	301 933	343 482	330 000	320 000
Renholdstjenester	55 313	76 900	87 500	70 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	9 823	5 999	6 000	10 000
Sum driftskostnader	**367 068**	**426 381**	**423 500**	**400 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	55 964	38 459	50 000	45 000
Nøkler, låser og skilt	24 346	157 050	5 000	0
Annet driftsmateriale	0	0	20 000	10 000
Kontorrekvisita	15 554	0	0	0
Lisenser/software	0	13 520	0	0
Kostnader tillitsvalgte	10 792	8 107	15 000	9 999
Generalforsamling/årsmøte	14 340	10 818	12 000	15 000
Velferdskostnader	2 424	0	0	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 827	0	0	1 000
Øredifferanser	0	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 045	8 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**132 247**	**233 995**	**110 000**	**88 999**

Note 10 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	974 000	9 796 613
Anskaffelseskost pr.31.12	974 000	9 796 613
Bokført verdi pr.31.12	974 000	9 796 613
Anskaffelsesår	1974	1974

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

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 8 100 fordelt på 81 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	501 542	2 063 132
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-8 450 975	-1 561 590
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 949 432	501 542
Annen egenkapital 31.12	0	501 542
Udekket tap 31.12	-7 949 432	0

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

Note 13 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 2,35%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2019	12 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 494 407	
Nedbetalt i år	9 505 593	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 11.07.2039		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	11 490 300	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	137 366	
Lånesaldo 31.12		11 352 934
Beregnet innfrielsesdato: 14.03.2054		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	14 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	4 958 648	
Lånesaldo 31.12		9 041 352
Beregnet innfrielsesdato: 14.03.2054		
Sum langsiktig gjeld		**20 394 286**

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	22 634 336	11 739 298
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 770 613	10 770 613
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	28 240 050	14 240 050

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	9 528	2 915
Andre påløpte kostnader	13 830	21 543
Uopptjent inntekt	5 707	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**29 065**	**24 458**

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**1 478 327**	**3 456 703**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-8 450 975	-1 561 590
Opptak langsiktige lån	25 490 300	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-14 595 262	-416 786
B. Årets endring i disponible midler	2 444 064	-1 978 376
C. Disponible midler 31.12	**3 922 391**	**1 478 327**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 390 568	2 201 623
- Kortsiktig gjeld	468 177	723 296
= Disponible midler 31.12	**3 922 391**	**1 478 327**

Note 18 Garantiansvar

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

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

273 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Karlsen, Hege	**2025-02-27**	**Sørlie, Morten**	**2025-03-04**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Karlsen, Hege		bankID Sørlie, Morten	
Pedersen, Lena M Nygård	**2025-03-04**	**Kolbjørnshus, Ole Martin**	**2025-03-05**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Pedersen, Lena M Nygård		bankID Kolbjørnshus, Ole Martin	
Johansen, Sven-Rune	**2025-03-03**		
Identifikasjon			
bankID Johansen, Sven-Rune			

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Nordensvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordensvei Borettslag som viser et underskudd på NOK 8 450 975. 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.

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

Verifisert av SIGNICAT 06.03.2025

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, 6. mars 2025
Anne Grethe Ruud Wirum

SLM Revisjon AS
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 06.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*
06.03.2025 23:44:39

Signaturmetode
Norwegian Buypass

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

INFORMASJON OM NORDENSVEI BORETTSLAG

Nordensvei borettslag ble stiftet 1975

Styret kan også kontaktes på e-post styret@nordensvei.no

Mer informasjon finnes på http://www.nordensvei.no

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

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

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

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

Det er årlig kontroll med ROV «Roger Olsen Vedlikehold» på våren.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har innleid vedlikeholdstjenester av Roger Olsen Vedlikehold.
Det er ingen ansatt vaktmester i bortsalget.

RENHOLD
Firmaet Bjerke EiendomsService AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Sameiet Skjetten garasjehus drifter parkeringsplassene, utvendig og innvendig. Innvendig garasjeplass følger andel som har et garasjebevis hos forretningsfører. Utvendig parkering fordeles etter venteliste.

NØKLER
Nøkler til fellesarealer bestilles av styret. styret@nordensvei.no og betales av andelseier.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Muligheter for utleie inntil 3 år. Se 4.2.3 i vedtektene. http://www.nordensvei.no/

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

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS følger avtale inngått med FO (Felles orgenet Skjetten)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

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

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Inngangspartier / oppgang	2023/24
Garasjeanlegg	2023/24

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

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

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

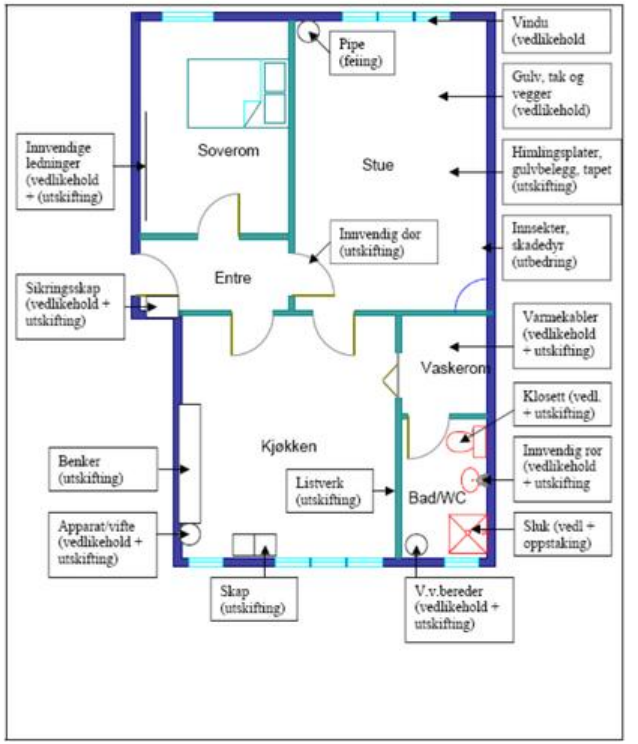
Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Gjensidigekunder: Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

ANDELSEIERS ANSVAR



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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av rullegardiner på veranda, fjernkontroll til markise, lås/nøkler til verandadør. Lås, dørhandtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og dør med lås til postkasse. Ved bytte av rullegardiner på veranda, skal disse erstattes med nye rullegardiner i samme farge for å beholde en enhetlig fasade. Andelseier har også ansvar for egne kjellerboder, bod i kjølerom og ute bod. Det skal også holdes i orden i sykkelbodene. Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede og i orden i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, 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.

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

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

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

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

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

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



Vedtekter

for

NORDENSVEI BORETTSLAG

org.nr. 948 344 688

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. november 1973

Sist endret i ordinær generalforsamling 18. mars 2014

Innholdsfortegnelse

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

NORDENSVEI BORETTSLAG

1. Innledende bestemmelser

1·1 Formål

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

1·2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2·1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2·2 Sameie i andel

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

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

2·3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3·1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3·2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3·3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

NORDENSVEI BORETTSLAG

4. Borett og bruksoverlating

4·1 Boretten

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

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

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

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

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

4·2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5·1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av rullegardiner på veranda, fjernkontroll til markise, lås/nøkler til verandader, lås, derhandtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og der med lås til postkasse. Ved bytte av rullegardiner på veranda skal disse erstattes med nye rullegardiner i samme grå farge for å beholde en enhetlig fasade. Andelseier har også ansvar for egne kjellerboder, boder i kjellerrom og innvendige boder i sykkelbodene. Andelseier er pliktig til åpåse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige derer med karmer. Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i bærende konstruksjoner som for eksempel oppigging for avlastningsluk i betonggulv på bad - vaskerom.

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

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

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

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

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

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

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

NORDENSVEI BORETTSLAG

5·2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av markiser, unntatt ved skjødesløs behandling. Det er ikke tillat å bruke den elektriske markisen i vinterhalvaret. Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser (se husordensregler for rutiner) samt reykvarsler og brannslukningsapparater.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6·1 Mislighold

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

6·2 Pålegg om salg

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

6·3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7·1 Felleskostnader

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

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

7·2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8·1 Styret

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

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

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

8·2 Styrets oppgaver

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

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

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

8·3 Styrets vedtak

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

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

8·4 Representasjon og fullmakt

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

NORDENSVEI BORETTSLAG

9. Generalforsamlingen

9·1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9·2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9·3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9·4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9·5 Møteledelse og protokoll

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

9·6 Stemmerett og fullmakt

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

9·7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12

- → vilkår for å være andelseier i borettslaget
- → bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- → denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

Dispensasjonskort utstedes av Vaktmester.

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

PLENER OG ANDRE YTRE ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLER OM DYREHOLD

a) Husdyr bør luftes av voksne.

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

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

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

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

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

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

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

Papir skal legges i papircontaineren, ikke i søppelkassene!

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

MARKISE

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

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

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

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

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER
Det vises til Nordensvei borettslagets vedtekter.

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

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

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

Arbeidsinstruks for oppgangstillitsvalgt

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

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

Holde orden på nøkler til vannkranen, søppelrom og fellesrom.

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

Sist endret i ordinær generalforsamling 5.4.2006

Fellesorganet for Skjettenbyen
Årsberetning for 2024

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

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

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

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

FO har i perioden juni 2024 – mai 2025 hatt følgende sammensetning:

Trude Steen	Alingsåsveien brl	Medlem
Naveed Liaquat	Gjelleråsen brl	Medlem
Dagfinn Jensen	Glostrupveien brl	Medlem
Hans Finstad	Karisveien brl	Medlem
Nina Enger	Landskronaveien brl	Medlem
Odd Reinlie	Nordbyveien brl	Medlem og nestleder
Sven-Rune Johansen	Nordensvei brl	Medlem
Merethe Gresnes	Riihimäkiveien brl	Medlem
Jon Petter Risa	Riihimäkiveien brl	Sekretær
Bjørnar Myrvang Granhus	Senter brl	Medlem
Vegard Sunde	Sletta brl	Medlem
Egil Holmeide	Tårnbyveien Nord brl	Medlem
Asgeir Spange Brekke	Tårnbyveien Syd brl	Medlem og leder

Hovedstyret for FO består av:

Asgeir Spange Brekke	Leder
Odd Renlie	Nestleder
Jon Petter Risa	Sekretær

I 2024 avholdt hovedstyret 2 møter. FO avholdt 10 møter.

I 2025 har FO avholdt 2 møter da årsmeldingen ble godkjent og det gjenstår 4 planlagte møter frem til sommeren.

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

Noen av oppgavene som FO har utført eller deltatt i:

50-årsmarkering av Skjettenbyen:

Lørdag 8. juni 2024 feiret Skjettenbyen at vi var blitt 50 år!
Det ble arrangert "Barnas Dag" på sletten mellom Riihimäkiveien og Tårnbyveien på formiddagen. Selv om det da regnet noe, så storkoste barna seg i alle de forskjellige hoppeslottene, det var gratis popkorn, sukkerspinn, ballongdyr og "tattoos" og underholdning fra en dyktig og morsom tryllekunstner.

Meny AS stor for jubileumskake og kaffe på Skjetten nærsenter, med bl.a. Krøss & Be og Dur & Moll. Strømmen og Skjetten Sanitetsforening arrangerte et historisk tilbakeblikk på Skjettenbyen, med historiker Tor Sørheim, som hadde et interessant foredrag i Granneveien 40.

På kvelden åpnet Tommy Steine og varaordfører Anette Carnarius Elset konsertene, fra scene satt opp på fotballbanen nedenfor grendehuset i Karisveien. Utover kvelden opptrådte seks forskjellige artister eller band. Været startet noe vått, men ble gradvis bedre, så de to siste som gikk på fikk opphold, til de frammøttes store begeistring!

Vannmålere i rekkehuslagene:

I forbindelse med kommunens krav om vannmålere hos alle husstander i kommunen, så fikk de åtte rekkehuslagene i 2022 brev om montering. Det ble først søkt om en utsettelse ettersom kravet vil innebære større inngrep i tomt eller bygningsmasse. Parallelt ble det undersøkt, sammen med Teknisk etat, om det var mulig å endre på ringledningen i Skjettenbyen. Det viste seg å bli særdeles vanskelig. I tillegg er det "ringledninger" internt i flere borettslag, noe som ikke gjør det mulig med noen få store vannmålere pr. borettslag.
Det er også søkt juridisk bistand i forbindelse med kommunens krav, samt søkt om fritak fra kommunens krav. Fritak fra å montere vannmåler er blitt avslått av kommunen.

I oktober 2023 valgte de åtte rekkehuslagene å engasjere BORI Utbygging AS for en helhetlig gjennomføring av dette installasjonsprosjektet. Det er sett på mulighetene ute i hver stikkvei kontra å gjøre installasjonen i utendørs vannkum/stakekum eller innendørs i fellesveggen.

Installering i stikkveien, med nye kummer og påkoblinger til hver enkelt husstand, ble sendt på anbud i 2024. Anbudsprisene lå i området kr. 100 millioner for de åtte rekkelagene. Denne løsningen ble da forkastet høsten 2024.

Som konsekvens av dette har Nordbyveien borettslag valgt å være "test-borettslag" i forhold til installering av vannmåler, innendørs i fellesveggen mellom to boenheter. Dette ble vedtatt november 2024 og prosjektet er nå i sin tidlige startfase. De syv andre borettslagene vil så høste erfaringer fra Nordbyveien borettslag før disse setter i gang sine respektive installeringsprosjekter.

Kommunale utgifter:

I forbindelse med kommunesammenslåingen har de kommunale avgiftene fra 2019 økt kraftig. Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt vil ha en forventelig høyere årlig økning enn konsumprisindeksen med en årlig økning ca. + 10 % frem til 2030.

Ytterligere sortering av avfall skal i rulles ut i Lillestrøm kommune i perioden august – oktober 2025. Husstandene går fra to avfallscontainere i 2024 (restavfall + matavfall og papp/papir) til fire avfallscontainere høsten 2025. Det kommer egen avfallsconteiner for glass & metall (nr. 3) og en egen for matavfall (nr. 4). Borettslagene må således gjennomgå hvilke muligheter og alternativer de har, nå som sorteringskravet blir høyere.
I tillegg kommer egne sorteringskrav til brukte tekstiler, som fra 2025 skal i egne beholdere og ikke i restavfallet lengre.

Fellesområdene:

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

Skjettenhåndboken og teknisk byggeforskrift (TEK10 og TEK17):

Kommunen skal ikke behandle påbygninger m.m. i rekkehuslagene uten at det er godkjent av styret som er grunneier.

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

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

Flere rekkehuslag mener at det bør foretas en revisjon av borettslagenes "byggesakspapirer" og prosessen mellom andelseier vs. styret (bygningseier) vs. kommunens byggesaksavdeling.

Klage på hvordan eiendomsskatten beregnes:

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

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

Kommunen tapte sin sak senere i juni 2024 i tingretten. Formannskapet valgte å ikke anke dommen. Den ble dermed rettskraftig i september 2024. Karisveien borettslag har, som følge av dommen fra tingretten, fått avsluttet sin sak. De øvrige 10 gikk i desember 2024 inn i forliksforhandlinger med kommunen, og resultatet blir først avklart i starten på 2025.

FOs rigg i Tårnbyveien 382 ("vaktmesterområde"):

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

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

Øvrig:

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

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

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

Revisor:

Revisors honorar er på kr. 4.188,- og gjelder utelukkende ordinær revisjon.

Regnskap:

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt under denne forutsetningen. Totalt for 2024 er det utbetalt kr. 769.300,- i styre-, utvalgs- og prosjekthonorar. I tillegg kommer lovpålagt arbeidsgiveravgift og feriepengegrunnlag.

Det har ikke skjedd vesentlige forhold fra 31.12.2024 til styrets årsberetning er avgitt.

FO bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2024 er sendt til forretningsfører. Årsmeldingen ble godkjent på FOs møte nr. 2/2025.

Skjetten, 31.12.2024 / 4.2.2025
Fellesorganet for Skjettenbyen

Trude Steen	Trude Steen	Alingsåsveien brl
	Naveed Liaquat	Gjelleråsen brl
Dagfinn M Jensen	Dagfinn Jensen	Glostrupveien brl
Hans Finstad	Hans Finstad	Karisveien brl
Nina Enger	Nina Enger	Landskronaveien brl
	Odd Reinlie	Nordbyveien brl
	Sven-Rune Johansen	Nordensvei brl
Merethe Gresnes	Merethe Gresnes	Riihimäkiveien brl
Bjørnar Myrvang Granhus	Bjørnar Myrvang Granhus	Senter brl
	Vegard Sunde	Sletta brl
Egil Holmeide	Egil Holmeide	Tårnbyveien Nord brl
F Mortensen	Asgeir Spange Brekke FOR MORTEN RASMUSSEN	Tårnbyveien Syd brl

Årsberetning for 2024 fra Miljøutvalget i FO

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

Det har vært avholdt 21 møter i miljøutvalget i 2024.

Skøytedisko i Glostrupdumpa.
Skøytedisko 'n som skulle vært gjennomført 15.februar ble dessverre avlyst grunnet dårlig vær.

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

Miljøstasjon ved Skjetten Nærsenter.
Miljøutvalget har løpende kontrollrutiner i samarbeid med Meny og Avarn, noe som ser ut til å fungere veldig bra i år også.

50-års jubileums arrangement.
Mye planlegging i forkant førte til mye møtevirksomheter både internt og med leverandører, bl.a med Lillestrøm Kommune, Barnas Dag, Event byråer etc. Selve arrangementet gikk fint, selv om værgudene ikke var helt på vår side. Men alt i alt et svært vellykket arrangement.

Julegrantenning.
Ble arrangert den 30.november med hest og kjerre og julenisse som delte ut godteriposer til barna. Underholdningen sto Dur & Moll og Strømmen og Skjetten Skole korps for. Ordfører Kjartan Berland var også til stede og holdt tale og tente lys i juletreet. Som tidligere år ble det også i år et vellykket arrangement.

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

Fordelingen av Fokusmidler for 2024:

Dur og Moll	kr. 25.000, -
Strømmen og Skjetten Skolemusikk korps	kr. 25.000, -
Skjetten Leikarring	kr. 10.000, -
Senior Norge Lillestrøm	kr. 10.000, -
Skjetten Pensjonist forening	kr. 10.000, -
Strømmen og Skjetten Sanitetsforening	kr. 10.000, -
Skjetten Fotball Unified	kr. 20.000, -

Skjetten den 15.01.2025

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

Årsberetning 2024
FOs TV- og internettutvalg

Utvalget har i perioden bestått av:
Tom Johansen – leder (Tårnbyveien Nord brl, til juni 2024), Jon Petter Risa (Riihimäkiveien brl, leder fra juni 2024) og Thomas Eriksen (Nordbyveien brl). Selver Cavo (Tårnbyveien Syd brl.) ble valgt inn som medlem fra juni 2024 ettersom Johansen ikke tok gjenvalg

Utvalget hadde økt møteaktivitet i 2024 pga. oppfølgingsmøter i forbindelse med lang svartid hos kundeservice, men også i forhold til hva Skjettenbyen evt. skulle gjøre etter at dagens avtale gikk ut 31.12.2025. Det har vært møter med mange aktører og tilbydere, både innenfor rent fibernett til det å levere på dagens infrastruktur, hybrid fibercoax (HFC).

Utvalget ba i november 2023 borettslagenes vurdering i forhold til TV-bruk og internettbruk for sine respektive 12 borettslag. Tilbakemeldingen fra borettslagene var:

- 8 borettslag ønsket samme TV-pakke som i dag og høy hastighet på bredbånd.
- 2 ønsket noe mindre TV-pakke og medium hastighet på bredbånd.
- 1 ønsket kun høy hastighet på bredbånd og ingen TV-pakke.

Utvalget brukte dette videre i sitt arbeid fra våren 2024 i forhold til den interessen aktører har vist ovenfor Skjettenbyen. Etter hvert ble dette konkretisert til de to mest aktuelle kandidatene ift. borettslagenes tilbakemelding.

Etter en lengre runde valgte Fellesorganet å endre innholdet i dagens avtale med Telia, for å få inn mer bredbånd i grunnpakken. Fra 1.9.2024 ble kollektivt bredbånd endret fra 100/100 Mbps til 500/300 Mbps.

Fellesorganet valgte, i juni 2024, å forlenge dagens avtale med Telia, hvorpå det skjer en ny økning i bredbåndshastigheten fra 1.1.2026. Dette, samt valgmulighetene på poeng og bytte av TV-pakker/ strømmetjenester, gjorde at Fellesorganet valgte Telia på dagens infrastruktur t.o.m. 31.12.2028.

Kollektiv avtale for Skjettenbyens 12 borettslag, fra 1.9.2024 til 31.12.2025, er:

- TV & Strømming med 50 poeng som kan brukes til å velge TV-innhold (som tidligere).
- 2 stk. Telia box med opptak.
- Internett: Bredbåndshastighet 500 Mbps ned og 300 Mbps opp.
- Trådløst bredbåndsmodem.
- 2 samtidige brukere på Telia Play-appen (se TV hvor du vil).
- Backuptjenesten Telia Sky.
- Forsikringen "Trygg på nett"er inkludert, bl.a. ID-tyveri.

Denne avtaleendringen fører ikke til økte kostnader for borettslaget ditt når det gjelder TV og internett.

Forhandlinger, avtaleavklaringer m.m.:
Svartid på kundeservice hos Telia:
Første kvartal 2024 var det generelt lav ventetid hos kundeservice. Når Telia endret brukegrensesnitt og meny på TV-boksene i april 2024, så har det blitt merkbar lengre ventetid på kundeservice, til tross for at Telia hadde oppbemannet.
Utvalget har gått igjennom tallgrunnlag m.m. i forhold til den lange svartiden hos kundeservice. Vår avtale har et refusjonspunkt hvis svartiden på kundeservice blir lengre enn 5 minutter, og utvalget tok dette opp til nærmere diskusjon med Telia høsten 2024, og vi avventer en refusjon dertil.

Digital TV og dekodere:
Den digitale verdenen kommer stadig nærmere og nå fins det kun en' dekoder til TV-en:

- "Telia Box", basert på android 11, som ble teknisk oppgradert til versjon 2.0 i 2023.
- Nyeste versjon heter nå "Telia Play Box", og ble tilgjengelig mot slutten av 2024. Dette er en ren strømmeboks, som krever internettlinje for å kunne strømme TV og strømmetjenester.

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

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

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

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

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

Det ble i 2024 funnet feil på tilførselskabelen til ett borettslag, og skadene var selvpåført med spade eller øks i forbindelse med bortrydding av busker/trær i kabeltraseen.

Et annet borettslag opplever en støyfeil som kommer og går. Siden støyen ikke er konstant er det stor sannsynlighet at denne er påført av en' beboer, enten i form av "hobbysnekring" eller liknende eller andre inngrep på TV-kabelen inne i egen bolig.

Det er meldt inn en kabelfeil fra et tredje borettslag, som rettes våren 2024 etter at telen er gått i bakken. Trekkerørene i bakken skal være hele, så utvalget vil undersøke hvorfor kabelen i bakken nå avgir stråling, d.v.s. at kapslingen rundt kabelen er utett.

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

I slike tilfeller kan det være lurt å flytte ruteren slik at den står mer sentralt i husstanden, bruke nettverkskabel der det er mulig og evt. investere i et mesh-nettverk, som man kan kjøpe hos Power, Elkjøp, Komplett o.s.v. og sette det opp hjemme.

Telia sin kundeservice for TV/Internett har pr. desember 2024 disse åpningstidene:

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

Fellesorganet for Skjettenbyen
for TV- og internettutvalget

Skjetten, 21.1.2024

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

Fellesorganet for Skjettenbyen

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Fellesorganet for Skjettenbyen org.nr. 971266988

Resultatregnskap 2024

Fellesorganet for Skjettenbyen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	465 132	337 158	470 938	467 189
Annen driftsinntekt	2	10 149 503	9 084 084	10 149 500	10 163 280
Sum driftsinntekter		**10 614 635**	**9 421 242**	**10 620 438**	**10 630 469**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	877 771	683 116	730 240	684 600
Avskrivninger	10	153 125	153 125	153 125	153 125
Konsulenttjenester	4	247 946	187 018	67 485	120 242
Rep og vedlikehold	5	193 156	67 875	652 634	295 000
Forsikringer		6 398	0	5 670	7 040
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	14 266	13 380	26 168	23 500
Kabel-TV og telefoni	7	8 755 200	7 726 628	8 755 200	8 755 200
Driftskostnader	8	0	211 934	0	0
Leiekostnader		0	0	2 000	0
Andre driftskostnader	9	1 030 471	194 137	1 126 300	229 700
Sum driftskostnader		**11 278 333**	**9 237 212**	**11 518 822**	**10 268 407**
Driftsresultat før finansposter		**-663 698**	**184 029**	**-898 384**	**362 062**
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 963	3	500	0
Sum finansposter		**3 963**	**3**	**500**	**0**
Årsresultat		**-659 735**	**184 032**	**-897 884**	**362 062**
Overført til annen egenkapital	11	-1 012 817	-153 126	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	353 082	337 158	0	0
Sum disponering		**-659 735**	**184 032**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Fellesorganet for Skjettenbyen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	446 615	599 740
Sum varige driftsmidler		446 615	599 740
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		960 497	960 497
Sum finansielle anleggsmidler		960 497	960 497
Sum anleggsmidler		**1 407 112**	**1 560 237**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		4 386 625	9 559
Kundefordringer		18 250	248 773
Andre fordringer		10 988	689 089
Sum fordringer		4 415 862	947 422
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 695 071	6 367 886
Sum omløpsmidler		**10 110 933**	**7 315 308**
SUM EIENDELER		**11 518 045**	**8 875 545**

Balanse 31.12.2024

Fellesorganet for Skjettenbyen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	721 157	1 733 974
Vedlikeholdsfond	11	1 313 579	960 497
Udekket tap	11	0	0
Sum egenkapital		**2 034 736**	**2 694 471**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 401 669	86 781
Annen kortsiktig gjeld		5 081 640	6 094 293
Sum kortsiktig gjeld		9 483 309	6 181 074
Sum gjeld		**9 483 309**	**6 181 074**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 518 045**	**8 875 545**

Fellesorganet for Skjettenbyen

Åsgeir Spange Brekke Styrets leder	Dagfinn Morten Jensen Styremedlem	Vegard Sunde Styremedlem
Trude Steen Styremedlem	Nina Kristin Enger Styremedlem	Odd Reinlie Styremedlem
Sven Rune Johansen Styremedlem	Bjørnar Myrvang Hermanstrand Granhus Styremedlem	Egil Holmeide Styremedlem
Naveed Liaquat Styremedlem	Merethe Gresnes Styremedlem	Hans Finstad Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3606	Kabel TV/bredbånd	112 050	109 560	97 680	109 560
3625	Vedlikeholdsfond	353 082	337 158	373 258	357 629
Sum felleskostnader		**465 132**	**337 158**	**470 938**	**467 189**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	0	0
Sameie/velforening	10 149 503	8 974 524	10 149 500	10 163 280
Sum andre driftsinntekter	**10 149 503**	**9 084 084**	**10 149 500**	**10 163 280**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	769 300	598 700	640 000	600 000
Arbeidsgiveravgift	108 471	84 416	90 240	84 600
Sum lønnskostnader	**877 771**	**683 116**	**730 240**	**684 600**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Bevertning styremøter og juleavslutning kr 17 257, ref. note 9 Andre driftskostnader.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 188	4 125	4 200	4 400
Forretningsførerhonorar	53 285	51 065	53 285	55 842
Andre forvaltningstjenester	2 800	2 240	0	0
Juridisk bistand	36 109	7 594	0	0
Prosjektledelse	111 394	121 994	0	50 000
Annen fremmed tjeneste	40 170	0	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	**247 946**	**187 018**	**67 485**	**120 242**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	5 894	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	187 262	67 875	279 376	295 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	373 258	0
Sum vedlikeholdskostnader	**193 156**	**67 875**	**652 634**	**295 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	9 996	9 110	21 415	19 500
Eiendomsskatt	4 270	4 270	4 753	4 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**14 266**	**13 380**	**26 168**	**23 500**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	8 755 200	7 726 628	8 755 200	8 755 200
Sum kabel-TV og telefoni	**8 755 200**	**7 726 628**	**8 755 200**	**8 755 200**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	211 934	0	0
Sum driftskostnader	**0**	**211 934**	**0**	**0**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader (50-års feiring)	862 960	0	0	0
Inventar	1 796	7 682	0	0
Kontorrekvisita	0	2 418	500	500
Lisenser/software	6 761	672	8 000	8 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 901	2 299	0	3 000
Kostnader tillitsvalgte	17 257	29 206	25 000	25 000
Velferdskostnader	20 540	38 357	970 000	70 000
Annen kontorkostnad	1 666	2 262	2 000	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	111 325	110 000	120 000	120 000
Øredifferanser	0	9	0	0
Bank og kortgebyrer	1 260	1 233	800	1 200
Konstaterte tap på fordringer	1 005	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**1 030 471**	**194 137**	**1 126 300**	**229 700**

Note 10 Anleggsmidler

	Plasthall
Anskaffelseskost pr.01.01	1 531 250
Anskaffelseskost pr.31.12	1 531 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	153 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 084 635
Bokført verdi pr.31.12	446 614
Anskaffelsesår	2017

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 694 471	2 510 439
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 012 817	-153 126
Overført til vedlikeholdsfond	353 082	337 158
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 034 736	2 694 472
Vedlikeholdsfond 31.12	1 313 579	1 313 579
Annen egenkapital 31.12	721 157	1 733 974
Sum egenkapital 31.12	**2 034 736**	**2 694 471**

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 134 234**	**1 454 667**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-659 735	184 032
Tilbakeføring av avskrivning	153 125	153 125
Endringer i andre langsiktige poster	0	-657 590
B. Årets endring i arbeidskapital	-506 610	-320 433
C. Arbeidskapital 31.12	**627 624**	**1 134 234**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	10 110 933	7 315 308
- Kortsiktig gjeld	9 483 309	6 181 074
= Arbeidskapital 31.12	**627 624**	**1 134 234**

269 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Enger, Nina Kristin	2025-01-30	Finstad, Hans Andreas	2025-01-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
BankID Enger, Nina Kristin		BankID Finstad, Hans Andreas	
Navn	Dato	Navn	Dato
Jensen, Dagfinn Morten	2025-01-30	Sunde, Vegard	2025-01-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
BankID Jensen, Dagfinn Morten		BankID Sunde, Vegard	
Navn	Dato	Navn	Dato
Liaquat, Naveed	2025-01-30	Steen, Trude	2025-01-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
BankID Liaquat, Naveed		BankID Steen, Trude	
Navn	Dato	Navn	Dato
Brekke, Asgeir Spange	2025-01-30	Reinlie, Odd	2025-01-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
BankID Brekke, Asgeir Spange		BankID Reinlie, Odd	
Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Sven-Rune	2025-01-30	Holmeide, Egil	2025-01-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
BankID Johansen, Sven-Rune		BankID Holmeide, Egil	
Navn	Dato	Navn	Dato
Gresnes, Merethe	2025-01-30	Granhus, Bjørnar Myrvang	2025-02-04
Identifikasjon		Identifikasjon	
BankID Gresnes, Merethe		BankID Granhus, Bjørnar Myrvang	

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

Til årsmøtet i Fellesorganet for Skjettenbyen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fellesorganet for Skjettenbyen, som viser et underskudd på NOK 659 735. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 organisasjonen 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Verifisert av SIGNICAT 17.02.2025

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 17. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 An Association of Independent Accounting Firms

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

Verifisert av SIGNICAT 17.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

17.02.2025 15:20:05

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

ÅRSMELDING FOR 2024
SAMEIET SKJETTEN GARASJEHUS

Styret i Sameiet Skjetten Garasjehus (SSG) avgir herved årsmelding for perioden fra ordinære generalforsamlinger i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag i 2024 og frem til periodeslutt før generalforsamlinger i 2025.

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

Tillitsvalgte

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av BORI. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Møtevirksomhet

Det har i perioden (pr. 24.02.2025) vært avholdt 11 byggemøter og 7 styremøter.
Det gjenstår 1 ordinært styremøte før generalforsamlingsperioden utløper.

Vedlikeholdstiltak / nye tiltak

- Hatt jevnlige byggemøter med Ødegård & Lund, Sohlberg & Toftenes og Con-Rehab i forhold til betongvedlikeholdsarbeidet i garasjehuset i Nordensvei 223. Fysisk arbeid var ferdigstilt til julen 2024.
- På garasjehuset og omkringliggende områder (veier, plasser, plener m.m) har det vært utført vanlig vedlikehold. Dette utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.

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

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 i Nordbyveien og Riihimækiveien. 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 borettslagene for å gjennomføre vedlikeholdet. Fysisk arbeid startet i P-huset i Nordbyveien 223 gradvis fra 15.1.2024. P-huset var helt stengt i perioden 2.4. – 5.9.2024. Det fysiske arbeidet var ferdigstilt til jul 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 energibesparende tiltak.

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

Prosjektregnskap for Nordbyveien 223:

	Estimert kostnad sommer 2023:	Virkelig kostnad januar 2025:
	30,0 millioner (betongarbeid)	26 millioner
	1,0 millioner (midl. tiltak)	1,0 millioner
	3,0 millioner (prosjektledelse)	2,5 millioner
	3,0 millioner (buffer)	0
Totalsum	**37,0 millioner ***	**29,5 millioner ***

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

Ferdigstilte tiltak
- Vi har engasjert Roger Olsen vedlikehold AS til å ivareta sameiets drifttjenester.
- Garasjehuset i Nordensvei 223 er nå ferdig oppusset; vegg, tak og gulv.
- Årets fellestur for beboerne i borettslagene Riihimäkiveien og Nordensvei Sandefjord/Strømstad ble gjennomført i november.

Parkeringsplasser med motorvarmerkontakt
- Pr. 31.12.2024 var det 2 ledig motorvarmerplasser. Disse er nå utleid. Leie pris 120 kroner per måned, sist justert 01.01.2023.
- Leieprisen i garasjehuset og tregarasjene er 500 kroner per måned, sist justert 01.07.2024.

Forsikring
Garasjehuset og vaktmesterboden er fullverdig forsikret i selskapet IF.
Fra 03.03.2025 flyttes forsikringen over til Profinans og Protector Forsikring AS.

Regnskap
Driftsresultatet for 2024 er positivt og utgjør kr 0.-.

Det ble fra Riihimäkiveien brl overført kr. 20.183.997,- og fra Nordensvei brl overført kr.8.650.284,-.
I tillegg overførte Riihimäkiveien brl kr. 600.000,- til Garasjesameiet i desember 2024, for å dekke opp for prosjekteringskostnader tilknyttet P-huset i Riihimækiveien 1, 3 og 5. Dette fordi alle prosjekteringskostnader til betong-vedlikeholdet av P-husene, av praktiske grunner, ble ført på Garasjesameiet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Det har ikke skjedd vesentlige forhold fra 31.12.2024 til styrets årsberetning er avgitt.

Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger (fullstendighets-erklæring) knyttet til driftsåret 2024 er formidlet til forretningsfører.

Skjetten, 24. februar 2025
for Sameiet Skjetten Garasjehus

Hege Karlsen

Merethe Gresnes

Morten Sørlie

Jon Petter Risa

Sameiet Skjetten Garasjehus

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Skjetten Garasjehus
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 251 809	624 480	30 000	24 480
Annen driftsinntekt	2	28 204 281	1 446 148	37 881 609	1 515 000
Sum driftsinntekter		**29 456 090**	**2 070 628**	**37 911 609**	**1 539 480**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	251 020	193 970	251 020	194 000
Konsulenttjenester	4	51 400	87 995	40 475	41 837
Rep og vedlikehold	5	28 538 234	1 153 126	37 030 000	630 000
Forsikringer		69 201	64 673	71 140	76 000
Energi og fyring		190 025	168 114	150 000	209 000
Kabel-TV og telefoni		5 075	5 120	5 874	5 000
Driftskostnader	6	339 652	362 461	60 000	373 000
Andre driftskostnader	7	12 267	34 326	303 200	3 300
Sum driftskostnader		**29 456 874**	**2 069 784**	**37 911 709**	**1 532 137**
Driftsresultat før finansposter		**-783**	**844**	**-100**	**7 343**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 893	0	100	0
Finanskostnad		1 110	844	0	0
Sum finansposter		**783**	**-844**	**100**	**0**
Årsresultat		**0**	**0**	**0**	**7 343**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skjetten Garasjehus
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		75 042	69 201
Kundefordringer		10 052 120	62 129
Andre fordringer		0	68 405
Sum fordringer		10 127 162	199 735
Bankinnskudd, kasse o.l.		66 212	264 607
Sum omløpsmidler		**10 193 374**	**464 342**
SUM EIENDELER		**10 193 374**	**464 342**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skjetten Garasjehus
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		470 265	450 357
Annen kortsiktig gjeld		9 723 108	13 985
Sum kortsiktig gjeld		10 193 374	464 342
Sum gjeld		**10 193 374**	**464 342**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 193 374**	**464 342**

Sameiet Skjetten Garasjehus

Merethe Gresnes
Styrets leder

Hege Karlsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3602	Ekstraordinære felleskostnader	1 230 000	600 000	0	0
3609	Motorvarmer	21 809	24 480	30 000	24 480
Sum felleskostnader		**1 251 809**	**624 480**	**30 000**	**24 480**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sameie/velforening	28 063 153	1 282 233	37 786 609	1 355 000
El bil/ladeanlegg	141 128	163 915	95 000	160 000
Sum andre driftsinntekter	**28 204 281**	**1 446 148**	**37 881 609**	**1 515 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	170 000	170 000	170 000	170 000
Andre honorarer/godtgjørelser	50 000	0	50 000	0
Arbeidsgiveravgift	31 020	23 970	31 020	24 000
Sum lønnskostnader	**251 020**	**193 970**	**251 020**	**194 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Juleavslutning og bevertning styremøter med kr. 10.796,40 ref. note 7.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 125	4 063	4 200	4 300
Forretningsførerhonorar	26 275	25 181	26 275	27 537
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	50 625	0	0
Annen fremmed tjeneste	21 000	8 125	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	**51 400**	**87 995**	**40 475**	**41 837**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	37 000 000	300 000
Vedlikehold VVS	20 788	0	0	0
Vedlikehold elektro	16 263	114 745	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	58 497	0	0	0
Vedlikehold garasjer	18 659	51 622	0	300 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	28 424 061	986 760	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**28 538 234**	**1 153 126**	**37 030 000**	**630 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	328 152	353 546	0	343 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	11 500	8 915	60 000	30 000
Sum driftskostnader	**339 652**	**362 461**	**60 000**	**373 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader	0	0	300 000	0
Nokler, låser og skilt	271	257	2 000	2 100
Lisenser/software	0	1 600	0	0
Kostnader tillitsvalgte	10 796	5 309	0	0
Velferdskostnader	0	25 960	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**12 267**	**34 326**	**303 200**	**3 300**

Note 8 Arbeidskapital

	2024	2023
B. Endringer arbeidskapital:		
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	10 193 374	464 342
- Kortsiktig gjeld	10 193 374	464 342

279 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Karlsen, Hege	2025-02-03	Gresnes, Merethe	2025-01-31
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Karlsen, Hege		bankID Gresnes, Merethe	

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

Til årsmøtet i Sameiet Skjetten Garasjehus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjetten Garasjehus som viser et resultat på NOK 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 17. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 An Association of Independent Accounting Firms

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

Verifisert av SIGNICAT 17.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

17.02.2025 15:35:49

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VEDTEKTER FOR FELLESORGANET FOR SKJETTENBYEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formannen innkaller til møtene.

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

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

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

§ 5. Sakkyndig/utvalg.
Fellesorganet for Skjettenbyen kan innkalle sakkyndige eller representanter fra rådgivende utvalg til konsultasjon, når det er ønskelig.

§ 6. Vedtak.
Fellesorganet for Skjettenbyen er beslutningsdyktig når minst 7 medlemmer er representert. Ved avstemning har hvert medlem en stemme.

Et vedtak er bindende når minst 7 stemmer for det.

Et mindretall kan forlange å få oversendt en sak til borettslagene, før vedtak har blitt fattet. Et flertallsvedtak fra borettslagene er da bindende for organet.
Et vedtak i saker som ikke er nevnt på dagsorden kan kreves tatt opp til ny behandling innen 2 dager etter meddelelse.

§ 7. Regnskap/budsjett.
Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år fram budsjett for neste periode, sammen med årsmeldingen.

Budsjettet er et arbeidsdokument for organet og skal godkjennes av hvert lag. Ubenyttede midler kan overføres neste års budsjett.

Lagenes forretningsfører fører eget regnskap for organet. Regnskapet føres pr. kalenderår og legges fram før 15. mars.

§ 8. Årsmelding.
Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år, før utgangen av 1. kvartal, fram en melding for borettslagene, om arbeidet i organet, hvori inntatt regnskapet for siste regnskapsperiode.

§ 9. Fellesantenneanlegget.
Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt eventuell utbygging av Fellesantenneanlegget.

Organet skal inngå vedlikeholdskontrakt for anlegget og sørge for nødvendig forsikring. Kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag i styret. Utgifter til fellesantenneanlegget fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

§ 10. Felleseide arealer.
Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold av de felleseide arealer.

Utgifter til den normale drift og vedlikehold fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

Spesielle tiltak på de felleseide arealer krever godkjenning av organet. Utgifter til slike tiltak dekkes av de lag som står for dem. Disse tiltak begrenser ikke bruksretten til de felleseide arealer.

§ 11. Vedlikeholdskontrakt utomhusanlegg
Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for å etablere og administrere felles vedlikeholdskontrakt for utomhusanlegg.

Anbudsdokument og kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag.

Utgifter for utført arbeid belastes de enkelte lag i henhold til inngått vedlikeholdskontrakt. Fellesutgifter fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

Ved tvister avgjør Fellesorganet hva som er fellesutgift.

§ 12. Andre samarbeidsområder.
Fellesorganet for Skjettenbyen kan ta opp og behandle andre saker av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen.

Enkelt medlem har rett til å reservere seg i slike saker.

§ 13. Sekretariat.
Lagenes forretningsfører er organets sekretariat.

§ 14. Godtgjørelse.
Medlemmer i organet og særskilte innkalte personer får møtegodtgjørelse etter satser for møter i Skedsmo kommunes formannskap.
Formann og nestformann/sekretær skal i tillegg ha et honorar som fastsettes av det påtroppende organ. Godtgjørelse og honorar utbetales etterskuddsvis.

Til dekning av disse utgifter betaler hvert lag et beløp som svarer til møtegodtgjørelse for fem møter årlig for et medlem. Det restende beløp fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

§ 15. Vedtekter.
Ikrafttreden og endringer av disse vedtekter krever tilslutning fra minst 8 borettslag og endringer behandles normalt på FO sitt juni-møte.

Endringer ut over dette må varsles minst 6 uker i forkant til borettslagenes styrer. Endringsforslag behandles så som egen sak på neste ordinære FO-møte, og det krever tilslutning fra minst 8 borettslag, jf første avsnitt.

Sist endret den 28.4.2022.

HUSORDENSREGLER

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

Dispensasjonskort utstedes av Vaktmester.

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

PLENER OG ANDRE YTRE ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLER OM DYREHOLD

a) Husdyr bør luftes av voksne.

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

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

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

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

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

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

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

Papir skal legges i papircontaineren, ikke i søppelkassene!

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

MARKISE

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

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

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

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

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER
Det vises til Nordensvei borettslagets vedtekter.

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

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

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

Arbeidsinstruks for oppgangstillitsvalgt

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

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

Holde orden på nøkler til vannkranen, søppelrom og fellesrom.

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

Sist endret i ordinær generalforsamling 5.4.2006

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

..Boligblokk m/27 leiligheter adr.: ...Nordbyveien 209 - 211.....

gnr.: 71 bnr.: 34 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomtesselskap adr. ....Valstadbråten.....
2013 Skjetten

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll den 29. april 1975

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningskontoret

.....
Bygningssjef
A. Michelet

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Bolig blokk m/ 27 leiligheter adr.: Nordbyveien 209-211

gnr.: 71 bnr.: 34 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomtesselskap adr. Bks 60. 2007 Kjeller

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

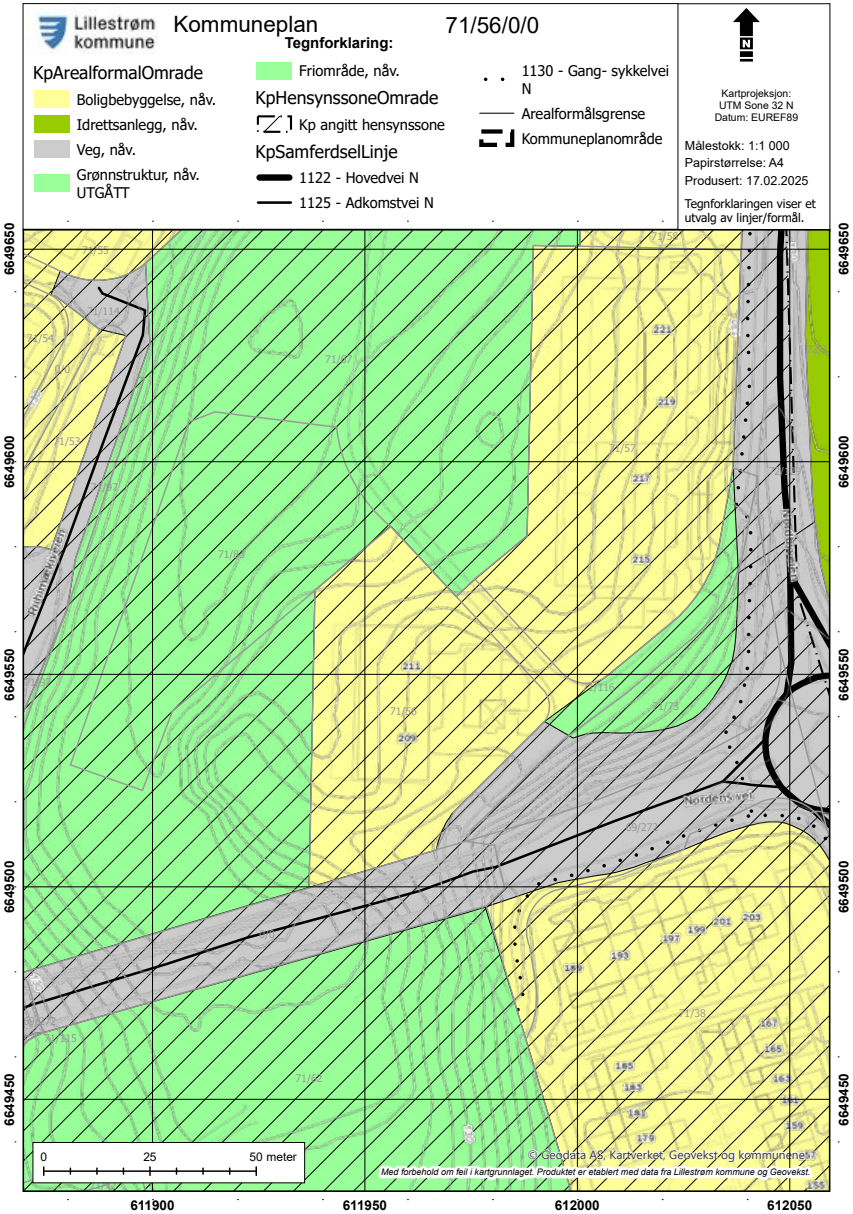
Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen 1 år fra dato.

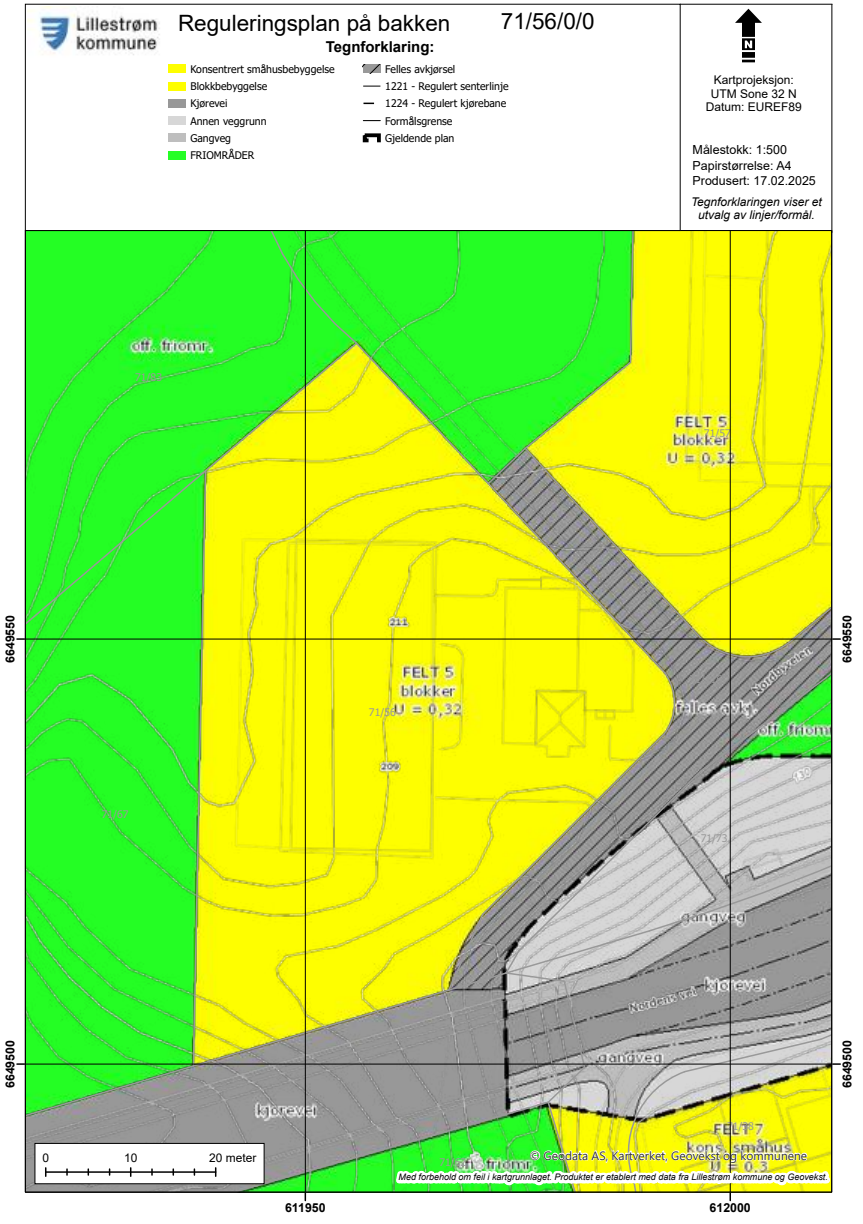
Skedsmo komm. bygningskontroll den 29/4-75

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningskontoret

.....
Bygningssjef

.....
Bygningskontrollør


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
71/56/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Idrettsanlegg, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Friområde, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6649650
6649600
6649550
6649500
6649450
611900
611950
612000
612050
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
71/56/0/0
Tegnforklaring:
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Kjørevei
Annen veggrunn
Gangveg
FRIOMRÅDER
Felles avkjørsel
1221 - Regulert senterlinje
1224 - Regulert kjørebane
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
off. friomr.
FELT 5
blokker
U = 0,32
211
FELT 5
blokker
U = 0,32
felles avkj.
off. friomr.
209
gangveg
kjørevei
gangveg
kjørevei
FELT 7
kons. småhus
U = 0,3
off. friomr.
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649550
6649500
611950
612000

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0232/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordbyveien 211 2013 SKJETTEN

Betegnelse: Gnr 71, bnr 56 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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