NORDVIK

Riihimækiveien 17

2 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

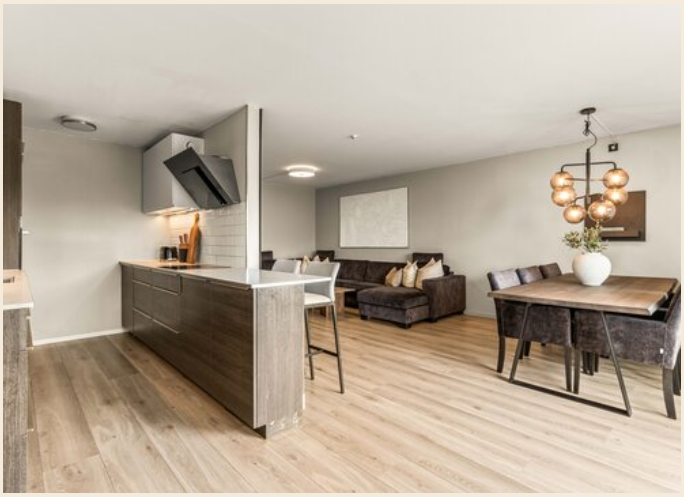
Riihimækiveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
116	Vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og innbydende 3-roms toppleilighet! | Bad og vaskerom fra 2026 | Innglasset balkong med flott utsyn | Garasje

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 471 723,-**
Fellesgjeld	**472 227,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 044,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

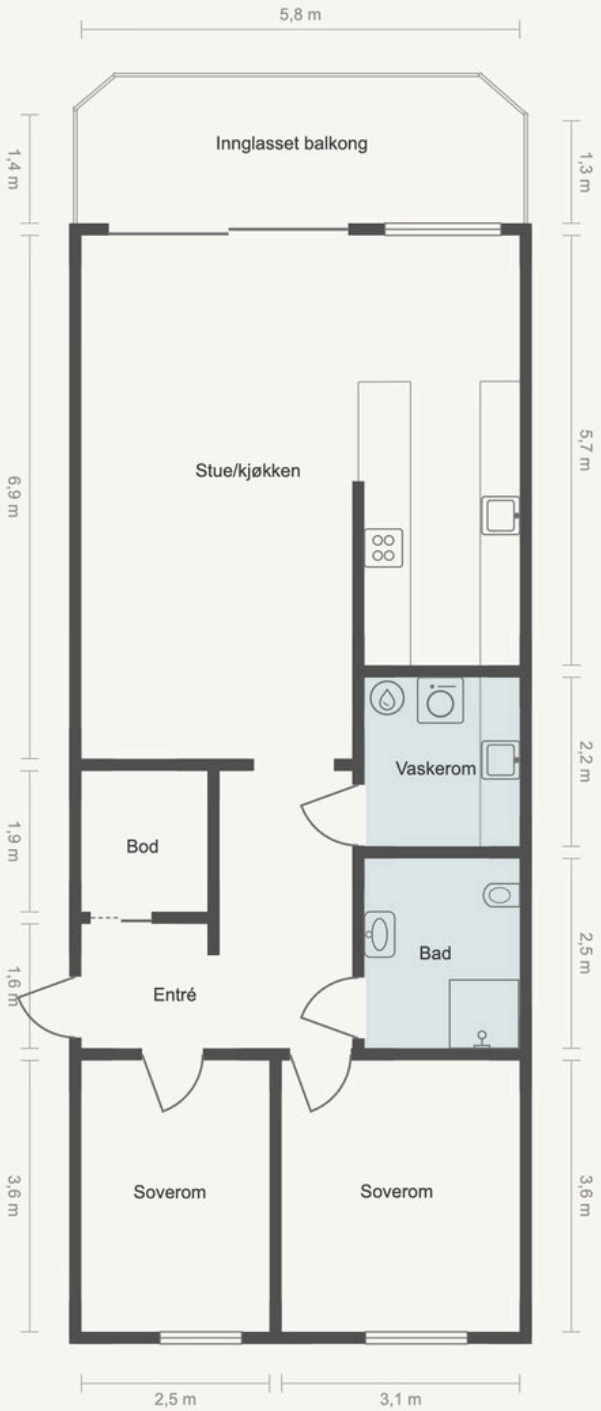
Kort fortalt

Velkommen til Riihimækiveien 17 - en lekker og innbydende leilighet med moderne uttrykk, gode rom og flott utsyn mot grønne omgivelser. Boligen byr på en sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom og en romslig innglasset balkong som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Både bad og separat vaskerom er fra 2026 og gir boligen et betydelig løft. Her kan du flytte rett inn og nyte en komfortabel og praktisk hverdag.

Lekker og moderne 3-roms toppleilighet!
Bad fra 2026
Separat vaskerom fra 2026
To gode soverom
Innglasset og romslig balkong
Flott utsyn mot grønne omgivelser
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
God garderobe- og oppbevaringsplass
Store, grønne fellesarealer
Garasje
Sentralt

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 96 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0320/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Riihimækiveien 17, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 340 i Riihimakiveien Borettsalg, org.nr. 948391546

Selgere
Sana Kauser
Mohammad Bilal Alam

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
472 227,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 462 227,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 471 723,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 481 223,- (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
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 13 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 109 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og bod.
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 96 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Boligen deler en dobbeltgarasje med en annen boenhet. Oppgitt areal er hele arealet på garasjen, delt på to.
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje:
Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og bod.

Standard
Entré:
Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til oppbevaringsmøbler og garderobeløsning, samtidig som gangen binder boligens øvrige rom fint sammen. Lyse overflater og moderne materialvalg gir et helhetlig uttrykk.

Stue og spisestue:
Stuen er romslig og lett å møblere, med god plass til

både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Den dekorative spileveggen ved TV-sonen tilfører rommet et moderne og særpreget uttrykk. Fra oppholdsrommet er det utgang til innglasset balkong med flott utsyn over nærområdet og grønne fellesarealer.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spiseplass og skaper et sosialt og velfungerende oppholdsrom. Innredningen har mørke, stilrene fronter kombinert med lyse benkeplater og fliser over arbeidsområdet. Det er godt med både skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Kjøkkenets utforming gir gode arbeidsforhold samtidig som man beholder kontakten med resten av oppholdsrommet.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er romslig og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. En stor garderobeløsning sørger for svært gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2:
Boligens andre soverom har en praktisk størrelse og fleksible bruksmuligheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Badet er fra 2026 og fremstår moderne og delikat. Rommet er flislagt og innredet med stilrent servantskap, rundt speil med integrert belysning, vegghengt toalett og romslig dusjsone med glassvegger. Et moderne våtrom med et gjennomført og tidsriktig uttrykk.

Vaskerom:
Det separate vaskerommet er også fra 2026 og byr på en svært praktisk løsning. Her er det plass til vaskemaskin, godt med benkeplass og oppbevaring i skap og skuffer. Et funksjonelt rom som gjør klesvasken enkel og oversiktlig.

Innglasset balkong:
Den romslige, innglassede balkongen fungerer som en flott forlengelse av oppholdsrommet og kan benyttes store deler av året. Her er det plass til sittegruppe, og balkongen byr på hyggelig utsyn mot grønne omgivelser og nærområdet.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget pusset opp

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 13.08.2026

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Den skal økes pga nye vaskerom og bad

Bygningssakkyndig
Martin Schwabe Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 4. etasje:
Vaskerommet er oppført for mindre enn fem år siden. Dokumentasjon er ikke utarbeidet/overlevert p.d.d. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Vaskerom - 4. etasje:
Vaskerommet er oppført for mindre enn fem år siden. Dokumentasjon er ikke utarbeidet/overlevert p.d.d. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som

forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Brannteknisk forhold:
Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speilet i gangen

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad og vaskerommet.

Informasjon om strømforbruk
Megler besitter ikke informasjon og årlig strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 044,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Felleskostnader kr 3.392,- pr. md.
Parkering kr 500,- pr. md.
Renter og avdrag kr 4.152,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 8.044,- pr. md.

Informasjon pr. 2026:
Borettslaget jobber med utskiftning av avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom.
Arbeidet hadde oppstart tidlig sommer 2025.
Borettslaget har fått rammelån på totalt kr 130.000.000,- til prosjektet. Kr. 88.000.000,- av dette er utbetalt. Ved fullt låneopptak, altså effektuering av de resterende kr 42.000.000,- vil fellesgjelden for andelen øke med ytterligere kr 134 868,-. Resterende utbetaling av lån er estimert ila 2026.
Borettslagetjobber med å samle disse tre lånene til ett og ser på refinansieringsmulighet for dette.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 052 949,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 211 797,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Riihimækiveien Borettslag består av i alt 318 andelsleiligheter fordelt på 8 lavblokker og har 257 garasjeplasser i felles P-hus. Borettslaget ble stiftet 21.11.1973 og har organisasjonsnr. 948 391 546.
Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune og forretningsfører er Solibo AS.
Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf brl. § 1-3.
Trappevask foretas av eksternt firma.

Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør

og -sluk, og avholdt et beboermøte 20.11.2023 hvor dette ble nærmere gjennomgått. Den 20.3.2024 ble Usbl Prosjekt AS engasjert som prosjektleder for vårt våtromsprosjekt.
Borettslaget hadde ekstraordinær generalforsamling 20.1.2025, hvorpå våtromsprosjektet ble vedtatt med overveldende flertall, inkludert låneopptak til prosjektet. Den 17.2.2025 ble det signert, etter anbefaling fra Usbl Prosjekt, en totalentreprisekontrakt med VBM Byggfornyelse AS. Fysisk oppstart i Rvn.49 var 19.5.2025 og arbeidet vil pågå frem t.o.m. 18.12.2026, fordelt på tre forskjellige faser.

Vedlikeholdsoppgaver i borettslaget 2026 - 2030:
Styret jobber med å få ferdigstilt våtromsprosjektet, og har ikke større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være. Styret jobber med å sette opp en vedlikeholdsplan for perioden 2026 – 2030, noe det konstituerte styret etter GF2026 må ta tak i.
Kommende vedlikeholdsoppgaver kan f.eks. være:
-Bytte av brannslukkerne/pulverapparat i leilighetene.
-Bytte av alt panel på utebodene p.g.a. råte.
-Male trappehusene på nytt.
-Bytte linoleumsgulvet i alle trappehus.
-Bytte av ytterdørene på blokkene.

Oppgaver styret arbeider med:
1.Delta, sammen med Usbl Prosjekt, i styringen av våtromsprosjektet, som utføres av VBM Byggfornyelse AS.
2.Bytte av leilighetenes brannslukker/pulverapparat.
3.Få kommunen til å felle småkratt og småtrær øverst i skråningen, på balkongsiden Rvn27 til 49.
4.Utbedre en "knekk" på stikkledningen tilhørende Rvn1. til 15, våren 2026.
5.Vurderer rydderunde i utebodene, spesielt sykler, våren 2026.
6.Tilbakestille basket- og fotballøkken i dalen, som borettslaget midlertidig fikk låne av kommunen som p-plass mens betongvedlikeholdet av P-husene pågikk.
7.Sette opp budsjett for 2027.
8.Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web (Norik).
9.Vurderer bytte av panel på utebodene, muligens ca. 2027/28.
10.Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.

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

Rettslige tvister i borettslaget:
Pågående tvistesaker:
(1) Mulig rådgivningsfeil fra Usbl Prosjekt i den innledende fasen av våtromsprosjektet i 2024, som kanskje kan ha ført til en merkostnad for borettslaget. Saken er løftet til advokater for nærmere gjennomgang og vurdering i starten på 2027 ettersom våtromsprosjektet må være gjennomført for og evt. kunne klare å definere om det foreligger rådgivningsfeil, og om disse har, eller har ikke, ført til merkostnad.
(2) Administrativ klage hos Skatteklagenemda i forhold til for høy utregnet boligverdi fra Skatteetatens side, på våre 318 boenheter.

Mulige kommende tvistesaker:
(3) Ingen mulige kommende saker pr. 31.12.2025.

Avsluttede tvistesaker:
(4) Borettslaget og Usbl Prosjekt hadde en juridisk diskusjon med VBM Byggfornyelse AS i forhold til riktigheten av en' av deres endringsmeldinger, mottatt juni 2025. Denne er løst og avklart partene imellom og endringsmeldingen ble trukket.
(5) Søksmål mot Lillestrøm kommune, i forbindelse med utregning av eiendomsskatt, er avsluttet ved rettskraftig dom fra tingretten i borettslagenes favør.

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

Forretningsfører
Solibo AS

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

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 472 227,-pr. 20.08.2026

Bank: Nordea Bank Abp
Lånenummer: 6030.81.34027
Nominell rente (flyt): 4,70 %
Innfrielsesår: 2056
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.08.2026: 43 319 488 kr
Andel av saldo 139 106 kr
IN-ordning: Nei

Bank: Nordea Bank Abp
Lånenummer: 6030.81.34019
Nominell rente (flyt): 4,70 %
Innfrielsesår: 2056
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.08.2026: 16 021 746 kr
Andel av saldo: 51 448 kr
IN-ordning: Nei

Bank: Nordea Bank Abp
Lånenummer: 6030.81.34000
Nominell rente (flyt): 4,70 %
Saldo pr 01.08.2026: 87 717 171 kr
Andel av saldo: 281 673 kr
IN-ordning: Nei

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

Borettslaget har fått rammelån på totalt kr 130.000.000,- til prosjektet. Kr. 88.000.000,- av dette er utbetalt. Ved fullt låneopptak, altså effektuering av de resterende kr 42.000.000,- vil fellesgjelden for andelen øke med ytterligere kr 134 868,-. Resterende utbetaling av lån er estimert ila 2026.
Borettslagetjobber med å samle disse tre lånene til ett og ser på refinansieringsmulighet for dette.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr. -37.303.472,- og et resultat på kr. - 40.437.945,-. Styret foreslår at årsresultatet føres mot egenkapital.

Se vedlagte innkalling til ordinær generalforsamling for spesifisering.

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

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

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret og styrets godkjenning gjelder kun for det kjæledyret som det er søkt om. Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium. Dyrehold er ikke tillatt hvis dyrene, etter styrets vurdering, er til sjenanse i borettslaget og for beboere. Borettslaget har nærmere regler for hund og katt. Se borettslagets vedtekter og husordensregler for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1438766-5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 581 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse vedrørende boligblokk m/ 41 leiligheter.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 24.02.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Noen småarbeider gjenstår. Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

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

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger datert 05.01.2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er et hull/merke i veggen bak speilet i gangen. Kjøper godtar dette ved inngåelse av handelen, og godtar ellers normale bruksmerker.

Andelen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 28.08.26 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på andelen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - takst kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 25 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 575,- 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 28. august 2026

Ansvarlig megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

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

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

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

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

Riihimækiveien 17

Nabolaget Riihimäkiveien/Solvangen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjelleråsskole (1-7 kl.)	467 elever, 27 klasser	4 min / 0.3 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	725 elever, 42 klasser	16 min / 1.3 km
Oks friskole (1-10 kl.)	358 elever, 27 klasser	5 min / 2.7 km
Stav skole (8-10 kl.)	428 elever, 17 klasser	7 min / 0.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	370 elever, 16 klasser	23 min / 2 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	7 min / 3 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	10 min / 4.3 km

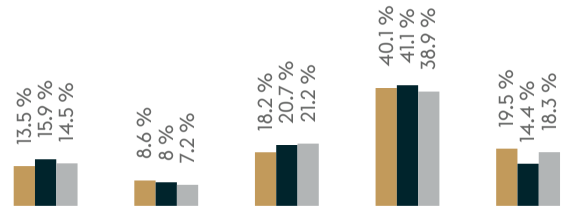
Offentlig transport

Skjetten senter	Linje 375, 380, 381, 385	3 min / 0.3 km
Sagdalen stasjon	Linje L1	23 min / 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min / 21.1 km
Oslo Gardermoen		25 min

Barnehager

Uglebakken barnehage (1-5 år)	53 barn	8 min / 0.7 km
Linbråten barnehage (0-5 år)	135 barn	12 min / 1 km
Melby barnehage (1-5 år)	61 barn	13 min / 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gjelleråss skole - gymnastikksa...	4 min
Riihimæki	5 min
Just Padel Hellerudsletta	7 min
Fresh Fitness Strømmen	8 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Riihimækiveien 17
2013 SKJETTEN

Referanse: 2026-1328
Matrikkel: 3205-71/54/0/0
Befaringsdato: 13.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

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

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

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

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

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

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

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

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

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

Leilighetsbygg

Byggeår 1975

IU Ikke undersøkt 2 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 4. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Vaskerom - 4. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 1 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Branntekniske forhold
Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Vurderinger

Leilighetsbygg

Byggeår 1975

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2008.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2013.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Balkong/terrasse ol. TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 14 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,11 meter.

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

Himmelretning: Nordvest.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.
Badet ble ferdigstilt 26.07.2026.

Våtrommene er pusset opp i regi av borettslaget og det foreligger foreløpig ingen dokumentasjon da våtromsrenoveringen i borettslaget fortsatt pågår.

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

Bad - 4. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 32 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Avtrekk TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Vaskerommet er oppført for mindre enn fem år siden. Dokumentasjon er ikke utarbeidet/overlevert p.d.d.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Vaskerom - 4. etasje - Om rommet

Vaskerom er ifølge eier pusset opp i 2026.
Vaskerommet ble ferdigstilt 26.07.2026.

Våtrommene er pusset opp i regi av borettslaget og det foreligger foreløpig ingen dokumentasjon da våtromsrenoveringen i borettslaget fortsatt pågår.

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

Vaskerom - 4. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er ikke besiktiget, da det er montert benkeskap over.
Sokkellist til benkeskapet er ikke demontert.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 32 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vaskerom - 4. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 4. etasje - Avtrekk TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Vaskerommet er oppført for mindre enn fem år siden. Dokumentasjon er ikke utarbeidet/overlevert p.d.d.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 1

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

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utført rens i 2026.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 190 liter, produsert i 2026.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	2026

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Det mangler foreløpig samsvarserklæring på installasjon av sikringsskapet. Sikringsskapet ble renovert under tidspunkt for befaringen. Dokumentasjon på anlegget er derfor ikke blitt utarbeidet. Samsvarserklæring vil ifølge elektrikeren som monterte sikringer bli utarbeidet og oversendt etter at arbeidet i borettslaget blir ferdigstilt.
Samsvarserklæringer for utført arbeid	

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Nei

Begrunnelse

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

Generell beskrivelse

Leilighetsbygg

Byggeår 1975

Konstruksjonsoppbygning

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

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad og vaskerommet.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Lamaintgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt strietapet.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,43 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge en tidligere salgsannonse fra 2017.
Produsent: Kvik.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

En ekstern utebod.
Boligen disponerer en parkeringsplass i delt garasje.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Garasje

Enkel beskrivelse

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

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

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

111 m²	82 m²	14 m²	15 m²	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1975)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	82 m²	-	15 m²	**97 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**82 m²**	**-**	**15 m²**	**97 m²**	**-**

Romfordeling

4. etasje	BRA-i: Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod, Entré BRA-b: Innglasset balkong

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	13 m²	-	**13 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**13 m²**	**-**	**13 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Boligen deler en dobbeltgarasje med en annen boenhet. Oppgitt areal er hele arealet på garasjen, delt på to.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Utebod

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

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Leilighetsbygg

Byggeår 1975

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2026 · Oppussing av vaskerom og badet. Installasjon av ny innmat i sikringsskapet.**
> Ovennevnte arbeider er utført i regi av borettslaget og arbeidene er ikke ferdigstilt.
> Dokumentasjon er ikke utarbeidet/overlevert p.d.d.

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Riihimækiveien 17, 2013 SKJETTEN**
Matrikkel: **3205-71/54/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **340**
Eier adkomstdokumenter: **Mohammad Bilal Alam og Sana Kauser**

Hjemmelshaver: **RIIHIMAKIVEIEN BORETTSALG**

Kunde: **Sana Kauser**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **13.08.2026**

Tilstede ved befaring: **Sana Kauser (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **17.08.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

Foretak

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

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

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



Om foretaket

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

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0320/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Riihimækiveien 17, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Sana Kauser, Mohammad Bilal Alam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget pusset opp

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 13.08.2026

---

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?

Ja

Beskriv: Utlegg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Den skal økes pga nye vaskerom og bad

---

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

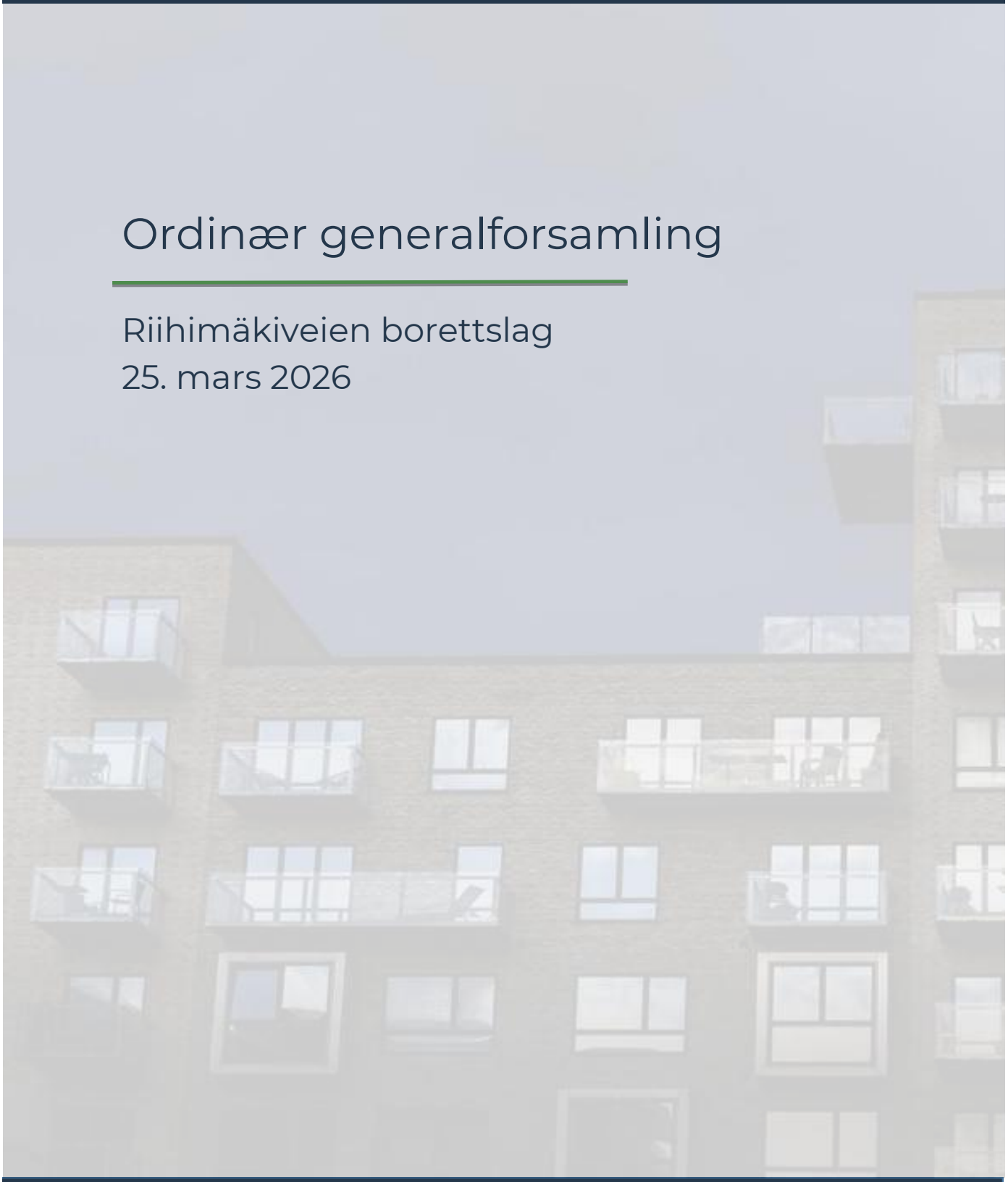
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0320/26

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Riihimäkiveien borettslag
25. mars 2026



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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

FYSISK MØTE

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

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

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til andelseiere i Riihimäkiveien borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	25.03.2026
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Grendehuset i Karisveien (Karisveien 1)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

3. REGNSKAP FOR 2025

3.1. Årsregnskap for 2025.
3.2. Anvendelse av årsresultat.
3.3. Revisjonsberetningen for 2025.

4. INNKOMNE FORSLAG

4.1. Nytt punkt til vedtektene vedr. vedlikehold og andelseiers ansvar (§ 5-0).

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1. Styret - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
5.2. Andre tillitsvalgte/oppgaver - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
5.3. Valgkomiteen - *Styrets forslag er vedlagt innkallingen.*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1. Valg av to styremedlemmer for 2 år.
6.2. Valg av inntil tre varamedlemmer for 1 år.
6.3. Valg av valgkomité for 1 år.
6.4. Valg av syv delegerte og syv varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder.
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne, samt tellekorps.
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet.
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

2.0 TILLITSVALGTE

Siden generalforsamlingen 9.4.2025 har borettslaget hatt følgende styre:

Styreleder	:	Merethe Gresnes	Riihimækiveien 11
Nestleder	:	Cicilie Krantz	Riihimækiveien 17
Sekretær	:	Jon Petter Risa	Riihimækiveien 19
Medlem	:	Jeanett Ringstad-Skretting	Riihimækiveien 45
Medlem	:	Maja Kay	Riihimækiveien 9
Varamedlem	:	1. Andre' Grimseth	Riihimækiveien 11
		2. Olav Nygaard	Riihimækiveien 49
		3. Hanne Kristiansen	Riihimækiveien 11

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

a) Valgkomité: Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra og Camilla Paulsen.
b) Web-redaktør: Jeanett Ringstad-Skretting.
c) Flaggansvarlig: Rune Bomban.

BORIs ordinære generalforsamling var den 2.6.2025, og styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjorde borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling.
Ved forfall blant disse benyttes 3. varamedlem eller valgkomiteens medlemmer, i den grad det skulle være nødvendig.

2.1 STYRETS ARBEID

Møter og representasjon:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 33 ordinære styremøter pr. 18.3.2026.

Styret behandlet 474 saker i kalenderåret 2025, i tillegg til mange telefonhenvendelser på generelle saker.

Styret har for kalenderåret 2025 også deltatt på 16 byggemøter i våtromsprosjektet og 9 prosjekteringsmøter. I mai, juni, august og september 2025 ble det avholdt styremøte hver uke p.g.a. våtromsprosjektet.
I sum har det for mange i styret dermed vært ett møte (33+16+9) pr. uke igjennom hele 2025, med påfølgende etterarbeid fra hvert møte.

Flere av styrets medlemmer har i tillegg deltatt på møter utover styremøter i vårt borrettslag. Det har bl.a. vært møter med Solibo, Ren Service, Profinans og Protector Forsikring, Partner Elektro, Lillestrøm kommune m.fl.

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

Styrets vedlikeholdsansvar og andelseiers vedlikeholdsansvar:

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

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

Hva skal i toalettet?

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

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

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

I TOALETTET SKAL KUN TISS, BÆSJ OG DOPAPIR, IKKE NOE ANNET!

Engangsservietter skal i husholdningsavfallet. Disse løses ikke opp i vann, som toalettpapir gjør, og dermed klumper det seg sammen.

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

Våtromsprosjektet:

Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og -sluk, og avholdt et beboermøte 20.11.2023 hvor dette ble nærmere gjennomgått. Den 20.3.2024 ble Usbl Prosjekt AS engasjert som prosjektleder for vårt våtromsprosjekt.

Borettslaget hadde ekstraordinær generalforsamling 20.1.2025, hvorpå våtromsprosjektet ble vedtatt med overveldende flertall, inkludert låneopptak til prosjektet.

Den 17.2.2025 ble det signert, etter anbefaling fra Usbl Prosjekt, en totalentreprisekontrakt med VBM Byggfornyelse AS. Fysisk oppstart i Rvn.49 var 19.5.2025 og arbeidet vil pågå frem t.o.m. 18.12.2026, fordelt på tre forskjellige faser.

I etterkant av oppstart så har det kommet tilleggsutgifter i form av lønns- og prisstigning, og det ble oppdaget en summeringsfeil i den utsendte tilbudsbeskrivelsen. Disse to er nå budsjettert med å kunne øke totalkostnaden med inntil kr. 10 millioner, noe som først kan summeres ca. januar 2027 når prosjektet er ferdig. Dette dekkes inn ved å ta det fra borettslagets egenkapital.

Husleieøkning og kommunale utgifter:

Styret måtte 27.11.2025 varsle om en økning av felleskostnadene (husleie) på ca. + 7,0 % fra 1.1.2026, og ytterligere økning på anslått ca. + 8,0 % fra 1.7.2026. Dette pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon, generell prisøkning og våtromsprosjektet, som kan oppsummeres slik:

1 % … skyldes generell prisøkning (KPI) på avtaler og tjenester.
3 % … skyldes økning i kommunale vann- og avløpsavgifter.
3 % … skyldes økning pga. våtromsprosjektet.
= + ca. 7 %

De kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (d.v.s. felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.
Det beregnede beløpet for 2026 er så mye som ca. kr. 6,4 mill., noe som er en økning på ca. 1,4 millioner i forhold til 2025. Kommunen forventer en årlig økning i sine gebyrer på minst + 10 % hvert år t.o.m. ca. 2030.

Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene:

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

Firmaet Sohlberg og Toftenes AS ble engasjert som prosjektleder i 2023, med Ødegård & Lund AS som kvalitetskontrollør. Arbeidene ble gjennomført oktober 2023 t.o.m. februar 2025.

Det var 1-årsbefaring 3.9.2025 på begge P-husene, som konkluderte med svært få og mindre avvik.

Husholdningsavfall (ROAF):

Fra høsten 2025 skal Lillestrøm kommune sortere ut matavfall, d.v.s. de grønne posene, i egne avfallsbeholdere. I tillegg skal glass & metall sorteres i egne beholdere i borettslaget.

Dette er krav fra overordnet myndighet som kommunen må etterkomme.

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

Det ble i desember 2025 satt ut nye avfallsløsninger for Rvn.1 til 15 og Rvn.39 til 49.

Rvn.17 til 37 får, i løpet av 2026, ny avfallsløsning etter hvert som anleggsriggen til våtroms-prosjektet flytter seg oppover mot Rvn.1.

Driftsleder har montert et skap ved hver papircontainer, hvor beboerne kan hente flere grønne poser når de har brukt opp sine. Dette for å forenkle distribusjonen av grønne poser.

Eiendomsskatt (Skatteetatens utregning av boligverdi vs. markedsverdi):

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

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

I vedtak fra Skatt Øst 17.11.2021 fikk borettslaget medhold i feil i kvm, men kun delvis medhold i for høye salgspriser/boligverdi. Dette ble påklagd 7.12.2021, hvorpå vi bad om at klagen skulle oversendes til Skatteklagenemda. Nemda har en saksbehandlingstid på minst 8 måneder, og arbeidet i nemda ble var først tiltenkt påstartet i november 2023, men ble utsatt til mars 2025.

Styret har pr. 31.12.2025 ikke fått avgjørelsen fra Skatteklagenemda, men vi vet at sekretariatet i nemda pr. oktober 2025 har startet den faktiske vurderingen av vår klage.

Styret har sendt inn en forenklet klage på utskriving av eiendomsskatten for 2021, 2022, 2023, 2024 og 2025, ettersom vår klage for 2020 ikke var ferdigbehandlet. Utfallet av klagen vil, hvis den går i vår favør, ha direkte innvirkning for beregningen av eiendomsskatten for de nevnte årene.

Eiendomsskatt (kommunens utregningsmetode vs. lovverket):

Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi på privatboliger. På næringseiendommer benyttes fortsatt lokal takstmetode.

Det var juridisk uenighet om hvor vidt kommunen har satt opp beregningsstykket (d.v.s. utregnings-metoden) for privatboliger feil, og at det førte til en høyere eiendomsskatt enn hva som var lovlig.

Dom fra tingretten forelå 25.6.2024 hvorpå Lillestrøm kommune tapte, og borettslagene fikk fult medhold i at eiendomsskatten er feil utregnet av kommunen. Dommen er rettskraftig og kommunen tilbakebetalte i løpet av 2025 for mye innkrevd eiendomsskatt til alle grunneierne for perioden 2021 – 2025.

Vedlikeholdsoppgaver 2026 - 2030:

Styret jobber med å få ferdigstilt våtromsprosjektet, og har ikke større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være. Styret jobber med å sette opp en vedlikeholdsplan for perioden 2026 – 2030, noe det konstituerte styret etter GF2026 må ta tak i.

Kommende vedlikeholdsoppgaver kan f.eks. være:
- Bytte av brannslukkerne/pulverapparat i leilighetene.
- Bytte av alt panel på utebodene p.g.a. råte.
- Male trappehusene på nytt.
- Bytte linoleumsgulvet i alle trappehus.
- Bytte av ytterdørene på blokkene.

Driftstjenester:

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

Trappevask:

Ren Service AS overtok trappevaskingen fra juli 2023. Boning av trappehusene ble gjort i juli 2025 for Rvn. 1 – 31. Rvn.33 – 49 ble ikke tatt i 2025 p.g.a. våtromsprosjektet.

Ventilasjon og avvik:

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

Det er tatt inn nye punkter vedrørende ventilasjon i beboernes egenkontrollhefte for HMS, samt at ordensreglene blir justert vedrørende ventilasjon. Dette for å sikre god luft igjennom leiligheten og riktig avtrekk med dertil godt inneklima.

Forsikring og skadesaker:

Borettslaget hadde noen færre forsikringssaker i 2025 som foregående år, dog uten de alt for store kostnadene. En del av sakene har tatt lang tid å løse, enten pga. treghet hos leverandør eller andelseier, eller at saken har vært kompleks.

Lading av elbiler:

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

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

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

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

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

På grunn av andre vedlikeholdsoppgaver er det ikke planlagt utskiftning av strømnettet i P-husene eller økning av strømtilførsel inn fra Elvia AS sine trafohus. Generalforsamlingen i 2021 vedtok at installering av ny infrastruktur til elbillading i P-husene ikke er en prioritert oppgave p.g.a. av mange andre vedlikeholdsoppgaver som det er viktigere å løse først.

I mai 2025 ble det satt i drift åtte lynladere ved Meny Skjetten, som driftes av Kople AS.

Jus, advokat og mulige rettslige tvister.

Pågående saker:

(1) Mulig rådgivningsfeil fra Usbl Prosjekt i den innledende fasen av våtromsprosjektet i 2024, som kanskje kan ha ført til en merkostnad for borettslaget. Saken er løftet til advokater for nærmere gjennomgang og vurdering i starten på 2027 ettersom våtromsprosjektet må være gjennomført for og evt. kunne klare å definere om det foreligger rådgivningsfeil, og om disse har, eller har ikke, ført til merkostnad.

(2) Administrativ klage hos Skatteklagenemda i forhold til for høy utregnet boligverdi fra Skatteetatens side, på våre 318 boenheter.

Mulige kommende saker:

(3) Ingen mulige kommende saker pr. 31.12.2025.

Avsluttede saker:

(4) Borettslaget og Usbl Prosjekt hadde en juridisk diskusjon med VBM Byggfornyelse AS i forhold til riktigheten av en' av deres endringsmeldinger, mottatt juni 2025. Denne er løst og avklart partene imellom og endringsmeldingen ble trukket.

(5) Søksmål mot Lillestrøm kommune, i forbindelse med utregning av eiendomsskatt, er avsluttet ved rettskraftig dom fra tingretten i borettslagenes favør.

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

Diverse opplysninger:

- Styret har i 2025 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
  - Skøytedisko i februar ble gjennomført, i Glostrupdumpa.
  - Vårdugnad ble gjennomført i slutten på april.
  - Høstdugnad i oktober.
  - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien ble foretatt 29.11.2025, med kor, hest & sledekjøring, toddy og pepperkaker og ”overraskelsespose” til barna fra nissefar og nissemor!
  - Juletur (tidligere ”Seniortur”) for beboere ble gjennomført 27.11.2025.

- Informasjon:
  VBM og Usbl Prosjekt avholdt informasjonsmøter, for henholdsvis fase 1 (mars) og fase 2 (oktober).

- Diverse kurs:
  Styret har i 2025 ikke hatt tid eller anledning til å delta på kurs.

- Underutvalg:
  Borettslaget har en valgkomité, med egne retningslinjer

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

- Inngåtte avtaler/kontrakter:
  - VBM Byggfornyelse AS (utskiftning av avløpsrør og sluk, samt tilbakeføring av våtrom).
  - Roger Olsen Vedlikehold AS (vask og feiing av P-husene).
  - Norik AS (web-basert HMS-system).

- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.

Utførte oppgaver i 2025:

1. Avholdt ekstraordinær generalforsamling 20.1.2025 i forbindelse med "våtromsprosjektet".
2. Engasjert VBM Byggfornyelse AS som totalentreprenør til våtromsprosjektet.
3. Avholdt beboermøte i mars og oktober 2025 for beboere tilknyttet fase 1 eller fase 2 av våtromsprosjektet.
4. Hatt flere prosjektmøter ifm. våtromsprosjektet, samt noen avsluttende møter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
5. Hatt mange byggemøter ifm. våtromsprosjektet, samt noen avsluttende møter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
6. Gjennomført spyling, og kamerasjekk, av alle bunn- og stikkledninger til alle blokkene, som er vurdert å være i god stand.
7. Hatt flere runder med beboerbesøk, og informasjon, i forbindelse med viktigheten av ryddige fellesrom i kjellerne, samt minimering av lagring av innbo pga. bytte av rør.
8. Ferdigstilt betongvedlikeholdet av P-husene i Nordbyveien 223 og under Riihimækiveien 1, 3 og 5.
9. Ferdigstilt nødvendig utbedring av rømningsveier fra P-huset under Rvn. 1, 3 og 5.
10. Hatt møte med Lillestrøm kommunale boliger.
11. Hatt møter og befaringer med ROAF i forbindelse med nye avfallsløsninger.

12. Deltatt i arrangeringen av Skøytedisko i februar 2025 og Julegrantenning i november 2025.
13. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
14. Oljet lekeplass-apparater av treverk.
15. Gått runde på balkongsiden vedr. høye trær og busker i hagene, samt i fellesområdet for øvrig.
16. Gjennomført boning av gulvbelegget i Rvn.1 til 31 i juli 2025.
17. Satt opp budsjett for 2026 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2026 og ny økning fra 1.7.2026.
18. Satt opp grovbudsjett for 2027 pga. våtromsprosjektet.
19. Tilskrevet andelseiere vedr. manglende kontaktinformasjon (telefonnr. og e-post) ettersom styret gradvis går over til mer digital informasjon og utsendelse.

20. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
21. Styret opplever en økende klagemengde i forhold til mye røyking i bolig, som påvirker naboene negativt både hjemme og på balkongene. Dette er et felt borettslaget ikke kan regulere, kun oppfordre til fornuft og kommunikasjon mellom beboere.

    I tillegg er det mange som kaster sneiper fra balkongene og ned i hagene til de med leilighet i u.etg. Dette har skapt brannfarlige situasjoner! Sneiper legges i et askebeger eller liknende, inne på din balkong!
22. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk).
23. Hatt vedlikehold av gulvene i P-husene, enten vasking eller feiing.
24. Tilskrevet flere beboere vedr. lagring av i overkant mye innbo i fellesrommet i kjellerne, lagring av bildekk (som ikke er lov å ha i fellesrom) og mye gammel maling o.l.
25. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiveien og Nordensvei.
26. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).
27. Bytte av vannmåler i Rvn.27, i regi av kommunen, er utsatt til 1. kvartal 2026.

Oppgaver styret arbeider med:

1. Delta, sammen med Usbl Prosjekt, i styringen av våtromsprosjektet, som utføres av VBM Byggfornyelse AS.
2. Bytte av leilighetenes brannslukker/pulverapparat.
3. Få kommunen til å felle småkratt og småtrær øverst i skråningen, på balkongsiden Rvn27 til 49.
4. Utbedre en ”knekk” på stikkledningen tilhørende Rvn1. til 15, våren 2026.
5. Vurderer rydderunde i utebodene, spesielt sykler, våren 2026.
6. Tilbakestille basket- og fotballøkken i dalen, som borettslaget midlertidig fikk låne av kommunen som p-plass mens betongvedlikeholdet av P-husene pågikk.
7. Sette opp budsjett for 2027.
8. Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web (Norik).
9. Vurderer bytte av panel på utebodene, muligens ca. 2027/28.
10. Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.

2.2 HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET (HMS)

A. Generelt HMS-arbeid
Styret gjennomførte sin HMS-runde av fellesområdene 8.10.2025. Det ble foretatt en risikovurdering og styret oppdaterte handlingsplanen.

B. Dokumentasjon/Informasjon
Beboerne fikk utdelt sjekkliste for egenkontroll i oktober 2025. Disse skal beboere selv beholde når de er ferdig utfylt.

Det gamle papirsystemet ble i oktober 2025 konvertert til en digital plattform, levert av Norik AS. Styret må nå strukturere aktuelle aktiviteter i Norik, slik at HMS-informasjon blir arkivert og avviksmeldinger og påminnelser systematisert etter aktuell kontrollfrekvens. Norik AS er en norsk leverandør av HMS-systemer, som er uavhengig av hvilken forretningsfører m.m. som borettslaget måtte ha.

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

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

C. Brannsikring
Lovverket krever at hver boenhet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting!

Dersom utstyret er defekt må andelseier snarlig melde dette skriftlig til styret eller ta kontakt med driftsleder.

Brannslukkerne, som hver enkelt har i sin leilighet, ble kontrollert i 2021. Disse skal fysisk byttes i 2026.

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

Det ble også i 2023 montert sammenkoblede røykvarslere i P-huset under Rvn1, 3 og 5, med en mottaker montert i 1.etg. i hver av disse tre oppgangene som utløses hvis det oppdages brann/røyk i P-huset under blokken.

Rømning fra P-huset under Rvn.1, 3 og 5 ble utbedret for å tilfredsstille lovkravet som borettslaget minst må oppfylle. Ny rømningsvei ble etablert langs østfasaden av P-huset og var klar til operativ drift fra februar 2025. I den sammenheng ble det montert en ny brannport i 1.etg og sensorene på brannporten i 2.etg ble byttet tilsvarende. Alle andelseiere som benytter dette P-huset fikk i februar 2025 informasjon om de nye rømningsveiene.

D. Trafikk

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

Det styret riktignok opplever nå er flere parkerer i flere timer, eller natten over, foran blokkene. Dette er ikke lov, og er i 2025 inngitt flere varsel om borttauing av styret.

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

E. Lekeplassene

Det er gjennomført årlig HMS-kontroll av lekeplassene og mindre feil/mangler er utbedret.
Lekeapparater bestående av treverk ble oljet i 2025.
Sanden i sandkassene blir byttet hvert år, i mai måned.

F. Annet

Styret minner i tillegg om ordensreglenes punkt 1 fra 2023:

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

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

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

2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Solibo AS i Oslo, og vår rådgiver er Kiersten Oestreng.

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

2.4 REGNSKAPET FOR 2025

Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

- ”Drift og vedlikehold”:
  - 51.000,- Boning av oppgangene Rvn.1 til 31.
  - 230.000,- Spyling av alle bunn- og stikkledninger.
  - 305.000,- Sluttfaktura på betongprosjektet/rømningsvei Rvn1, 3 og 5.

- ”Kostnader til sameier”:
  - 1.789.753,- Fellesorganet for Skjettenbyen (FO; Telia, snømåking, gressklipping).
  - 960.000,- Sameiet Skjetten Garasjehus (70 % av driftskostnadene).

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr. - 37.303.472,- og et resultat på kr. - 40.437.945,-.

Styret foreslår at årsresultatet føres mot egenkapital.

Disponible midler, dvs. ”penger på bok”, den 31.12.2025 var kr. 34.279.452,-, hvorpå ca. 14 mill. av disse er avsatt til fakturaer på våtromsprosjektet for 2025.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som styret mener er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet, herunder resultatet, balansen og notene.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk art eller annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

2.5 BUDSJETTET FOR 2026

OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2026:

Oversikten her gir et forventet driftssresultat med ett underskudd på ca. kr. 78 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 17,5 millioner i renter og avdrag på borettslagets lån.
Det er i 2025 tatt opp 60 mill. i lån til våtromsprosjektet, og de gjenværende 70 mill. vil bli utbetalt i 2026.

Disponible midler (”penger på bok”) den 31.12.2026 forventes derfor å være ca. kr. 11 mill. hvorpå en del av dette vil gå til å betale sluttfakturaen på våtromsprosjektet ca. mars 2027.

Solibo AS sitt anbefalte minstenivå, på disponible midler for et borettslag på vår størrelse, er 4 millioner. Forventet prisstigning på 5,0 % er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

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

Styrehonorar og andre honorarer
I budsjettet for 2026 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005.

Til andre honorarer ligger bl.a. valgkomité, flaggansvarlig og webredaktør.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med 3,0 % mot 2025.

Forsikringer
Forsikringen øker med 2,7 % mot 2025.

Vedlikehold
Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Finanskostnader og lån
Borettslagets lån i Handelsbanken var 31.12.2025 på ca. kr. 121 millioner.
Det gjenstår å låne de resterende 70 mill. til våtromsprosjektet i 2026.
Fra januar 2026 er renten i Handelsbanken på 4,94 % (eff.).
Det er for 2026 budsjettert med en gjennomsnittsrente på 5,00 %.
Styret jobber opp imot aktuelle lånetilbydere i forhold til å muligens refinansiere våre lån i 2026.

Kommunale avgifter
Borettslaget installerte vannmålere i 2016. Kommunen avregner først i januar/februar året etter, som fører til at vann- og avløpskostnadene blir ført på to regnskapsår.

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

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

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.

I 2020 økte dette 4,8 mill. og i 2026 er dette beregnet til å bli ca. kr. 6,4 mill.

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

HMS
Styret har ingen umiddelbare store planer for 2026 ut over det å bytte alle håndslukkerne i alle leilighetene.

2.6 SAMARBEIDSORGANER

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for henholdsvis Fellesorganet for Skjettenbyen og Sameiet Skjetten Garasjehus for 2025 vil bli tilgjengelig for interesserte via styret eller på vår hjemmeside (under "Å bo hos oss", velg deretter "Generalforsamling") når disse er klare.

A. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), org.nr. 971 266 988.
FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.
Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, fylkeskommunen, Statens Vegvesen o.s.v.
FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.
I tillegg er FO ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg.

Avtalen gjelder fra 1.1.2026 til 31.12.2028, og innebærer en innholdsrik kollektiv grunnpakke. Se på hjemmesiden våres for mer informasjon om hva den kollektive avtalen inneholder. Bredbåndsinnholdet i avtalen ble endret 1.1.2026, og er nå 1000 Mbps ned og 500 Mbps opp, uten merkostnader for de 12 deltakende borettslagene.

Oppgradering av bredbåndshastigheten (til rabatterte priser), abonnement på flere TV-pakker, mobilabonnementer er noen av ekstratjenestene den enkelte husstand kan kjøpe.

Telia sin servicetelefon har telefonnr. 21 54 54 54.

B. Sameiet Skjetten Garasjehus, org.nr. 975 495 795.
Borettslaget deltar i sameiet sammen med Nordensvei borettslag.
Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223 og den store p-plassen på nordsiden av huset, inkl. hurtigladerne for elbiler.
Kostnader til daglig drift og vedlikehold av P-huset, utendørsparkeringen og ladeplassene belastes Riihimäkiveien med 70 % og Nordensvei med 30 %.

2.7 GJELDENDE AVTALER

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

2.8 FORSIKRINGER

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

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret gjennom Profinans AS og deres leverandør Protector Forsikring ASA, polisenr. 3822010-1.

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

Generell egenandelen er for tiden kr. 12.000,-.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret eller driftsleder.

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

Borettslagets forsikring dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier bør selv tegne en egen hjemforsikring som dekker alt av innbo og løsøre, evt. også varmekabler. Det er en fordel om forsikringen inkluderer ansvarsforsikring.

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

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

2.9 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

2.10 OMSETNING AV ANDELER (salg av leiligheter)

I 2025 ble det solgt 20 leiligheter i vårt borettslag, mot 28 i 2024.

Ca. 15 % av de omsatte leilighetene blir tatt på forkjøpsrett.

Lillestrøm kommune verken solgte eller kjøpte andeler i 2025.

	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Snitt-pris	% endring fra 2024
2r.	7	2.700’	3.500’	3.068’	+ 2,97
2r. hage	0	--	--	--	--
3r.	7	3.350’	3.660’	3.572’	+ 2,17
3r. hage	1	--	3.950’	3.950’	+ 3,16
4r.	5	3.700’	4.125’	3.872’	+ 6,40
4r. hage	0	--	--	--	--

2.11 GENERELLE OPPLYSNINGER

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

B. Stiftelsesdato m.m.
Borettslaget ble stiftet 21. november 1973 og har organisasjonsnummer 948 391 546.

Borettslaget består av 318 andelsleiligheter hvorav Lillestrøm kommune eier 26 andeler.

Laget består av 8 bygninger med følgende adresser: Rvn. 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49.

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

C. Ansatte og arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

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

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

F. Parkering & elbil
Borettslaget har 101 parkeringsplasser i P-huset under Riihimäkiveien 1, 3 og 5.

Gjennom Sameiet Skjetten Garasjehus disponerer borettslaget 31 tregarasjer og 125 parkeringsplasser i P-huset i Nordbyveien 223. I tillegg har vi utendørs fellesparkering med Nordensvei borettslag, samt noen motorvarmerplasser som kan leies.

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

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

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

G. Nøkler
Nøkler, nøkkelbrikker og garasjeåpnere til fellesgarasjene kan bestilles av driftsleder og må betales av den enkelte beboer via VIPPS.

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

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

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

Vask av søppelrommet skjer 1 gang pr. år mens søppelbeholderne vaskes 2 ganger pr. år. Dette gjøres av Niwi Miljøtiltak AS, men det blir en endring på dette i 2026.

Rengjøring/vask av P-husene gjøres minst 2 ganger pr. år av Roger Olsen Vedlikehold AS.

Fullstendighetserklæring

Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2025 er sendt til forretningsfører.

Skjetten, 31.12.2025 / 18.2.2026

Styret i Riihimäkiveien borettslag

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. REGNSKAP FOR 2025.

3.1 - Styret anbefaler at årsregnskapet godkjennes.

3.2 - Styret anbefaler at årets resultat føres mot egenkapitalen.

3.3 - Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.

3.1 ÅRSREGNSKAP FOR 2025.

Årsregnskap 2025

for

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Orgnr: 948 391 546

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**17 676 365**	**7 951 134**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-40 437 945	-22 625 713
Opptak av lån	60 000 000	44 936 201
Avdrag lån	2 958 968	12 585 257
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**16 603 087**	**9 725 231**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**34 279 452**	**17 676 365**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	42 075 922	20 773 984
Kortsiktig gjeld	7 796 469	3 097 620
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**34 279 452**	**17 676 365**

✔ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC Oneflow ID 13551688 Side 1 / 9

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde fellesкostnader	2	23 950 888	11 491 413	12 793 395	12 676 962
Annen driftsrelatert inntekt	3	41 956	8 490 103	12 076 004	15 592 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 992 844**	**19 981 516**	**24 869 399**	**28 268 962**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	118 828	117 629	120 978	228 978
Styrehonorar	5	842 750	834 250	750 000	750 000
Forsikring		1 228 216	1 224 344	1 200 000	1 485 000
Forretningsførsel		293 383	331 619	290 000	304 500
Revisjon		16 313	10 000	13 000	13 000
Kommunale avgifter		5 153 090	4 203 306	6 486 631	5 766 514
Eiendomsskatt		-1 527 570	156 109	0	12 150
Energi/fyring		405 871	369 559	400 000	400 000
Kabel-TV/internett		0	3 182	0	0
Kostnader sameie		2 749 753	22 805 738	2 742 020	3 287 480
Vedlikehold	6	50 207 714	8 208 322	60 506 000	91 459 500
Vaktmestertjenester		410 856	463 210	443 500	809 081
Renhold	7	576 599	579 874	583 400	636 198
Andre driftskostnader	8	820 512	776 147	2 443 300	2 286 225
SUM DRIFTSKOSTNADER		**61 296 316**	**40 083 290**	**75 978 829**	**107 438 626**
DRIFTSRESULTAT		**-37 303 472**	**-20 101 774**	**-51 109 430**	**-79 169 664**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		1 111 976	1 046 653	540 000	400 000
Finanskostnader		4 246 449	3 570 592	6 429 751	9 200 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**3 134 473**	**2 523 939**	**5 889 751**	**8 800 000**
Resultat		**-40 437 945**	**-22 625 713**	**-56 999 181**	**-87 969 664**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-40 437 945	-22 625 713		
SUM DISPONERING		**-40 437 945**	**-22 625 713**		

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC
Oneflow ID 13551688 Side 2 / 9

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	38 538 832	38 538 832
Tomter og andre grunnarealer	10	3 835 517	3 835 517
SUM ANLEGGSMIDLER		**42 374 349**	**42 374 349**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		179 794	175 263
Forskuddsbetalte kostnader	11	1 976 676	1 855 634
Bankinnskudd		39 919 452	18 743 087
SUM OMLØPSMIDLER		**42 075 922**	**20 773 984**
SUM EIENDELER		**84 450 271**	**63 148 333**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		31 800	31 800
Udekket tap	9	-53 530 663	-13 092 718
SUM EGENKAPITAL		**-53 498 863**	**-13 060 918**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	121 222 264	64 181 232
Borettsinnskudd		8 930 400	8 930 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**130 152 664**	**73 111 632**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 593 439	9 571 320
Påløpt rente		38 027	12 709
Annen påløpt kostnad		165 003	-6 486 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 796 469**	**3 097 620**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 450 271**	**63 148 333**
Pantstillelse	13	213 930 400	83 930 400

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC Oneflow ID 13551688 Side 3 / 9

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	12 497 775
Kapitalkostnader	9 864 939
Kontingenter	52 150
Parkering	1 536 000
Annen inntekt	24
Sum innkrevde felleskostnader	**23 950 888**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	5 338
Annen inntekt	36 618
Sum annen driftsrelatert inntekt	**41 956**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 118 828.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 750 000.
Honoraret til øvrige tillitsvalgte gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 92 750.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	139 988
Vedlikehold VVS	454 191
Vedlikehold elektro	98 405
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	395 740
Vedlikehold brannsikring	11 131
Vedlikehold parkering/garasje	13 315
Malerarbeider	4 577
Dører og porter	98 948
Betongprosjekt	305 656
Våtromsprosjekt	48 685 764
Sum vedlikehold	**50 207 714**

NOTE 7 - RENHOLD

Renhold	464 516
Renhold tillegg	112 083
Sum renhold	**576 599**

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	244 133
Leie datasystemer	39 475
Annen leiekostnad	61 000
Inventar	32 745
Driftsmaterialer	7 743
Datautstyr og -rekvisita	21 131
Lyspærer og sikringer	179
Nøkler og låser	33 888
Navnskilt og postkasser	21 733
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	3 674
Fellesarrangement	2 900
Juridisk bistand	17 906
Annen fremmed tjeneste	22 086
Kontorrekvisita	8 698
Annen kontorkostnad	2 983
Telefon	929
Møte, kurs, oppdatering	21 355
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	3 186
Kontingenter	169 750
Gaver	516
Styremøter	1 115
Generalforsamling/årsmøte	7 746
Øredifferanser	5
Bank- og andre transaksjonskostnader	33 398
Velferdskostnader	28 866
Annen kostnad	23 374
Sum andre driftskostnader	**820 512**

NOTE 9 - UDEKKET TAP

Udekket tap 1.1	-13 092 718
Overført til/fra egenkapital	-40 437 945
Udekket tap 31.12	**-53 530 663**

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

NOTE 10 - BYGNINGER OG TOMTER

Bygninger	38 538 832
Tomter og andre grunnarealer	3 835 517
Sum bygninger og tomter	**42 374 349**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	1 173 432
Andre forskuddsbetalte kostnader	803 243
Sum forskuddsbetalte kostnader	**1 976 676**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer	9492.70.58795	9492.70.36252
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2024	2020
Løpetid	30 år	12 år
Innfrielsesår	2054	2032
Rentesats (nominell)	5,70 %	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	**44 936 201**	**29 900 000**
Lånesaldo 01.01	44 399 005	19 782 227
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	659 420	2 299 548
Lånesaldo 31.12	**43 739 585**	**17 482 679**

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9492.71.01941
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2025
Løpetid	30 år
Innfrielsesår	2055
Rentesats (nominell)	5,45 %
Opprinnelig lånebeløp	**60 000 000**
Lånesaldo 01.01	0
Opptak i periode	60 000 000
Avdrag i periode	0
Lånesaldo 31.12	**60 000 000**

NOTE 13 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 930 400
Pantelån	121 222 264
Totalt	**130 152 664**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 538 832
Tomter og andre grunnarealer	3 835 517
Totalt	**42 374 349**

✓ Signert 23-02-2026 20:31:46 UTC

3.3 REVISJONSBERETNING FOR 2025.

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Riihimäkiveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riihimäkiveien Borettslag som viser et underskudd på NOK 40 437 945. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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: Storgt. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGloba

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet i PDF Advanced Electronic Signatures av Signicat. Dette vil tillate dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. februar 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hansen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av
BRANDT, GURO
(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

buypass

Dato og tid
24.02.2026 10:07:33
Signaturmetode
Buypass (NO)

4. INNKOMNE SAKER

4.1 Nytt punkt til vedtektene vedr. andelseiers vedlikehold av boligen.

Forslagstiller: Styret.

Saksgrunnlag:
På bakgrunn av det pågående våtromsprosjektet så styret et behov for nærmere klargjøring av en del forhold tilknyttet våtrom og ventilasjon. Dette inntas som et nytt vedtektspunkt i våre vedtekter.

Forslag til vedtak:
Forslag til nytt vedtektspunkt § 5-0:

5-0 Andelseiers ansvar.

Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, regler og bransjenormer når det utføres vedlikehold i egen bolig.

Andelseier som pusser opp i leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklærings-dokumentasjon, bilder, kvitteringer/fakturainformasjon m.m. fra fagfolk som bekrefter at utført arbeid er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer. Styret kan be om kopi av slik dokumentasjon etter behov.

Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom eller bod. Det er heller ikke lov å sette elektrisk avtrekksvifte i disse åpningene.

Vindusventiler og andre luftekanaler skal være åpne, for å sikre en god utlufting av boligen og godt inneklima.

Nederst på alle innerdører skal det være en luftesplate på minst 15 mm. Innerdører skal ikke slutte mot en dørterskel, ettersom det vil stenge for fri luftstrøm igjennom leiligheten.

Andelseier er ansvarlig for at våtrom brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Styrets innstilling:

Krav til vedtak: 2/3 flertall (minst 66,67 %).

VEDTAK: Generalforsamlingen godkjenner nytt vedtektspunkt § 5-0.

5.GODTGJØRELSE TIL STYRET

Alle honorarer er etterskuddsbetalt, jf. borettslagsloven.

Honorarene anbefalt under er derfor for arbeidsperioden fra 10. april 2025 til og med 25. mars 2026.

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

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

Under er et eksempel på hvordan styrehonorarene fordeler seg, i et normalår:

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

Forslag til vedtak:

5.1-A Honorar til styret (5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer).
Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 750.000,- som internt fordeles av styret iht. møter, roller og ansvar. Møtehonorar er inkludert i denne bevilgningen.

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

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

5.1-B Møtehonorar.
Valgkomiteen anbefaler at møtehonorar/møtesats er kr. 850,- pr. person pr. møte.

Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2014.

5.2 Andre tillitsvalgte/oppgaver.
Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.

Foreslåtte godtgjørelser er de samme som foregående år.

5.3 Valgkomiteen.
Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunngodtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.

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

Godtgjørelsene for punkt 5.2 og 5.3 er budsjettert med kr. 108.000,-.

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

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

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

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av 3 medlemmer til Valgkomite for 1 år.

Innstilling:
Styret innstiller på følgende kandidater til Valgkomiteen:

- Jan Thomas Søberg (gjenvalg)
- Bente Lyngra (gjenvalg)
- Camilla Paulsen (gjenvalg)

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

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

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Riihimäkiveien borettslag onsdag 25. mars 2026.

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

Valgkomiteen har gjort følgende innstilling til generalforsamlingen 2026:

Leder:			
Merethe Gresnes, Rvn 11		Valgt for 2 år	Ikke på valg
Styremedlemmer:			
Cicilie Krantz, Rvn 17		Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)
Jeanett Ringstad-Skretting, Rvn 45		Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)
Jon Petter Risa, Rvn 19		Valgt for 2 år	Ikke på valg
Maja Kay, Rvn 9		Valg for 2 år	Ikke på valg
Varamedlemmer til styret (velges for ett år)			
1. vara	André Grimseth, Rvn 11	Velges for 1 år	På valg (Gjenvalg)
2. vara	Olav Nygaard, Rvn 49	Velges for 1 år	På valg (Gjenvalg)
3. vara	Hans-Kenneth Paulsen, Rvn 23	Velges for 1 år	På valg (Ny)

Valgkomiteens forslag på honorar til tillitsvalgte:

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

Ca. 52 000,- til fordeling til valgkomiteen.
Ca. 48 000,- til fordeling til andre tillitsvalgte/oppgaver.

Valgkomiteen har består av:

- Camilla Iren Paulsen
- Bente Lyngra
- Jan Thomas Søberg

Valgkomiteen har avholdt 4 møter.
Innstillingen fra komiteen er enstemmig.
Alle valgkomiteens medlemmer ønsker å fortsette.

Skjetten, 24. februar 2026

NAVNESEDDEL OG FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING 25.03.2026

Lever skjemaet ferdig utfylt ved inngangen til møtelokalet.

Bruk BLOKKBOKSTAVER ☺

Navneseddel/Registrering av andelseiers informasjon	
Andelseiers navn	_____
Andelseiers signatur	_____
Adresse	_____
Leilighetsnr.	_____

FULLMEKTIG
En andelseier kan møte ved å sende en fullmektig (grønn og sort del må fylles ut). Fullmektigen skal legge frem undertegnet fullmakt fra andelseier (sort del under), og bør ha med ID.
Ingen kan være fullmektig for mer enn en' – 1 – andelseier.

Fullmakt	
Overnevnte andelseier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fullmektigens fornavn	_____
Fullmektigens etternavn	_____
Signatur andelseier	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Møtedato:	onsdag, 25. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Grendehuset i Karisveien (Karisveien 1)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne, samt tellekorps

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Hans-Kenneth Paulsen foreslått.
Det ble ikke valgt tellekorps.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

32 andelseiere
5 fullmakter
Totalt 37 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

4.1 Nytt punkt til vedtektene vedr. vedlikehold og andelseiers ansvar (§ 5-0)

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkalling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner nytt vedtektspunkt § 5-0.

*«**5-0 Andelseiers ansvar.***

Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, regler og bransjenormer når det utføres vedlikehold i egen bolig.

Andelseier som pusser opp i leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklæringsdokumentasjon, bilder, kvitteringer/fakturainformasjon m.m. fra fagfolk som bekrefter at utført arbeid er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer. Styret kan be om kopi av slik dokumentasjon etter behov.

Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom eller bod. Det er heller ikke lov å sette elektrisk avtrekksvifte i disse åpningene.

Vindusventiler og andre luftekanaler skal være åpne, for å sikre en god utlufting av boligen og godt inneklima.

Nederst på alle innerdører skal det være en luftesplate på minst 15 mm. Innerdører skal ikke slutte mot en dørterskel, ettersom det vil stenge for fri luftstrøm igjennom leiligheten.

Andelseier er ansvarlig for at våtrom brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.»

Vedtak:
Vedtatt med 35 stemmer for og 1 stemmer mot. 1 blank stemme.

5. Godtgjørelse til styret

5.1 Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
5A – Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 750.000,- som internt fordeles av styret iht. møter, roller og ansvar. Møtehonorar er inkludert i denne bevilgningen.

5B - Valgkomiteen anbefaler at møtehonorar/møtesats er kr. 850,- pr. person pr. møte.

Tilleggsforslag:
Våtromsprosjektet rør/bad får et honorar på kroner 120 000,- som fordeles på sittende styret i forhold til bygge relaterte møter (144 stk a' 850,-).

Vedtak:
5A ble enstemmig godkjent.

5B ble enstemmig godkjent.

Tilleggsforslaget ble godkjent med 25 stemmer for og 10 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

Andelseier 501 ønsker at det protokollføres at styret ved Jon Petter informerer på Generalforsamlingen at det innledningsvis i våtromsprosjektet ble mer arbeid i form av betydelig flere byggmøter som grunnlag for tilleggsbevilgningen på kr 120 000,- og at det siste halvåret har vært mer som først antatt.

5.2 Andre tillitsvalgte/oppgaver

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

5.3 Valgkomiteen

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunngodtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.

Godtgjørelsene for punkt 5.2 og 5.3 er budsjettert med kr. 108.000,-.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av 2 styremedlemmer

Cecilie Krantz ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon. Jeanett Ringstad-Skretting ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

6.2. Valg av inntil 3 varamedlemmer

Andre Grimseth ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon. Olav Nygaard ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon. Hans-Kenneth Paulsen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

6.3. Valg av valgkomité

Jan Thomas Søberg, Bente Lyngra og Camilla Paulsen ble valgt som valgkomité for ett år.

6.4. Valg av syv delegerte og syv varadelegerte til BORI sin generalforsamling

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Merethe Gresnes	På valg: 2027
Styremedlem:	Cicilie Krantz	På valg: 2028
Styremedlem:	Jeanett Ringstad-Skretting	På valg: 2028
Styremedlem:	Jon Petter Risa	På valg: 2027
Styremedlem:	Maja Kay	På valg: 2027
1. Varamedlem:	Andre Grimseth	På valg: 2027
2. Varamedlem:	Olav Nygaard	På valg: 2027
3. Varamedlem:	Hans-Kenneth Paulsen	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Hans-Kenneth Paulsen

Riihimäkiveien
BORETTSLAG



Vedtekter
av 25.3.2026

Vedtekter
for
Riihimäkiveien Borettslag

Organisasjonsnr. 948 391 546, tilknyttet BORI BBL.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.11.1973, sist endret 25.3.2026.
Punkt 1-2 (3) ble korrigert 12.11.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.

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

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

(3) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune og forretningsfører er Solibo AS.

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating (fremleie)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Overlating av bruken med særlig grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-0 Andelseiers ansvar.
Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, regler og bransjenormer når det utføres vedlikehold i egen bolig.

Andelseier som pusser opp i leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklærings-dokumentasjon, bilder, kvitteringer/fakturainformasjon m.m. fra fagfolk som bekrefter at utført arbeid er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer. Styret kan be om kopi av slik dokumentasjon etter behov.

Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom eller bod. Det er heller ikke lov å sette elektrisk avtrekksvifte i disse åpningene.

Vindusventiler og andre luftekanaler skal være åpne, for å sikre en god utlufting av boligen og godt inneklima.

Nederst på alle innerdører skal det være en luftespalte på minst 15 mm. Innerdører skal ikke slutte mot en dørterskel, ettersom det vil stenge for fri luftstrøm igjennom leiligheten.

Andelseier er ansvarlig for at våtrom brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*) Helse-, miljø- og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. **Konstituering**
   a) Valg av møteleder
   b) Opptak av navnefortegnelse
   c) Valg av sekretær og 2 personer til å underskrive protokollen
   d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. **Styrets årsberetning**
3. **Årsoppgjør**
   a) Regnskap pr. 31.12.
   b) Disponering av borettslagets disponible midler
4. **Godtgjørelse til tillitsvalgte**
5. **Andre saker nevnt i innkallingen**
6. **Valg av tillitsvalgte**

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

-- slutt --

Utdrag fra protokoll fra generalforsamling 2023:

P R O T O K O L L

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

SAK 5 INNKOMNE SAKER

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

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

Vedtak: Godkjent av flertallet.

Riihimäkiveien BORETTSLAG

ORDENSREGLER

Disse regler er en del av leiekontrakten.

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

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

---

1. Ro i leiligheten.

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

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

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

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

2. Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS).

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

BRANN MELDES TLF. 110 !

Ved eventuell brann har blokkene følgende rømningsmuligheter:

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

   Andelseier er ansvarlig for at platene ikke er blokkert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Alminnelige regler.

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

3.2 Bruk av p-plass i parkeringshuset i Riihimäkiveien.
Ingen leilighetsandel kan ha fast bruksrett til mer enn en – 1 stk. – garasjeandel. Garasjeandelen kan omsettes uavhengig av leilighetsandelen, men kun til andelseiere i Riihimäkiveien borettslag.

Pris kan avtales fritt mellom selger og kjøper. Søknad om overdragelse sendes av selger til styret i borettslaget. Søknaden skal inneholde p-plassnummer, navn, leilighetsnummer og adresse til både selger og kjøper. Borettslaget er ikke forpliktet til å innløse garasjeandeler.

P-plassen kan kun benyttes for oppstilling av motorkjøretøyer og fire dekk, jekk og muttertrekker.

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

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

Oljelekkasje fra kjøretøy, eller annen lekkasje eller handling, som skader gulvets overflatebehandling og membran er ikke lov. Slike skader på gulvet vil bli utbedret av autorisert firma på andelseiers regning. Samme regel gjelder for P-husets vegger og tak.

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

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

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

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

3.4 Ventilasjon, kjøkkenvifter og inneklima.

Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte inn i ventilasjonsåpningene. Dette hindrer naturlig avtrekk for hele oppgangen!



Det er kun lov å bruke original tallerkenventil i ventilasjonsåpningene, og disse **skal** være åpne!

Bruker du kjøkkenvifte så skal det være en kullfiltervifte. Den skal **ikke** kobles til ventilasjonsåpningen!

Alle lufteventiler i soveromsvinduer, og over balkongdøren, skal være åpne. Disse skal **ikke** tettes eller fjernes. Det samme gjelder for luftespalten som enten er over eller under alle innedørene.

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

3.5 Bruk av utebod og kjølebod.

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

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

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

3.6 Plener og andre ytre anlegg.

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

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

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

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

3.7 Ballsparking.

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

3.8 Antenne, parabol og TV.

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

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

3.9 Varmepumpe.

Borettslaget tillater ikke montering av varmepumper.

3.10 Markiser og utvendige persienner.

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

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

3.11 Tørkestativ.

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

Vasking av tepper skal ikke gjøres foran blokkene.

3.12 Betaling av egenandel ved forsikringsskader.

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

3.13 Vedlikehold av elektrisk portåpner på tregarasjene i Nordbyveien 223.

Portåpneren er privat anskaffet. Alt vedlikehold, reparasjon m.m. av den elektriske portåpneren, inkl. fjernkontroller, er de respektive garasjebrukernes ansvar. Det deles likt 50/50 hvis ikke annet er avtalt privat mellom partene.

4. Dyrehold.

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

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

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

d) Nærmere regler for hund og katt:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Renhold.

- Styret er gitt fullmakt til å leie inn et firma til trappevask, jf generalforsamlingsvedtak av 19.2.2003.

6. Meldinger og henvendelser.

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

7. Overtredelse av ordensreglene.

Ordensreglene er en del av rettsforholdet mellom borettslaget og andelseierne.

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

Styret i Riihimäkiveien borettslag
Sist revidert på generalforsamling 26.3.2014 og av styret 7.4.2025.

Riihimäkiveien BORETTSLAG

Styret
Riihimäkiveien borettslag

Skjetten, 4.12.2023

Andelseiere og beboere
Riihimäkiveien 1 - 49

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

1. Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

2. Undersøkelser

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

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

Videre ble det kommentert:

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

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

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

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

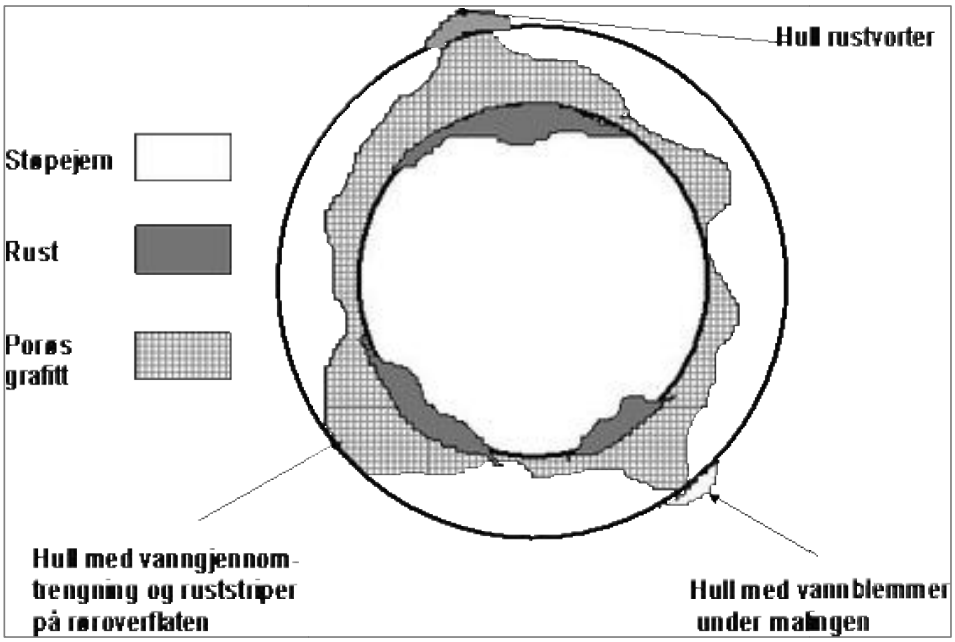
Styret bestilte etter beboermøte høsten 2022 en kartlegging av dagens status av alle våre våtrom. Dette ble gjort av en rørlegger i juni – oktober 2023, i 312 av 318 leiligheter. Resultatene er som følger:

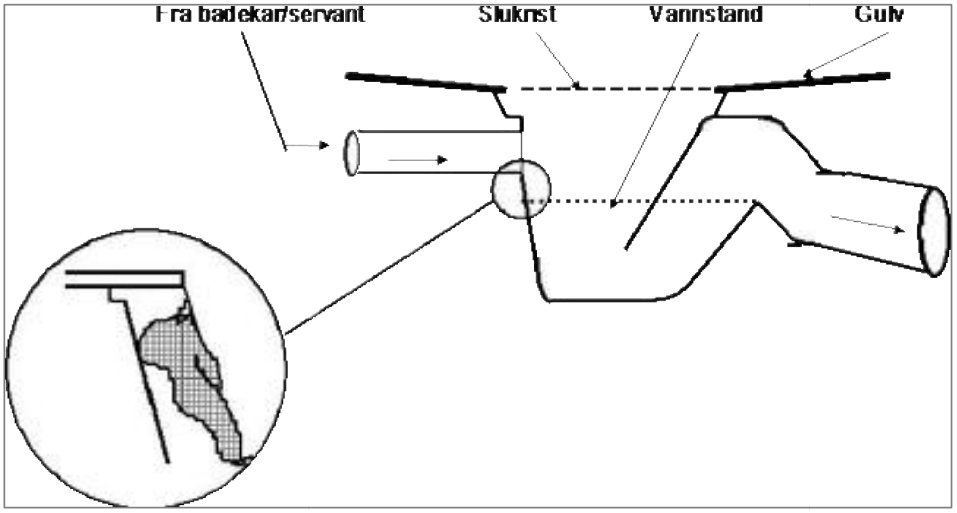
- Snittet er 82 % av våtrom og membraner er eldre enn 15 år, d.v.s. 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.
- Ca. 50 % av våtrommene er fortsatt original (1975).
- 44 % dusjer i dag direkte på gulvet, dvs. det brukes ikke badekar eller dusjkabinett.
- 55 % har i dag varmekabler på badet.
- 65 % av varmtvannsberederne er eldre enn 23 år.
- 38 % av varmtvannsberederne står i et rom uten sluk, dvs. på kjøkkenet.

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

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

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





3. Faglig bistand og lovverk

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

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

Styret har de siste to årene snakket med:

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

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

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

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

4 A - Rørfornying innebærer/betyr:

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

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

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

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

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

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

4 B - Totalrenovering innebærer/betyr:

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

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

5. Styrets konklusjon og beslutning

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

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

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

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

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

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

Noen av de viktigste punktene:

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

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

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

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

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

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

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

6. Veien videre

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

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

Oppgraderingspakker/utstyr kan for eksempel være:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Økonomi

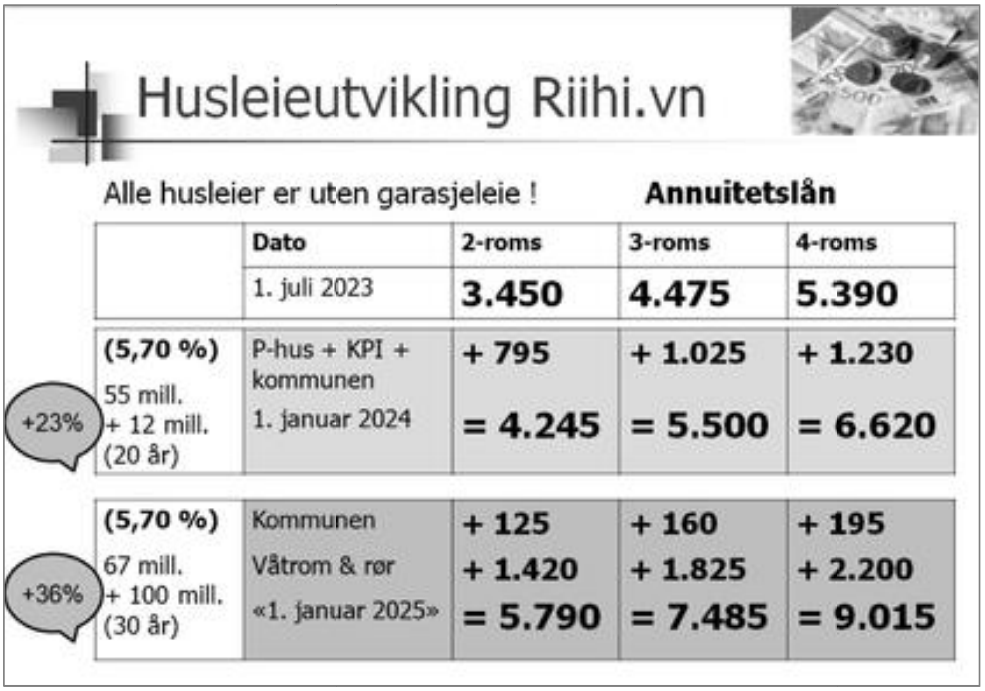
Hva vi har funnet ut om finansieringsmuligheter og forventet lånerente
Med de prosjektkostnader som legges til grunn her, d.v.s. rundt 100 millioner, så vil banken ha god sikkerhet for lånet som skal utbetales.
Husbanken er ikke aktuell, fordi den stiller krav om ombygging til universell utforming (rullestolstandard).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

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

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

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

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



Hva betyr totalrenovering (nye rør og bad)?

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

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

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

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

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

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

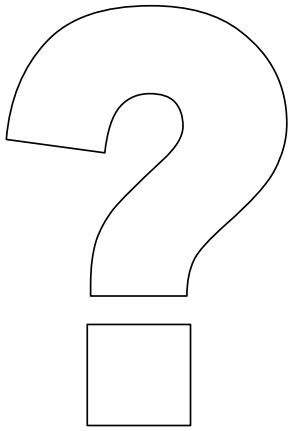
Har du spørsmål?

Det er en god del detaljer som styret ikke har avklart enda. Det er det som forprosjektet skal løse for oss, og det trenger vi hjelp til.
Det vil bli engasjert et prosjektlederfirma som skal lose styret, alle andelseierne og entreprenører trygt i havn. Det å finne et dyktig prosjektfirma er det som er styrets første punkt på agendaen nå.

Eventuelle spørsmål må du sende skriftlig til styret, på e-post **riihimakiveien@gmail.com** eller legge et brev i postkassen på utsiden av Rvn. 29.

Vi vil samle disse opp og besvare henvendelsene etter hvert. Det vil derfor gå noe lengre tid før du får svar på henvendelser vedr. totalrenoveringen.

Mvh
Styret i Riihimäkiveien borettslag



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 71/54/0/0

Tegnforklaring:

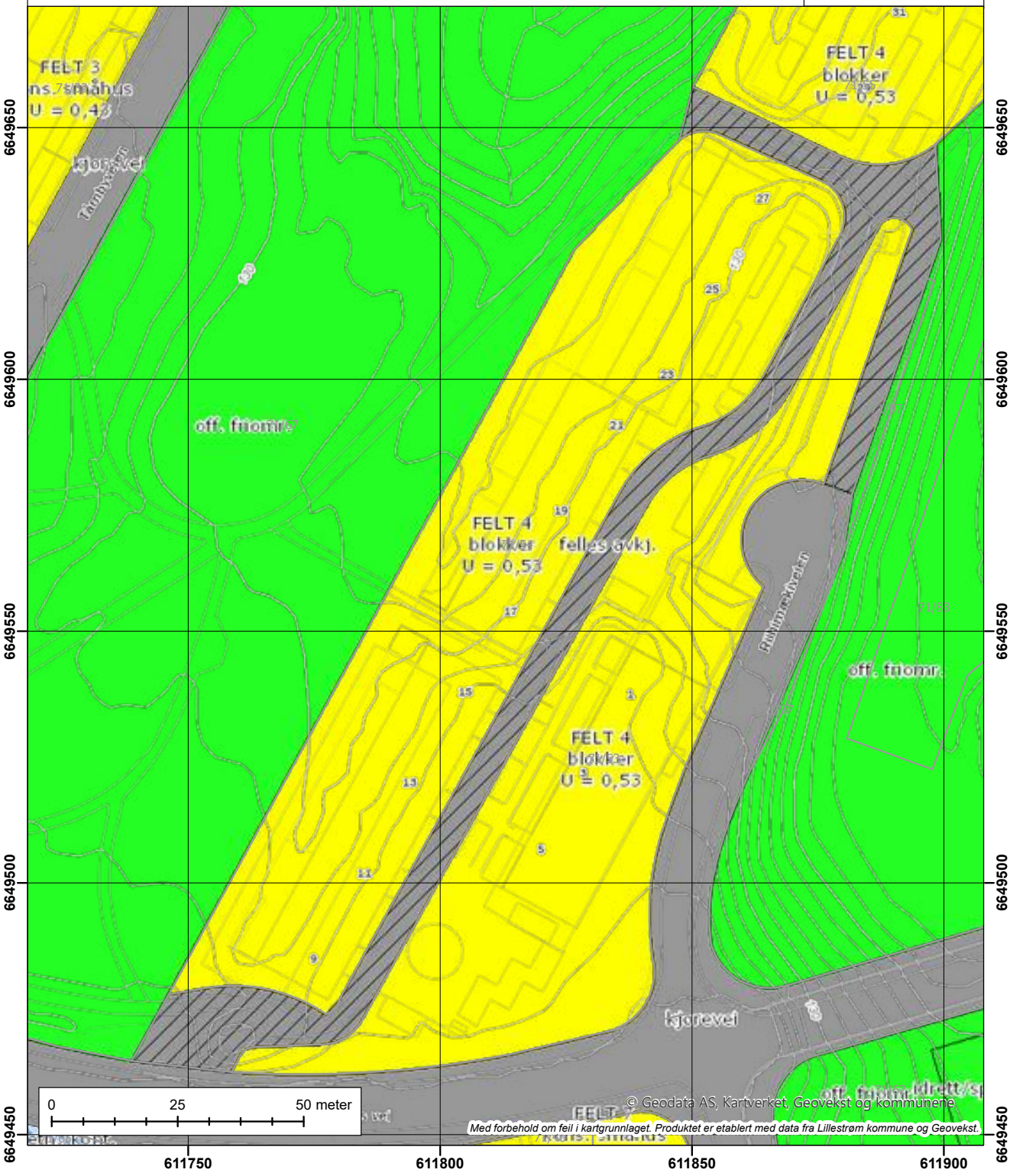
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Forretning / Kontor
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

...Boligblokk m/41 leiligheter adr.: ....Riihimåkiveien 17-19-21

gnr.: .....71..... bnr.: ....34..... i Skedsmo.

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap 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, 24/2. 1975

.....
for Bygningssjefen

.....
Bygningskontrollør
J.O. Holten

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Riihimäkiveien borettslag
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2012/38	Per Henrik Horneman, 66938442	05.01.2012

Saksnr.:2012/38
Vedtaksnr.(DS):12/18

Ferdigattest for innglassing av balkonger - gnr 71 bnr 54 - Riihimäkiveien 17 - 21

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Innglassing av balkonger – gnr 71 bnr 54 – Riihimäkiveien 17 – 21

Gnr: 71	Bnr: 54	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: - m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
1514/96	25.11.96	Rammetillatelse
-	10.04.97	Igangsettingstillatelse

Merknader:

- Tidligere saksnr. 1669/96
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Windoor Norge AS v/Kenneth Edner, datert 22.11.11.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Per Henrik Horneman
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Windoor Norge AS, Ringveien 206, 3223 Sandefjord.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

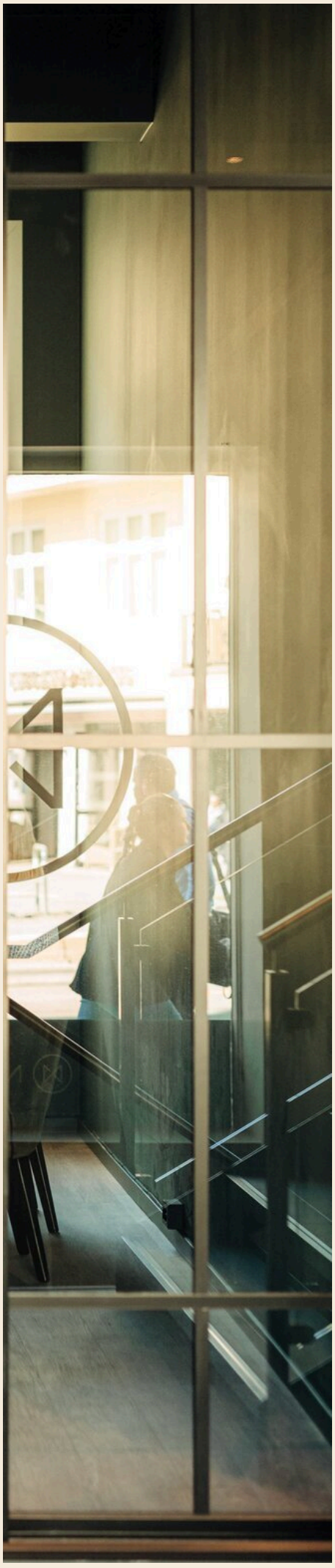
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0320/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Riihimækiveien 17 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 71, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kenneth Andreassen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126