



aktiv.

Riihimäekiveien 17, 2013 SKJETTEN

**Lys og pen 2-roms med god
planløsning, innglasset balkong
og p-plass .**



Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 300 434,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 3 499 805,-
Felleskostn.: Kr 5 878,-
Selger: Josef Azraki
Dina El Hor

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 54/71 kvm
Tomtstr.: 6581.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 54
Andelsnr.: 312
Oppdragsnr.: 1204260017

Praktisk og lys leilighet med sentral og populær beliggenhet.

Riihimækiveien 17 er en pen 2-roms andelsleilighet i første etasje med romslig planløsning. Her bor man sentralt og populært til med gangavstand til nærsenter, buss og gode aktivitetstilbud. Fine dager kan tilbringes på en innglasset balkong på 14 kvm, og herfra er det utsyn mot store grøntareal og lekeplass. Bilen kan parkeres på disponibel parkeringsplass ute.

Leiligheten har pene overflater av parkettgulv og malte vegger i moderne farger. Både bad og kjøkken ble pusset opp i 2014. Badet har delikate fliser, regndusj og opplegg for vaskemaskin. På kjøkkenet er det en klassisk innredning med god skaplass og integrerte hvitevarer. Stuen er har gode møbleringsmuligheter og skyvedør inn til soverom med garderobe. Videre er det bod tilknyttet entréen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	140
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 71 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 kvm Entré, bad, bod, stue, kjøkken, soverom

BRA-e: 1 kvm Bod i felles bodbygg

BRA-b: 16 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Innglasset balkong utgjør 15,57 kvadratmeter

Bod i felles bodbygg er i underkant av 1 kvadratmeter. ca. 0.8 kvadratmeter

I tillegg er det en felles bod i kjeller på ca 40 kvadratmeter

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6581.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Asfalterte internveier

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt og populært boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Nabolaget har skoler, barnehager og et godt aktivitetstilbud, så vel som nærhet til fine turområder, butikker og offentlig kommunikasjon.

Det er ca. 6 min gange til svømmehallen ved barneskolen, og ca. 11 min gange til kunstgressbane ved ungdomsskolen. Svømmehallen har folkebad lørdager og kurs for alle aldre og nivåer ellers i uken. For øvrig er det ca. 2 min på sykkelsetet til Skjetten

stadion.

For golfere er det ca. 10 min kjøring til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. De som foretrekker frisbeegolf kan glede seg over en ny 18-hulls bane på Skjetten. Om vinteren er det kort vei til skøytebane og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

Forøvrig er det umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad - Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Området har dessuten asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Skjetten, Extra på Skjettentoppen og søndagsåpen Joker i Sagdalen. Meny ligger på Skjetten senter som ble pusset opp i 2022. Senteret ligger i gangavstand og har i tillegg til Meny, Nille, apotek og florist. Det er ca. 6 min med bil til Strømmen Storsenter som har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Feel 24 treningssenter åpnet på Skjetten senter i 2024. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Skjetten senter som ligger ca. 350 meter unna leiligheten. Både Sagdalen og Lillestrøm stasjon ligger i fin sykkelavstand. Fra Lillestrøm tar toget deg til Oslo S på 10 min. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Andreas Brørvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

(Vrider på soverom er litt hard å betjene. Denne bør smøres opp/justeres for å sikre god funksjon).

Dører: Brann og lydklassifisert entrédør med sertifisering B-30/40 dB.
Skyvedør fra 2006 mellom stue og innglasset balkong.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong mot vest på ca 16 kvadratmeter. Adkomst via skyvedør i stue
Balkongen er flislagt, og det er skyvevinduer i front og sidehengslet vindu i hjørnet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongelementer.
Det avdekkes nivåforskjell på opptil 10 mm gjennom hele stuen.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det blir påvist små riper/roser i veggfliser jevnt over på badet.

Det er påvist slipp i fugemass mellom gulv/vegg enkelte steder,

I dusjsonen er det tegn på at det er fuget på nytt over gammel fug.

Konsekvens/tiltak: Badet er opplyst å skulle oppgraderes i sin helhet, og de påviste avvikene vil dermed bli utbedret som en del av denne totale rehabiliteringen. Det forutsettes at nytt arbeid utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm og produsentenes monteringsanvisninger.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det sår/hakk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak: Skadet flis bør vurderes utbedret for å ivareta det estetiske uttrykket. Det er ingen umiddelbar risiko for funksjonssvikt, men dersom skaden forverres kan det på sikt oppstå behov for utskifting.

Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TG3

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Hull/åpning bak servantskap vurderes som en utetthet i tettesjikt da dette befinner seg i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Hull/åpning bak servantskap bør tettes og tettesjiktet utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller utføres nødvendige undersøkelser for å avklare tilstanden. Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat gjelder ved totalrenovering av bad.

TGIU

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Bereder er plassert på badet og er innkasset. Alder og tilstand er ikke vurdert på grunn av manglende inspeksjonsmuligheter uten å demontere kassen.

Det anbefales ytterligere undersøkelse av varmtvannsberederen når tilkomst er etablert.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskrivelse: Sameiet skal bytte rør og pusse opp bad i mai.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Rehabilitering av badet og rør. Kan ta det opp med megler.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Badet skal pusses opp i mai.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom, bod og innglasset balkong.

- Romslig 2-roms i første etasje
- En disponibel parkeringsplass
- Innglasset balkong på ca. 14 kvm
- Fint utsyn mot grønne fellesareal
- Entré tilknyttet praktisk innredet bod
- Klassisk kjøkkeninnredning fra 2014

- Flere hvitevarer er integrert
- Romslig stue med plass til spisebord
- Badene skal fornyes i regi av borettslaget
- Soverom med god plass til garderobe
- Vinduer og dører ble skiftet i 2006
- Kort vei til buss, senter, skoler og barnehager

BRA-i 54 kvm: Entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom

BRA-e 1 kvm: Bod i felles bodbygg utkast

BRA-b 16 kvm: Innglasset balkong

Standard

Entré

Leiligheten ligger i første etasje med adkomst via felles oppgang. Entreen er lys og romslig, og gir et pent førsteinntrykk og har valnøttfarget parkettgulv. Ved ytterdøren er det montert knaggrekke og dørcalling og via en plassbesparende skyvedør er det bod med svært praktisk garderobeløsning.

Stue

Fra entreen kommer du inn i en tiltalende og behagelig stue med god størrelse. Her er det plass til både hjørnesofa, tv-benk og spisestuemøblement, hvor man kan samle gode venner til sosiale kvelder. I fin forlengelse av stuen er det en innglasset balkong, med adkomst via en bred skyvedør som skaper en fin overgang mellom inne- og utemiljø.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom og har lyse, behagelige overflater. Kjøkkeninnredningen var ny i 2014 og er bygget i en smart hesteko som utnytter plassen maksimalt, både med tanke på skaplass og gode arbeidsflater. Innredningen har takhøye skap, kremhvite profilfronter og vitrinesk

Kjøkken

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte hvite fronter, benkeskap, overskap og to benkehjørneskap med uttrekksfunksjon. Benkeplatene er av malt heltre med en nedfelt oppvaskkum og ettgrepskran. Det er fliser mellom kjøkkenbenken og overskapene, samt benkebelysning og stikkontakter under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og mikrobølgeovn, oppvaskmaskin under benk og en nedfelt induksjonstopp. Det er en nisje for frittstående kjøleskap. Ventilator med kullfilter er plassert under overskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og tak-ess plater i himling med downlights. Rommet er utstyrt med et vegghengt servantskap med to skuffer, overliggende servant med ett-greps armatur, og et vegghengt speilskap med lys og

stikkontakter. Det er også et smalt vegghengt høyskap. Dusjen er plassert på gulvet i et hjørne og har innfellbare glassdører, med en veggmontert takdusj og hånddusj. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i en nisje. En avtrekksventil er plassert på veggen. Ifølge selger planlegges det for oppgradering av badet i mai 2026 i regi av borettslaget.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte betongelementer.

Det er noe bruksslitasje og merker på parketten.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap for rør-i-rørsystemet er tilgjengelig via skuffeseksjon på kjøkken. Stoppekran er tilgjengelig via hull i vegg bak skuffeseksjon på bad.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og er plassert innkasset på badet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2006:

- Skyvedør fra 2006 mellom stue og innglasset balkong.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2006:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 1438766-5.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med varmekabler på badet og enkelte panelovner for øvrig. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kullfilterventilator på kjøkkenet. Sikringsskapet med automatsikringer ble oppgradert i 2017. Videre har leiligheten en 146 liters varmtvannsbereder fra 2010, plassert på badet.

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske systemer, inkludert gulvvarme på badet. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 199 371 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 208 271 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 211 071 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 770 815 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 083 258 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostander kr 2.567,- pr. md.

Renter og avdrag kr 2.811,- pr. md.

Parkering kr 500,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.878,- pr. md.

Felleskostnader inkl:

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 878

Andel Fellesgjeld

Kr 300 434

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden har IN-ordning.

Informasjon pr. september 2025:

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. 60.000.000,- av dette

er utbetalt. Ved fullt låneopptak, altså effektivering av de resterende kr 70.000.000,- vil fellesgjelden

for andelen øke med ytterligere kr 173.486,-. Det bør også forventes en økning av felleskostnader

som følge av låneopptaket.

Neste økning av felleskostnader blir f.o.m 01.07.26 på 8 %.

Andel fellesformue

Kr 85 052

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Riihimäkeveien borettsalg

Organisasjonsnummer

948391546

Andelsnummer

312

Om borettslaget

Midt i smørøyet ligger Skjettenbyen!

Skjettenbyen ble etablert tidlig på 1970-tallet og består av 12 borettslag fordelt på rekkehus eller lavblokker. Navnene på veiene, og derav borettslagene, har den historiske sammenheng at de den gang ble hentet fra daværende Skedsmo kommunes vennskapskommuner.

Riihimäkiveien borettslag er det største laget. Vi har 8 lavblokker med 318 leiligheter fordelt på 2-, 3- og 4-roms, samt noen på bakkeplan med hage. Du finner oss i Lillestrøm kommune like ved E6, midtveis mellom Oslo og Gardermoen. Borettslaget ble stiftet 21.11.1973 og har organisasjonsnr. 948 391 546.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.04.2025

LÅN 1

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 9492.70.58795

Nominell rente (flyt): 5,45 %

Innfrielsesår: 2054

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.04.2025: 44 235 783 kr

Andel av saldo kr 142 048

IN-ordning: Nei

LÅN 2

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 9492.70.36252

Nominell rente (flyt): 5,45 %

Innfrielsesår: 2032

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.04.2025: kr 19 219 896

Andel av saldo: kr 61 718

IN-ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine

felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med Bori BBL; eierskifte@bori.no. 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.

Regnskap/budsjett

Informasjon pr.februar 2025:

Borettslaget skal bytte avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom.

Borettslaget estimerer oppstart tidlig sommer 2025.

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i januar 2025 vil styret søke nytt lån på kr. 130.000.000,- til prosjektet.

Dette vil medføre en økning av fellesgjeld for alle andeler, og det varsles om ny økning av felleskostnader 01.07.25 på 20%.

Borettslaget har fått rammelån på totalt kr 130.000.000,- til prosjektet. Kr. 60.000.000,- av dette

er utbetalt. Ved fullt låneopptak, altså effektivering av de resterende kr 70.000.000,- vil fellesgjelden

for andelen øke med ytterligere kr 173.486,-.

Det bør også forventes en økning av felleskostnader som følge av låneopptaket. Neste økning av felleskostnader blir f.o.m 01.07.26 på 8 %.

OPPSUMMERING GENERALFORSAMLING 2025

Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene

Styrene i Riihimækiveien 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. Somn totalentreprenør ble firmaet Con-Rehab AS valgt.

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

Fysisk arbeid startet i P-huset under Riihimækieien 1, 3 og 5 den 09.01.2023, hvor på P-huset var helt stengt frem til 09.02.24. Fra 09.09.2024 til 17.01.2025 ble det foretatt utbedringer av rømningsveiene i P-huset, for å tilfredsstille gjeldende lovkrav for bygget, samt at 1.etg ble asfaltert. På grunn av dette var 1.etg høsten 2024 stengt i ca. to uker. Arbeidet startet i P-huset i Nordbyveien 223 gradvis fra 15.01.2024. P-huset var helt stengt i perioden 02.04 -05.09.2024. Gulvet i P-husene anbefales rengjort minst to ganger per år f.o.m. 2025. Det er nå montert snø- og temperatursensor på alle varmekablene som ligger foran garasjeportene, som et enøk- og energi besparende tiltak.

Rørfornyning vs. våtromsrenovering

Rørfornyning eller renovering er en av de største vedlikeholdsoppgavene som et borettslag får før eller senere. I stor grad kommer denne oppgaven når borettslaget er mellom 50-60 år gammelt. Vi har avløpsrør av støpejern og vannrør av kobber. Vi ble bygd i 1974-1975. I perioden juni-oktober 2023 foretok Veto Rør AS en fagmessig vurdering av tilstanden på alle våtrom. Hovedfunnene kan oppsummers slik:

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

Det ble bl.a. gjennomgått og vurdert:

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

Styret besluttet 04.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og støpejernssluk, og avholdt et beboermøte 20.11.2023 hvor dette ble nærmere gjennomgått 04.12.2024 ble det delt ut et mer omfattende informasjonshefte til alle andelseierne. Dette betyr i praksis at alle våtrom (bad, wc og vaskerom) blir bygd opp på nytt med dagens materialer og byggtekniske krav, også kalt totalrenovering. Styret sendte i desember 2023 ut tilbudsinnbydelse til fire prosjektlederfirmaer, for å bistå styret og borettslaget med den store renoveringsjobben som nå kommer. Etter en gjennomgang av tilbudene 16.02.2024 valgte styret 20.03.2024 USBL Prosjekt AS til denne oppgaven.

Styret hadde et informasjonsmøte for andelseierne på Olavsgaard Hotell den 06.06.2024, hvor også Usbl Prosjekt deltok. Styret og Usbl Prosjekt gikk igjennom prosjektets stauts på nåværende tidspunkt, samt videre fremdrift.

Usbl Prosjekt starter etter påsken 2024 arbeidet med en prosjektbeskrivelse og en tilbudsbeskrivelse, totalt ca.180 sider. Tilbudsbeskrivelsen ble sendt ut i november 2024 til fire aktuelle totalentreprenører, med innleveringsfrist satt til 04.12.24. Siden tilbudene kom senere inn enn antatt måtte styret flytte det påtenkte beboermøte til 20.01.25.

Usbl Prosjekt og styret antar at oppstar av rive- og byggearbeidet blir ca. sommer 2025, men det avhenger av valg av totalentreprenør og deres mulighet. Anslått byggetid per leilighet er ca. 6 uker.

Husleieøkning og kommunale avgifter

Styret måtte 28.11.2024 varsle om en husleieøkning på +10% fra 01.01.25, og ytterligere økning på anslått +20% fra 01.07.25. Dette pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon, generell prisøkning og våtromsprosjektet, som kan oppsummeres slik:

3% ... skyldes generell prisøkning (KPI) på avtaler og tjenester

12% ... skyldes økning i kommunale vann- og avløpsavgifter

15% ... skyldes økning pga. våtromsprosjektet

= + ca. 30%

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

Husholdningsavfall (ROAF)

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

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

Driftsleder monterte i 2023 skap ved hver papircontainer i mai 2023, hvor beboerne

kan hente flere grønne poser når de har brukt opp sine. Dette for å forenkle distribusjonen, men også for å unngå å få mange grønne ruller utlagt på den enkeltes dørmatte året igjennom.

Vedlikeholdsoppgaver 2021-2025

Ut over vedlikehold av betongen i P-husene, of utskiftning av avløprør eller oppussing av våtrommene, så har ikke styret større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være.

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret, iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 54 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 312 i Riihimäkieien borettsalg med orgnr. 948391546

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/busslompe på denne eiendom m/ flere bestemmelser.

14.10.1974 - Dokumentnr: 6041 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr: 3205 Gnr: 71 Bnr: 4

20.12.1996 - Dokumentnr: 19497 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 513164 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0231 Gnr: 71 Bnr: 54

01.01.2024 - Dokumentnr: 154485 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3030 Gnr: 71 Bnr: 54

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig innflytningstillatelse for eiendommen datert 24.02.1975. Det foreligger forøvrig ferdigattest for innglassing av balkonger 05.01.2012.

Da tiltaket er søkt før 01.01.1998, vil det ikke være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.02.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse og blokker.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr (kunderabatt - 5000,-(oppr. 19900))

3 000 Visninger per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 123 140

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Benum Braanen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Benum Braanen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

09.03.2026



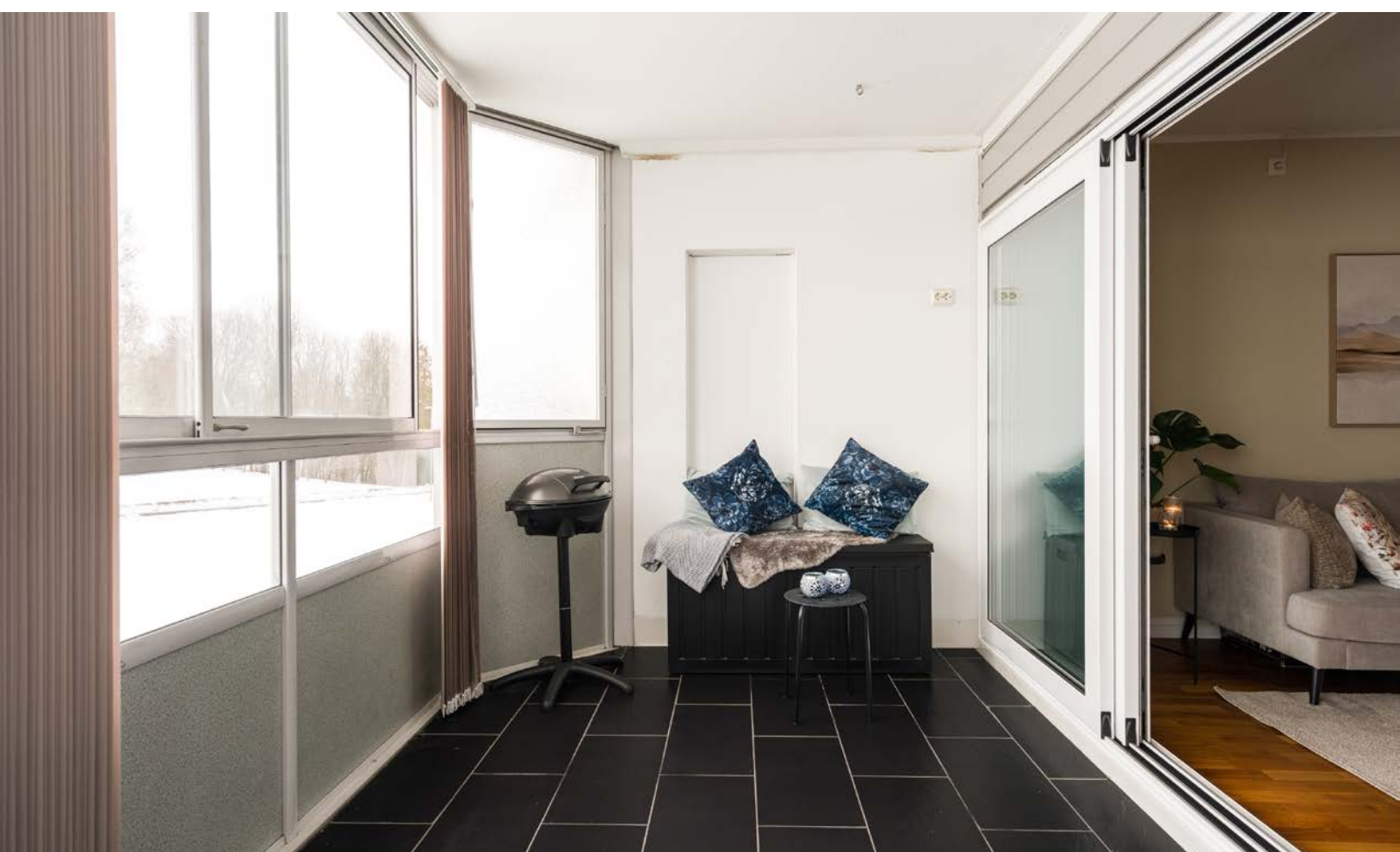
Stuen er lys og åpen, med store vindusflater mot den innglassede bealkongen på hele 16 kvm.

Her er det god plass til både stor tv-stue samt spistue.







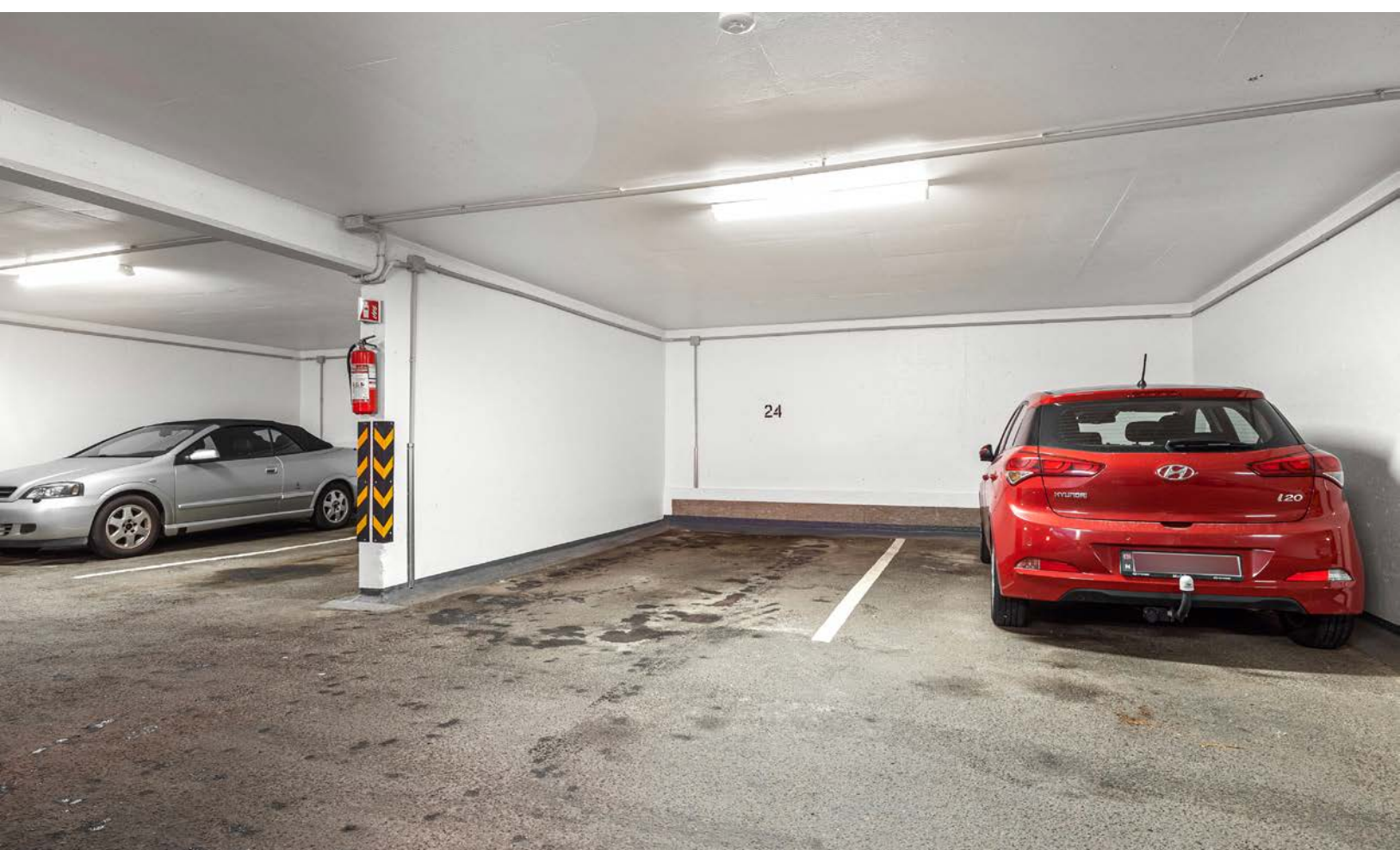












1. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Riihimäkiveien 17 , 2013 SKJETTEN
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 71, bnr. 54
 Andelsnummer 312

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21409-1052

Referansenummer: VU1657

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Brørvik



RAMBOLL

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Andreas Brørvik

Uavhengig Takstingeniør

andreas.brorvik@ramboll.no

913 95 913



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 1975 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 1. et. Med adkomst adkomst via felles inngang/trappgang på bakkenivå. Leiligheten fremstår som i normalt god stand med moderne innredning og overflater.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Brann og lydklassifisert entrédør. Skyvedør mellom stue og innglasset balkong.

Innglasset balkong mot vest på ca 16 kvadratmeter. Balkongen er flislagt, og det er skyvevinduer i front og sidehengslet vindu i hjørnet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte glatte flater.
Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.
Det er malte profilerte innvendige dører

Etasjeskiller er av betongelementer.
Det avdekkes nivåforskjell på opptil 10 mm gjennom hele stuen.

Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger, tak-ess plater i himling med downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med to skuffer og en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og stikkontakter. Det er også et smalt vegghengt høyskap.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare glassdører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj -og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i nisje,
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Tilgang til stoppekran via hull i vegg bak skuffeseksjon, det er tilgang til fordelerskap for rør-i-rørsystemet via skuffeseksjon på kjøkken/tilstøtende bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte hvite fronter og inkluderer

benkeskap og overskap, samt to benkehjørneskap med uttreksfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av malt heltre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ettgrepsskran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og mikrobølgeovn, samt oppvaskmaskin under benk og en nedfelt induksjonstopp. Det er nisje for frittstående kjøleskap. Ventilator under overskap med kullfilterløsning.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap bak skuff på kjøkken.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i fellesgang utenfor inngangsdør. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

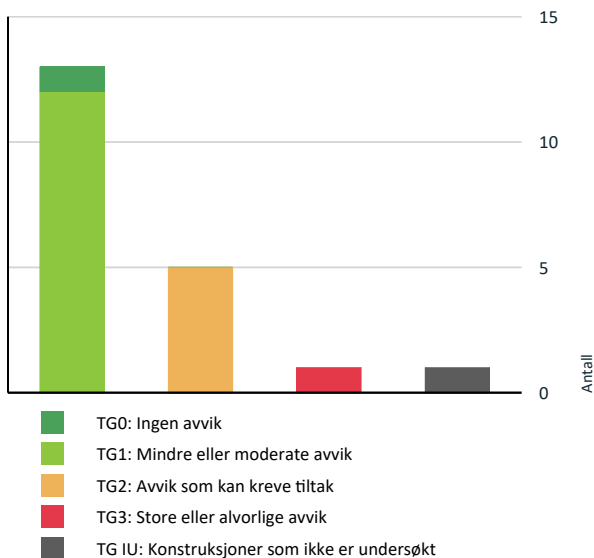
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemmer med dagens bruk

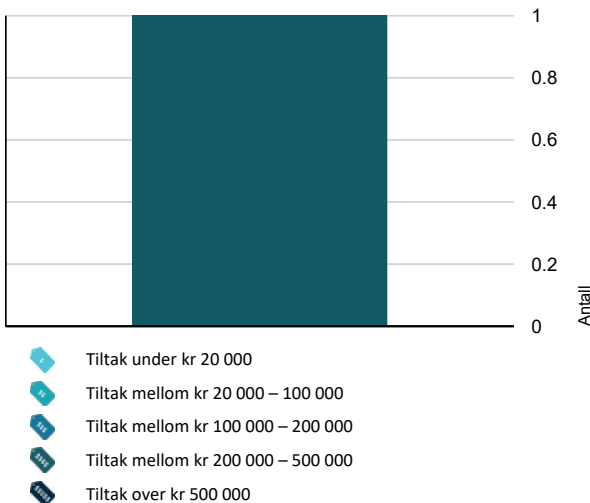
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgraden.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

(Vrider på soverom er litt hard å betjene. Denne bør smøres opp/justeres for å sikre god funksjon).

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vrider er litt hard å betjene

TG 1 Dører

Kommentar

Brann og lydklassifisert entrédør med sertifisering B-30/40 dB.
Skyvedør fra 2006 mellom stue og innglasset balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Innglasset balkong mot vest på ca 16 kvadratmeter. Adkomst via skyvedør i stue
Balkongen er flislagt, og det er skyvevinduer i front og sidehengslet vindu i hjørnet.

Tilstandsrapport



Innglasset balkong



Innglasset balkong, stikkontakter på vegg



Innglasset balkong

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Malte glatte flater.

Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.

Parkett: Det er noe bruksslitasje og merker gjennomgående i alle rom, men ikke utover det som er normalt med tanke på alderen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongelementer.

Det avdekkes nivåforskjell på opptil 10 mm gjennom hele stuen.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Det er malte profilerte innvendige dører

2. stk skyvedører. Inn til bod og soverom.
1. stk dør til bad.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Oppvarming: Elektrisk

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger, tak-ess plater i himling med downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med to skuffer og en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og stikkontakter. Det er også et smalt vegghengt høyskap.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare glassdører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne,

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i nisje,

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Tilgang til stoppekran via hull i vegg bak skuffeseksjon, det er tilgang til fordelerskap for rør-i-rørsystemet via skuffeseksjon på kjøkken/tilstøtende bad.

Det planlegges for oppgradering av bad i mai 2026 iht, selger. arbeidet er i regi av borettslaget.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir påvist små riper/roser i veggfliser jevnt over på badet.

Det er påvist slipp i fugemass mellom gulv/vegg enkelte steder,
I dusjsonen er det tegn på at det er fuget på nytt over gammel fug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er opplyst å skulle oppgraderes i sin helhet, og de påviste avvikene vil dermed bli utbedret som en del av denne totale rehabiliteringen. Det forutsettes at nytt arbeid utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm og produsentenes monteringsanvisninger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Høydeforskjell fra topp hjelpesluk i dusjsone til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 39 mm. Høyde til topp hovedsluk er målt til 27 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det sår/hakk i en gulvflis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet flis bør vurderes utbedret for å ivareta det estetiske uttrykket. Det er ingen umiddelbar risiko for funksjonssvikt, men dersom skaden forverres kan det på sikt oppstå behov for utskifting.

ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Hull/åpning bak servantskap vurderes som en utetthet i tettesjikt da dette befinner seg i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Hull/åpning bak servantskap bør tettes og tettesjiktet utbedres for å hindre fukttrengning i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller utføres nødvendige undersøkelser for å avklare tilstanden. Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat gjelder ved totalrenovering av bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av hovedsluk under servantskap.



Hull/åpning i baderomsvegg.



Kontroll av hjelpesluk i dusj.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



Svellskader på bunnplate i skuff



Servantskap

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å gjennomføre fuktmålinger via tilgjengelig hull/åpning i vegg inne på badet, bak servantskap.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom bad og kjøkken, 39 % ved 19 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 8 %.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Relativ luftfuktighet og temperatur



Fuktmåling med pigg i tilgjengelig treverk via hull/åpning bak servantskap

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte hvite fronter og inkluderer benkeskap og overskap, samt to benkehjørneskap med uttrekksfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av malt heltre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med

Tilstandsrapport

ettgrepskran for enkel betjening.

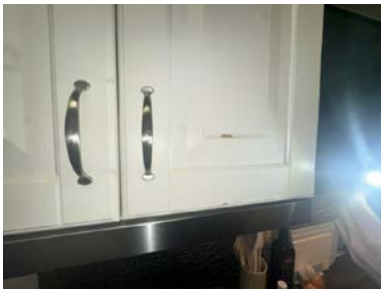
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og mikrobølgeovn, samt oppvaskmaskin under benk og en nedfelt induksjonstopp. Det er nisje for frittstående kjøleskap. Ventilator under overskap med kullfilterløsning.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke registrert installert lekkasjestopper eller komfyrvakt. Det anbefales å undersøke nærmere om det foreligger krav til slike sikkerhetsinstallasjoner i forbindelse med oppgraderingen av kjøkkenet.

Til orientering er det observert noen kosmetiske skader på overflater. Dette påvirker ikke funksjonsgraden til kjøkkenet.



Svelleskader på dører og dekkssid over platetopp



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap bak skuff på kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Bereder er plassert på badet og er innkasset. Alder og tilstand er ikke vurdert på grunn av manglende inspeksjonsmuligheter uten å demontere kassen.

Det anbefales ytterligere undersøkelse av varmtvannsberederen når tilkomst er etablert.



Bereder i kasse



Kasse er ca 50x50 cm



Kasse er ca 50x50 cm



Bilde tatt opp i kasse

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer plassert i fellesgang utenfor inngangsdør. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det forligger samsvar for deler av anlegget

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier har ikke opplevd at sikringer løser ut.

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Sikringsskap



Ny/gammel kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

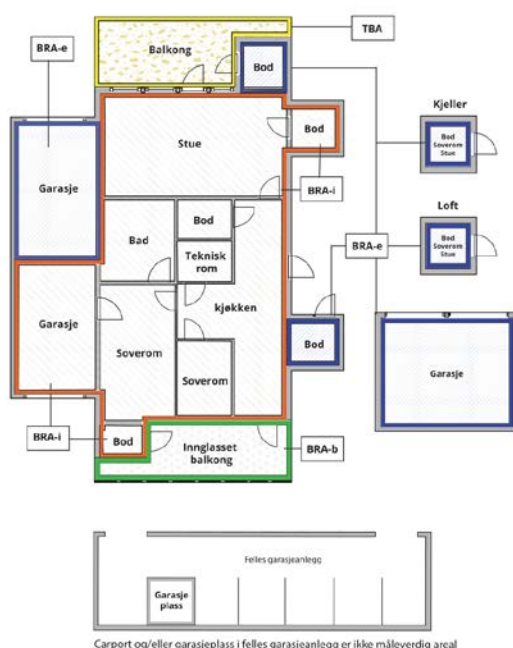
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54	1	16	71	
SUM	54	1	16		
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, bod, stue, kjøkken, soverom	Bod i felles bodbygg	Innlasset balkong

Kommentar

Innlasset balkong utgjør 15,57 kvadratmeter

Bod i felles bodbygg er i underkant av 1 kvadratmeter. ca. 0.8 kvadratmeter

I tillegg er det en felles bod i kjeller på ca 40 kvadratmeter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Andreas Brørvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	54		0	6581.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Riihimäkeveien 17

Hjemmelshaver

Riihimäkeveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948391546			Hor Dina El, Azraki Josef

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

312

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjetten i Lillestrøm Kommune,.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Asfalterte internveier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	Rapport 06.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Josef Azraki

Dina El Hor

Boligen

Riihimækiveien 17
2013 SKJETTEN

3205-71/54/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Sameiet skal bytte rør og pusse opp bad i mai.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Rehabilitering av badet og rør. Kan ta det opp med megler.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Badet skal pusses opp i mai.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Romerike Eiendomsmegling AS

E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Riihimäkiveien Borettslag

Megleropplysninger

02.03.2026

Vi viser til forespørsel av 27.02.26

Boligselskap: Riihimäkiveien Borettslag
Organisasjonsnr: 948 391 546
Gnr./bnr: 71 / 53
Eier(e): Josef Azraki / Dina El Hor

Seksjons-/andelsnr: 312
Adresse: Riihimäkiveien 17, 2013 Skjetten

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/riihimakiveien/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/riihimakiveien/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.58795
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 43 618 114
Andel av saldo	kr 108 102
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.36252
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 17 079 914
Andel av saldo:	kr 42 330
IN-ordning:	Nei

Lån III:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.71.01941
Nominell rente (flyt):	5,10 %
Saldo pr 01.03.2026:	kr 60 000 000
Andel av saldo:	kr 148 702
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 299 134

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostander	kr 2.567,- pr. md.
Renter og avdrag	kr 2.811,- pr. md.
Parkering	kr 500,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.878,- pr. md.

Informasjon pr. september 2025:

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. 60.000.000,- av dette er utbetalt. Ved fullt låneopptak, altså effektivisering av de resterende kr 70.000.000,- vil fellesgjelden for andelen øke med ytterligere kr 173.486,-. Det bør også forventes en økning av felleskostnader som følge av låneopptaket.

Neste økning av felleskostnader blir f.o.m 01.07.26 på 8 %.

Borettslaget ønsker på sikt å samle disse tre lånene til ett og ser på refinansieringsmulighet for dette.

Felleskostnader inkl:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 85 052	kr 300 434

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Da borettslaget er tilknyttet Bori BBL, ber vi om at eierskiftemelding også sendes til: eierskifte@bori.no.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Riihimäkiveien Borettslag



Informasjonsmøte
Vannrør, avløpsrør og våtrom

20.01.2025

ûsbl
For deg og ditt hjem

Usbl Prosjekt

- Bård Lindh og Trond Hagen
- Usbl har lang erfaring i rådgiving og prosjekt- og byggeledelse vedr. våtrom og rørutskifting
- Pr. i dag rehabilitert over 8000 bad i flere boligselskap.



Sanitæranlegg - våtrom

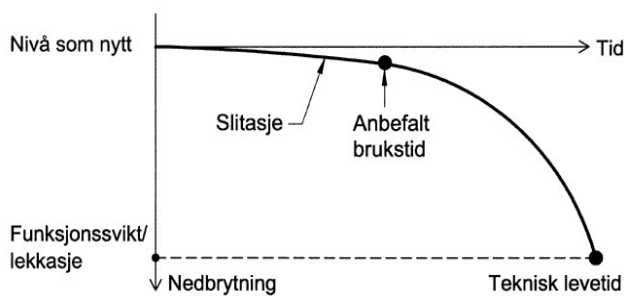
Agenda

- Utgangspunkt og status prosjekt
- Omfang av prosjektet
- Gjennomføring av prosjekt, kontrakt, entreprise, oppfølging
- Hva skjer i leiligheten
- Hvor er vi - Hva skjer nå?



Utgangspunkt for prosjektet

- Undersøkelser utført av styret og erfaringer viste at det er på tide med tiltak
- Eneste tiltak som gir tette rør og bad er full utskifting av rør
- Rør går gjennom bad og derfor må det også gjennomføres våtromsrehabilitering



Status bygning og rør

- Bygget oppført ca. 1974.
- 318 leiligheter.
- Rør og opprinnelige bad er 50 år gamle
- Avløpsrør og sluk er i Støpejern, delvis innkasset.
- Vannrør i kobber.
- Opprinnelig bygget uten membran på gulv.
- Maling/tapet/plater på vegger.
- Mange endringer av svært ulik kvalitet opp igjennom årene.
- Bruken av badene er endret, med høyere fuktpåkjenning.



Status Prosjekt rør og våtrom

- Usbl Prosjekt har utarbeidet en tilbudsbeskrivelse basert på Styrets ønsker.
- Våtromsnormen er lagt til grunn
- Tilbudsbeskrivelsen ble sendt til 4 entreprenører som leverte tilbud
- Tilbudene er evaluert og det er avholdt møte med de 3 rimeligste.
- Ut fra ytterligere avklaringer er det valgt å gå videre med en av tilbyderne med tanke på kontrakt.

Hva omfatter prosjektet?

- Utskifting av alle vannrør
- Utskifting av alle avløpsrør
 - Bad, vaskerom, wc og kjøkken blir berørt
- Utbedring av alle våtrom:
 - Bad – Vaskerom – wc
- Fornyelse av ventilasjon
- Prosjektet er en gjennomgripende utbedring av rør og våtrom i alle leiligheter.



Generell standard, alle leiligheter

Bad

- Gulv med varmekabler, flislagt
 - Nedsenket sone i dusj
- Vegger flislegges
- Malt himling med downlight
- Ny vegghengt WC
- Ny dør

Kjøkken

- Rør og vannlås byttes
- Evt. nødvendig demontering og remontering av innredning for å komme til rør og bereder.
- Vannstoppventil

Balkong

- Etablere ventil for tilluft

Generell standard på nye vaskerom, 3 og 4 roms

- Gulv med varmekabler, flislagt
- Vegger flislegges
- Malt himling med downlight
- Ny dør

Arbeider i leilighetene – 3 og 4 roms

- Opprinnelig 3 våtrom; Bad, WC og vaskerom
- Alle får nå 2 våtrom; Bad og vaskerom
- Bereder plasseres i vaskerom
 - I underetasjer betyr det nye rør mellom våtrom og kjøkken
- Nye dører til bad og vaskerom
- Dør til kjøkken tettes
- Alternativer – tilvalg
 - Mulighet for alternativer til standard løsning kan velges som tilvalg.
 - Tilvalg dekkes av den enkelte eier direkte til entreprenør.
- I underetasjer blir arbeidene mer omfattende i gulv og de er tilknyttet flere rørstammer.

Arbeider i leilighetene – 2 roms

- Baderommet endres ikke vesentlig i størrelse.
- Bereder plasseres i bad
- Ny dører til bad
- Alternativer – tilvalg
 - Mulighet for alternativer til standard løsning som tilvalg.
 - Tilvalg dekkes av den enkelte eier direkte til entreprenør.

Innredning og beredere

- Avhengig av vedtak på Generalforsamling 20.01.25

- **Basisinnredning og beredere er tatt med i tilbudsforespørselen og er inkludert i tilbud fra entreprenør:**
- **Innredning 2 roms**
 - Servantskap med kran
 - Speilskap med lys
 - Dusj, dusjgarnityr
 - Dusjvegger
 - Opplegg vaskemaskin
- **Innredning 3 og 4 roms**
 - Servantskap med kran
 - Speilskap med lys
 - Dusj, dusjgarnityr
 - Dusjvegger
 - Opplegg vaskemaskin
- **Beredere**
 - Beredere plasseres i våtrom med sluk
 - 2 roms: bereder plasseres på bad
 - 3 og 4 roms: bereder plasseres på vaskerom, 200 liter

Utskifting av rør - rehabilitering av bad

- Krevende prosjekt for alle parter
- God kontroll av kvalitet og utførelse
- Når prosjektet er ferdig er alle bad tette, og man har garantier.



Hva skjer i leiligheten?

- Hver leilighet befares før oppstart for avklaringer og planlegging
- Arbeidene tar ca. 6 uker i leiligheten
- Ca. 2 uker uten vann, ca. 4-5 uker uten toalett
- Det etableres midlertidige bad i brakker mens arbeidene pågår
- Det dekkes til, **men det vil bli støv i leiligheten**
 - Man kan bo i leiligheten, men det anbefales å finne alternativer, bokomforten blir lav.
 - Bærbare toalett for de med spesielle behov.

Alt utstyr demonteres.

Gulv og vegger renskes inn til opprinnelige overflater i eksisterende bad

Utskifting av alle rørstammer, nye sluk, og nye rør til utstyr i bad og kjøkken.



Bad som ser pene ut behøver ikke være i god stand.
Her har fukt fra leiligheten over dannet svertesopp.
Det er ikke membran bak fliser.



Nye rørstammer

Det lages hull mellom leilighetene og nye rør monteres.

Det avsettes stoppekraner i hver leilighet. Gulvet støpes igjen.

Nytt sluk montert, og avløp går til stammen. Dette blir skjult av senket himling.

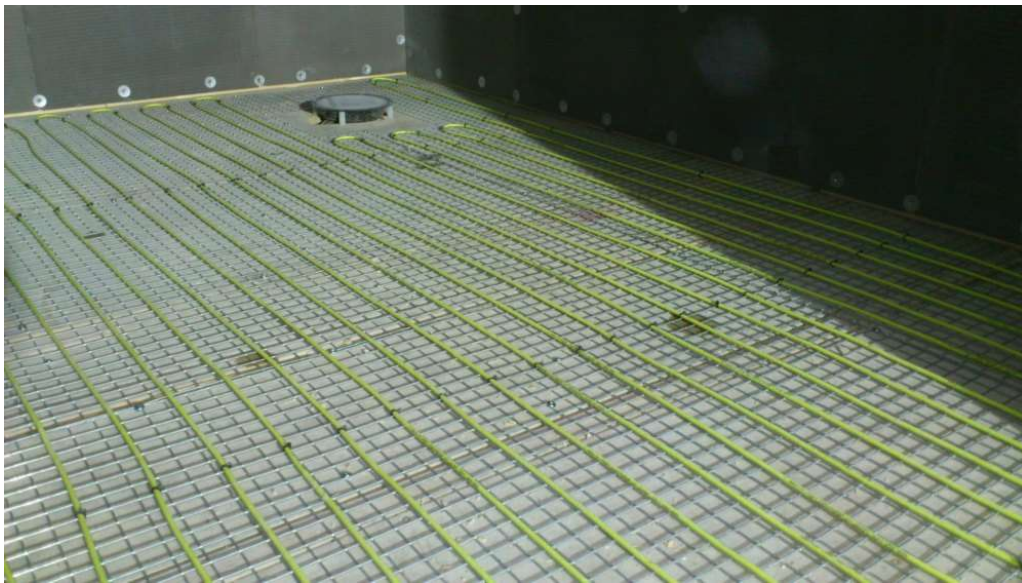
I hullet ved nytt sluk skal det tettes med brannsikker masse.



Membran lagt, sluk tettes, og gulvet blir fylt med vann for å teste tetthet.
Utføres i alle bad før støping og videre arbeider.
Det kan velges bunnmembran eller toppmembran.
Strengt krav til systemer og kvalitetssikring



Gulv med påstøp og varmekabler.



Ferdig bad

Eksempel



Muligheter på badet - Tilvalg

Tilvalg er noe den enkelte bestiller og betaler direkte til entreprenør

- Standard fliser inkludert i prosjektet. Noe valgmulighet i grunnpakken
- Systemer for flisvalg og tilvalg ut over standard, som den enkelte bekoster.
- Mulighet for tilvalg av utstyr/innredning.
- Planløsning vil i noe grad kunne endres.
- Mulighet for å slå sammen vaskerom – baderom – wc.



Allerede rehabiliterte bad

Definert som bad bygget siste 10 år iht. Våtromsnormen

- **Bevaring kan ikke påregnes, men hvert bad vurderes individuelt på bakgrunn av dokumentasjon og egen befarings**
 - Spesielt membran- og rørleggerarbeider **MÅ** dokumenteres (bilder, sjekklister, kvittert kontrollskjema fra utførende)
 - Sluk og nedstøpte rør **MÅ** være skiftet
 - **Arbeidene må være utført slik at rørstammer kan skiftes uten å skade membraner!**
 - Hele eller deler av badet beholdes om mulig
 - Erfaringsmessig lite å hente økonomisk i forhold til gevinst ved ny garanti

Kostnader

- Borettslag har satt ett foreløpig budsjett på ca 130 mill.
- Et budsjettet omfatter i hovedsak følgende faktorer:
 - Entreprensekostnader
 - Prosjektadministrasjon
 - Uforutsette kostnader
 - Byggherrereserver



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Riihimäkiveien Borettslag
9. april 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

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

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

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Riihimäkiveien Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

A. Revisjonsberetningen 2024.

Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.

B. Regnskapet for 2024.

Styret anbefaler at regnskapet med ett negativt driftsresultat på kr. 20.101.774,- godkjennes.

C. Anvendelse av årsresultatet.

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

4. VEDTEKTSENDRING

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

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A. Styret - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*

B. Andre tillitsvalgte/oppgaver - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*

C. Valgkomiteen - *Styrets forslag er vedlagt innkallingen.*

6. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Siden generalforsamlingen 17.4.2024 har borettslaget hatt følgende styre:

Styreleder	Merethe Gresnes	Riihimækiveien 11
Nestleder	Cicilie Krantz	Riihimækiveien 17
Sekretær	Jon Petter Risa	Riihimækiveien 19
Medlem	Rosa Birkenmayer	Riihimækiveien 5
Medlem	Jeanett Ringstad-Skretting	Riihimækiveien 45

Varamedlem	Loyd Henning Nærland	Lillestrøm
	Maja Kay	Riihimækiveien 9
	Olav Nygaard	Riihimækiveien 49

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

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

BORIs ordinære generalforsamling var den 10.6.2024, og styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjorde borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling.

Ved forfall blant disse benyttes 3. varamedlem eller valgkomiteens medlemmer, i den grad det skulle være nødvendig.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer: 3822010-1.1

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Riihimäkieien borettslag

2.1 STYRETS ARBEID

Møter og representasjon:

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

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

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

Styrets vedlikeholdsansvar og andelseiers vedlikeholdsansvar:

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

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



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

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

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

I toalettet skal kun tiss, bæsje og dopapir. Ikke noe annet. Engangsservietter skal i husholdningsavfallet.

Disse løses ikke opp i vann, som toalettapapir gjør, og dermed klumper det seg sammen.

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

Store problemer med tjenestene fra BORI BBL som forretningsfører:

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

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

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

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

**Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene:**

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

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

Som totalentreprenør ble firmaet Con-Rehab AS valgt.

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

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

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

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

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

Ordensregler for P-husene:

Bildekk må nå stables på gulvet i P-huset bak egen bil, i andelseiers private utebod eller på dekkhotell.

På grunn av katodisk beskyttelsessystem av armeringsjernet (innebygd svakstrømsanlegg i betongen) i P-huset så er det ikke lenger lov å borre inn fester til hyller, dekk eller annet i betongen. Verken i gulv, vegger eller tak!

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

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

* Inkl. prosjektledelse, kvalitetskontroll m.m.

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

**Rørfornyning vs. våtromsrenovering:**

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

I perioden juni - oktober 2023 foretok Veto Rør AS en fagmessig vurdering av tilstanden på alle våtrom.

Hovedfunnene kan oppsummeres slik:

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

Det ble bl.a. gjennomgått og vurdert:

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

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

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

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

Styret hadde et informasjonsmøte for andelseierne på Olavsgaard Hotell den 6.6.2024, hvor også Usbl Prosjekt deltok. Styret og Usbl Prosjekt gikk igjennom prosjektets status på nåværende tidspunkt, samt videre fremdrift.

Usbl Prosjekt startet etter påsken 2024 arbeidet med en prosjektbeskrivelse og en tilbudsbeskrivelse, totalt ca. 180 sider. Tilbudsbeskrivelsen ble sendt ut i november 2024 til fire aktuelle totalentreprenører, med innleveringsfrist satt til 4. desember 2024. Siden tilbudene kom senere inn enn antatt måtte styret flytte det påtenkte beboermøte til 20. januar 2025.

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

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

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

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

**Husleieøkning og kommunale utgifter:**

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

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

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

Husholdningsavfall (ROAF):

Styret fikk i 2024 varsel om at fra 2025 så skal Lillestrøm kommune sortere ut matavfall, dvs. de grønne posene, i egne avfallsbeholdere. Dette er krav fra overordnet myndighet som kommunen må etterkomme. Oppstartsdata har styret ikke fått enda.

Det er ikke plass til en egen beholder for matavfall i våre avfallsrom, og styret ser på mulige løsninger i forhold til dette.

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

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

Eiendomsskatt (boligverdi og Skatteetaten):

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

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

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

Styret har pr. 31.12.2024 ikke fått avgjørelsen fra Skatteklagenemda.

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

**Eiendomsskatt (kommunens beregningsmetode vs. lovverket):**

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

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

Gjennom Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) så valgte alle borettslag å klage på dette i 2023, hvorpå kommunen i to administrative instanser har avslått borettslagenes og våre juristers tolkning av lovverket. Parallelt med dette så har et borettslag på Elverum gått rettens vei for å få avklart dette spørsmålet. Elverum har brukt samme utregningsmetode som Lillestrøm, og kommunen tapte både i tingretten og lagmannsretten. Elverum kommune klagde saken inn for Høyesterett, men saken ble avvist 18.1.2024. Dommen fra lagmannsretten ble således rettskraftig.

Ettersom Lillestrøm kommune har valgt å se bort i fra Høyesterettskjennelsen, og den rettskraftige dommen fra lagmannsretten, har totalt 13 borettslag i kommunen, 11 av disse fra Skjettenbyen, tatt ut søksmål mot kommunen pga. feil utregning av eiendomsskatten.

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

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

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

Vedlikeholdssoppgaver 2021 - 2025:

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

Driftstjenester:

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

Trappevask:

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

Ventilasjon og avvik:

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

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

**Forsikring og skadesaker:**

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

Lading av elbiler:

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

En annen faktor er at Riihimäkiyeien 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 hurtigladdere 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 hurtigladderne!

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

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Riihimäkiyeien borettslag

Jus, advokat og mulige rettslige tvister:

Pågående saker:

(1) Ingen pågående saker pr. 31.12.2024.

Avsluttede saker:

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

(3) Styrene i Riihimäkiyeien borettslag og Nordensvei borettslag er pr. februar 2023 samstemt i forhold til hvilken kostnadsbrøk som skal benyttes i forhold til betongvedlikeholdet i Nordbyveien 223. Enten skal eierbrøken etter grunnboken på 50 % vs. 50 % benyttes, eller så skal sameiets driftsbrøk på 70 % (Riihimäkiyeien) vs. 30 % (Nordensvei) benyttes.

Saken rundt brøkene er løst i form av en avtale mellom Riihimäkiyeien borettslag og Nordensvei borettslag datert 25.9.2023. Garasjesameiets vedtekter ble tilpasset den inngåtte avtalen den 27.2.2024.

Mulige kommende saker:

(4) Ingen mulige kommende saker pr. 31.12.2024.

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

**Annet:**

- Styret har i 2024 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
 - Skøytedisko i februar ble avlyst pga. mildvær.
 - Vårdugnad ble gjennomført i slutten på april.
 - 50-års markering av byggingen av Skjettenbyen ble gjort som et fellesarrangement i regi av Fellesorganet 6. juni 2024, med aktiviteter igjennom hele dagen og med en stor avsluttende konsert på scenen i Karisveien.
 - Høstdugnad i oktober.
 - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien ble foretatt 30.11.2024, med kor, hest & sledekjøring, toddy og pepperkaker og "overraskelsespose" til barna fra nissefar og nisseemor!
 - Juletur (tidligere "Seniortur") for beboere ble gjennomført i slutten av november 2024.
- Informasjon:
1 beboermøte ble avholdt i juni.
- Diverse kurs:
Styret har i 2024 ikke hatt tid eller anledning til å delta på kurs.
- Underutvalg:
Borettslaget har en valgkomité, med egne retningslinjer.
- Dugnad:
Beboerne har deltatt i dugnadsarbeid to ganger; vår og høst.
- Inngåtte avtaler/kontrakter:
 - Usbl Prosjekt AS (prosjektledelse ifm. rehabilitering av våtrommene).
 - Con-Rehab AS (utbedring av rømningsveiene i P-huset under Rvn. 1, 3 og 5).
 - Sikkert Borettslag AS (årlig kontroll av brannsikkerhet i fellesområdene).
 - Con-Rehab AS (drift og kontroll av katodisk anlegg i P-hus fra 2029).
- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.

**Utførte oppgaver i 2024:**

1. Hatt flere prosjektmøter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
2. Ferdigstilt betongvedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223, mens P-huset i Riihimäkiyeien blir ferdig i februar 2025.
3. Ferdigstilt nødvendig utbedring av rømningsveier fra P-huset under Rvn. 1, 3 og 5.
4. Avholdt beboermøte i juni 2024 vedr. det kommende våtromsprosjektet.
5. Deltatt på pliktig kontroll av vårt HMS-system innenfor el-sikkerhet, i regi av Elvia AS.
6. Engasjert Usbl Prosjekt AS som prosjektleder for det kommende "Våtromsprosjektet".
7. Deltatt i felles søksmål mot Lillestrøm kommune vedr. feil utregning av eiendomsskatten.
8. Skannet byggetegninger fra 1974-1975 og gjort disse digitale.
9. Hatt møte med Lillestrøm kommunale boliger.
10. Deltatt i arrangementen av 50-års markeringen av Skjettenbyen, i juni 2024.
11. Lagd retningslinjer for valgkomiteen, jf. GF2024.
12. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
13. Gått runde på balkongsiden vedr. høye trær og busker i hagene, samt i fellesområdet for øvrig.
14. Styret har valgt å avslutte med "juletre-containerne" fra januar 2025.
15. Gjennomført boning av gulvbelegget i alle oppgangene i juli 2024.
16. Satt opp budsjett for 2025 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2025 og ny økning fra 1.7.2025.
17. Satt opp grovbudsjett for 2026 pga. våtromsprosjektet.
18. Via Fellesorganet sendt en klage på beregning av eiendomsskatt ovenfor Lillestrøm kommune (tolkning av regler).
19. Tilskrevet 20 andelseiere vedr. manglende kontaktinformasjon (telefonnr. og e-post).
20. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
21. Styret opplever en økende klagemengde i forhold til mye røyking i bolig, som påvirker naboene negativt både hjemme og på balkongene, samt at mange kaster sneiper fra balkongene og ned i hagene til de med leilighet i u.etg. Dette har skapt brannfarlige situasjoner!
22. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk) og hatt feiing av P-husene.
23. Tilskrevet flere beboere vedr. lagring av i overkant mye innbo i fellesrommet i kjellerne.
24. Har sjekket ventilasjon, brannvern, rømning og synlige vannlekkasjer ved salg. Vi fant feil ved 2 av 3 salg, ofte ventilasjon. Styret vedtok høsten 2024 å avslutte med disse kontrollene, siden ventilasjon er en del av våtromsprosjektet.
25. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiyeien og Nordensvei.
26. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).
27. Bytte av vannmåler i Rvn.27, i regi av kommunen, er utsatt til 1. kvartal 2025.

Oppgaver styret arbeider med:

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

**2.2 HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET (HMS)****A. Generelt HMS-arbeid**

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

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

B. Dokumentasjon/Informasjon

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

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

Driftsleder oppdaterer ved behov det interne dokumentet "Kunnskap og informasjon om brannssikkerhet 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 brannslukningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting!

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

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

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

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

D. Trafikk

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

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

E. Lekeplassene

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

F. Annet

Styret minner om tillegg i ordensreglenes punkt 1 fra 2023:

" Nabovarsling ved støyende arbeid

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

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

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

**2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsfører fram til 30.8.2024 var BORI BBL.

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

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

2.4 REGNSKAPET FOR 2024

Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

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

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

Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som styret mener er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

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

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**2.5 BUDSJETTET FOR 2025****OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2025:**

Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 55 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 4,4 millioner i avdrag på borettslagets lån.

Det blir i 2025 tatt opp lån til rehabilitering av våtrommene (våtromsprosjektet). Uttak fra lånet er tiltenkt koordinert med betalingsplanen til hovedentreprenøren.

Isolert sett går 2025 dermed i pluss ca. kr. 0,3 mill.

Disponible midler ("penger på bok") den 31.12.2025 forventes derfor å være ca. kr. 8 mill.

Solibo AS sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.

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

Fellesutgifter/husleien

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

Styrehonorar og andre honorarer

I budsjettet for 2025 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 0 % mot 2024.

Forsikringer

Forsikringen øker med 10 % mot 2024.

Vedlikehold

Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Finanskostnader og lån

Borettslagets lån i Handelsbanken var 1.1.2025 på ca. kr. 64 millioner. Dette blir økt gradvis igjennom 2025 og 2026 pga. våtromsprosjektet med ytterligere 130 millioner.

Fra februar 2025 er renten i Handelsbanken på 5,45 % (nom.).

Det er for 2025 budsjettet med en gjennomsnittrente på 5,70 %.

Kommunale avgifter

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

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

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

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

I 2020 økte dette 4,8 mill. og i 2025 er dette beregnet til å bli ca. kr. 7,0 mill.

Energi/Brensel

Dette dreier seg om strøm til fellesarealer og budsjetteres deretter.

HMS

Styret har ingen umiddelbare planer for 2025.



2.6 SAMARBEIDSORGANER

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

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

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

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

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

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

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

Telia sin servicetelefon har telefonnr. 21 54 54 54.

B. Sameiet Skjetten Garasjehus, org.nr. 975 495 795.

Borettslaget deltar i sameiet sammen med Nordensvei borettslag.

Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av P-huset i Nordbyeveien 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 Riihimäkiyeien med 70 % og Nordensvei med 30 %.

2.7 GJELDENDE AVTALER

Tjeneste

Forretningsførsel, regnskap m.m.

Driftstjenester

Revisjon

Forsikring

HMS (web)

Digitalt skyarkiv for styret

Strøm (fellesområdene)

TV, bredbånd og VoIP

Utenomhus (gresskl., snømåking m.m.)

Parkeringskontroll

Trappevask og årlig hovedrengjøring

Rengjøring av avfallscontainere

Kontroll av brannutstyr i fellesområder

Drift og kontroll av katodisk anlegg i P-hus

Service på elektrisk anlegg

Service på låser og dørpuper

Service på kortleseranlegg

Service på balkongfasaden

Leverandør

Solibo AS

Roger Olsen Vedlikehold AS

SLM Revisjon AS

Profinans AS og partneren Protector Forsikring AS

www.styret.com via BORI-BBL

Microsoft 365 Business

Ustekveikja Energi AS

Telia AS

Roger Olsen Vedlikehold AS (FO-avtale)

P-Service AS

Ren Service AS

Niwi Miljøtiltak AS

Sikkert Borettslag AS.

Con-Rehab AS

Partner Elektro AS

Romerike Låsservice AS

Assistent Partner AS

Hallmaker Balkong AS og

Romerike Balkongmontasje AS



2.8 FORSIKRINGER

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

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

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

Generell egenandelen er for tiden kr. 12.000,-.

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

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

Borettslagets forsikring dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier bør selv tegne en egen hjemforsikring som dekker alt av innbo og løsøre.

Det er en fordel om forsikringen inkluderer ansvarsforsikring.

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

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

2.9 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

2.10 OMSETNING AV ANDELER (salg av leiligheter)

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

Ca. 15 % av de omsatte leiligheter blir kjøpt på forkjøpsrett.

Lillestrøm kommune verken solgte eller kjøpte andeler i 2024.

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

**2.11 GENERELLE OPPLYSNINGER****A. Virksomhetens art**

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

B. Stiftelsesdato m.m.

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

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

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

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

C. Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

D. Ytre miljø

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

E. Likestillingsloven

Borettslagets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne og nestleder er kvinne.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved evt. nyansettelse i borettslaget.

F. Parkering & elbil

Borettslaget har 101 parkeringsplasser i P-huset i Riihimäkiyeien.

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

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

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

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

G. Nøkler

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

H. Bruksoverlating (utleie av bolig)

Søknadsskjema om bruksoverlating ligger på borettslagets hjemmeside. Utfylt søknaden sendes styret for behandling.

I. Endring i andelseierforhold

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

J. Renhold

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Riihimäkiyeien borettslag

Fullstendighetserklæring

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

Skjetten, 31.12.2024 / 10.3.2025

Styret i Riihimäkiyeien borettslag

Merethe Gresnes
Leder

Cicilie Krantz
Nestleder

Jon Petter Risa
Sekretær

Rosa Birkenmayer
Styremedlem

Jeanett Ringstad-Skretting
Styremedlem

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Kommentarer til årsregnskapet

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

Årsregnskap 2024

for

Riihimäkiveien borettslag

Orgnr: 948 391 546

Disponible midler

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Balanse 2024

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT****2024**

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - FORSIKRING

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

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

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

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	428 471
Vaktmestertjenester tillegg	34 739
Sum vaktmestertjenester	463 210

NOTE 9 - RENHOLD

Renhold tillegg	16 210
Renhold	563 664
Sum renhold	579 874

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	3 560 092
Annen finanskostnad	10 500
Sum finanskostnader	3 570 592

NOTE 12 - UDEKKET TAP

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

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

NOTE 13 - ANLEGGSMIDLER

Bygninger	38 538 832
Sum bygninger	38 538 832

Tomter og andre grunnarealer	3 835 517
Sum tomter og andre grunnarealer	3 835 517

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

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

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 16 - Kortsiktig gjeld

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til generalforsamlingen i Riihimäkiyeien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riihimäkiyeien Borettslag som viser et underskudd på NOK 22 625 713. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 112Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

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

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

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

11.03.2025 20:38:09

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. VEDTEKTSENDRING

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Endringene er merket med kursiv understreket tekst.



5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Alle honorarer er etterskuddsbetalt, jf. borettslagsloven.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Møtehonorar.

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

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

Styrehonorarene fordeler seg i stor grad slik:

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

B. Andre tillitsvalgte/oppgaver.

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

Foreslåtte godtgjørelser er de samme som foregående år.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**C. Valgkomiteen.**

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

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

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

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



6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

- A.** Valg av styreleder for 2 år.
 - Se valgkomiteens innstilling.
- B.** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
 - Se valgkomiteens innstilling.
- C.** Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år.
 - Se valgkomiteens innstilling.
- D.** Valg av 3 medlemmer til Valgkomite for 1 år.
 - Det innstilles på følgende kandidater til Valgkomiteen:
 - Jan Thomas Søberg (gjenvalg)
 - Bente Lyngra (gjenvalg)
 - ? (ny)
- E.** Valg av 7 delegerte og varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

Innstilling:

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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

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

Valgkomiteen har gjort følgende innstilling til generalforsamlingen 2025:

Leder:

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

Styremedlemmer:

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

Varamedlemmer til styret (velges for ett år)

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

Valgkomiteens forslag på honorar til tillitsvalgte:

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

Ca. 52 000,- til fordeling til valgkomiteen.

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

Valgkomiteen har består av:

- Renate Petra Haugen
- Bente Lyngra
- Jan Thomas Søberg

Valgkomiteen har avholdt 7 møter.

Innstillingen fra komiteen er enstemmig.

Skjetten, 4. mars 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NAVNESEDDEL OG FULLMAKTSSKJEMA****GENERALFORSAMLING 9.4.2025**

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

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

Navneseddel/Registrering av andelseiers informasjon**Eiers navn** _____**Eiers signatur** _____**Adresse** _____**Leilighets nr.** _____**Fullmakt**

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____**Etternavn** _____**Signatur** _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

Møtedato: mandag, 20. januar 2025
Møtetidspunkt: Klokken 19:45
Møtested: Olavsgaard konferansesenter, auditoriet

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng fra Solibo foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

136 andelseiere
16 fullmakter
Totalt 152 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim fra Solibo foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marius Hoel og Kirsti Grønli foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Valg av personer til tellekorps

Karl Ruben Olsen, Birgitte slåtten, Nils Peter Gresnes og Hilde Marie Hanssen ble foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. BYTTE AV AVLØPSRØR OG SLUK («VÅTROMSPROSJEKTET»)

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Fysisk utskiftning av borettslagets avløpsrør og sluk av støpejern, samt vannrørene som går i samme trasè, gjennomføres som et felles våtromsprosjekt. I praksis innebærer dette en totalrenovering av våre våtrom på grunn av tilbakestillelsesplikten etter borettslagsloven.

For bygningsmassen og andelseierne er dette det mest økonomiske gunstige alternativet sett i et perspektiv på minst 30 år frem i tid.

Prosjektets kostnadsramme er per tid estimert til ca. kr. 130 millioner.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er enig med styrets vurdering, om at borettslagets avløpsrør, sluk og vannrør fysisk byttes, som et felles vedlikeholdsprosjekt med en beregnet kostnadsramme på ca. kr. 130 millioner.

Motforslag: I forkant av ekstraordinær generalforsamling kom det inn et motforslag fra andelseier Bjørnar Lyngra

Styret avslutter prosjektet med ombygging og modernisering av alle våtrom, men utfører nødvendig vedlikehold på avløpsrørene.

Fremgangsmåte under avstemning:

I tråd med alminnelige selskapsrettslige avstemmingsregler skal det, dersom det er to eller flere alternative forslag til vedtak i samme sak, først stemmes over det mest vidtrekkende forslaget. Dersom forslagene det stemmes over ikke oppnår tilstrekkelig flertall, skal det stemmes frem til det oppnås tilstrekkelig flertall for ett av forslagene til vedtak.

Dersom det mest vidtrekkende forslaget oppnår tilstrekkelig flertall, er saken avgjort. Eventuelle andre forslag til vedtak i saken vil da bortfalle.

I den foreliggende saken er styrets vedtak til forslag det mest vidtrekkende forslaget.

Det ble dermed først stemt over styrets forslag til vedtak.

Styrets vedtak:

Styrets forslag ble godkjent med 129 stemmer for og 13 stemmer mot. 1 blanke stemmer.

Det ble derfor ikke stemt over innmeldt motforslag i saken fra andelseier Bjørnar Lyngra.

3. TILLEGG TIL VÅTROMSPROSJEKTET

Sak 3A – Grunnpakke for sanitærutstyr

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Grunnpakke for sanitærutstyr, som beskrevet over, inntas som felles leveranse for alle andelseiere. Kostnaden til grunnpakken inntas som en del av våtromsprosjektet.

Den enkelte andelseier velger selv om eksisterende sanitærutstyr skal monteres, hvis det er mulig, eller om andelseieren vil velge den nye "grunnpakken".

Kostnader til ytterligere oppgradering (tilvalg) belastes den enkelte andelseier direkte i henhold til de valg som gjøres, med tilhørende pris.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at "Grunnpakke for sanitærutstyr" inntas som en del av våtromsprosjektet og dens totalkostnad.

Vedtak:

Godkjent, med 130 stemmer for og 5 stemmer mot. 3 blanke stemmer.

Sak 3B – Bytte av alle varmtvannsberederne

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Utskiftning av samtlige varmtvannsberedere i borettslaget (318 stk). Kostnaden til berederne inntas som en del av våtromsprosjektet.

Hovedentreprenøren avgjør om relativt nye beredere kan beholdes eller ikke, jf. våtromsnormen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at utskiftning av berederne inntas som en del av våtromsprosjektet og dens totalkostnad.

Vedtak:

Godkjent, med 130 stemmer for og 7 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

LÅN MED PANT OG SIKKERHET FORAN INNSKUDDEN

Sak 4A – Låneopptak i forbindelse med våtromsprosjektet

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar opptak av et nytt lån, med pant og sikkerhet foran innskuddene, begrenset oppad til kr. 130 millioner i forbindelse med våtromsprosjektet.

Styret gis fullmakt til å inngå en slik låneavtale.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret om opptak av et nytt lån, med pant og sikkerhet foran innskuddene, begrenset oppad til kr. 130 millioner i forbindelse med våtromsprosjektet

Vedtak:

Godkjent, med 129 stemmer for og 6 stemmer mot. 5 blanke stemmer.

Sak 4B – Sammenslåing av tre lån til ett lån

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Dagens to eksisterende lån, og det nye lånet til våtromsprosjektet, slås sammen til ett lån, med pant og sikkerhet foran innskuddene. Styret gis fullmakt til å gjennomføre en slik sammenslåing ovenfor låneleverandøren(e).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret om å slå sammen borettslagets mange lån til ett lån, med pant og sikkerhet foran innskuddene.

Vedtak:

Godkjent, med 143 stemmer for og 1 stemmer mot. 1 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Marius Hoel og Kirsti Grønli

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

22-01-2025 19:18:52 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG 948391546 Norge

Signert med E-signere

22-01-2025 19:16:36 UTC

Undertegner

Dato

Signert med E-signere: +4745889947

Marius Hoel
marius@suiram.net
+4745889947

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 194.127.199.23

Signert med E-signere

22-01-2025 19:16:43 UTC

Undertegner

Dato

Signert med E-signere: +4745255813

Kirsti Grønli
kigro51@gmail.com
+4745255813

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.212.201.198



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 06.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	54	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Riihimækiveien 17, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 030 407,01 kr
Renovasjon	476 174,52 kr
Vann	739 245,34 kr
Sum	2 245 826,87 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Enhet	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr etter bruksareal	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	465 051,00 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	-427 507,75 kr
Mat/restavfall 660 liter	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	247 725,00 kr	45 446,04 kr
Avfallsbrønn	boenhet	54 boenhet	0,00 kr	1/1	0	211 140,00 kr	72 558,00 kr
Målt forbruk vann	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	322 420,38 kr
-Fradrag innbetalt vann	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	-296 391,63 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	stk	136 stk	0,00 kr	1/1	0	160 888,68 kr	40 222,17 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	m³	17890 m³	0,00 kr	1/1	0	739 340,49 kr	184 835,13 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	296 626,75 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	-272 680,30 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	stk	136 stk	0,00 kr	1/1	0	226 440,61 kr	56 610,15 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	m³	17890 m³	0,00 kr	1/1	0	1 272 778,83 kr	318 194,70 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	427 846,92 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	-393 307,13 kr
					Sum	2 858 313,61 kr	839 924,43 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

....Boligblokk m/41 leiligheter adr.:Riihimäki-veien 17-19-21

gnr.:71..... bnr.:34..... i Skedsmø.

Eier: A/S Skedsmø Tomteselskap. adr.:Valstadbråten.....
2013 Skjetten

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen¹.....år fra dato.

Skedsmø komm. bygningskontroll, 24/2. 1975

.....
for Bygningssjefen

.....
Bygningskontrollør
J.O. Holten

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNERiihimäkiyeien borettslag
Postboks 323
2001 LILLESTRØM**DERES REF:****VÅR REF:**
2012/38**SAKSBEHANDLER:**

Per Henrik Horneman, 66938442

DATO:

05.01.2012

Saksnr.:2012/38**Vedtaksnr.(DS):12/18****Ferdigattest for innglassing av balkonger - gnr 71 bnr 54 - Riihimäkiyeien 17 - 21****VEDTAK**

Ferdigattest			
Etter plan- og bygningsloven § 99			
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse			
Innglassing av balkonger – gnr 71 bnr 54 – Riihimäkiyeien 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 kontrollerkjøring 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.

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :1209/2012 Side 1 av 1

Tegnforklaring:

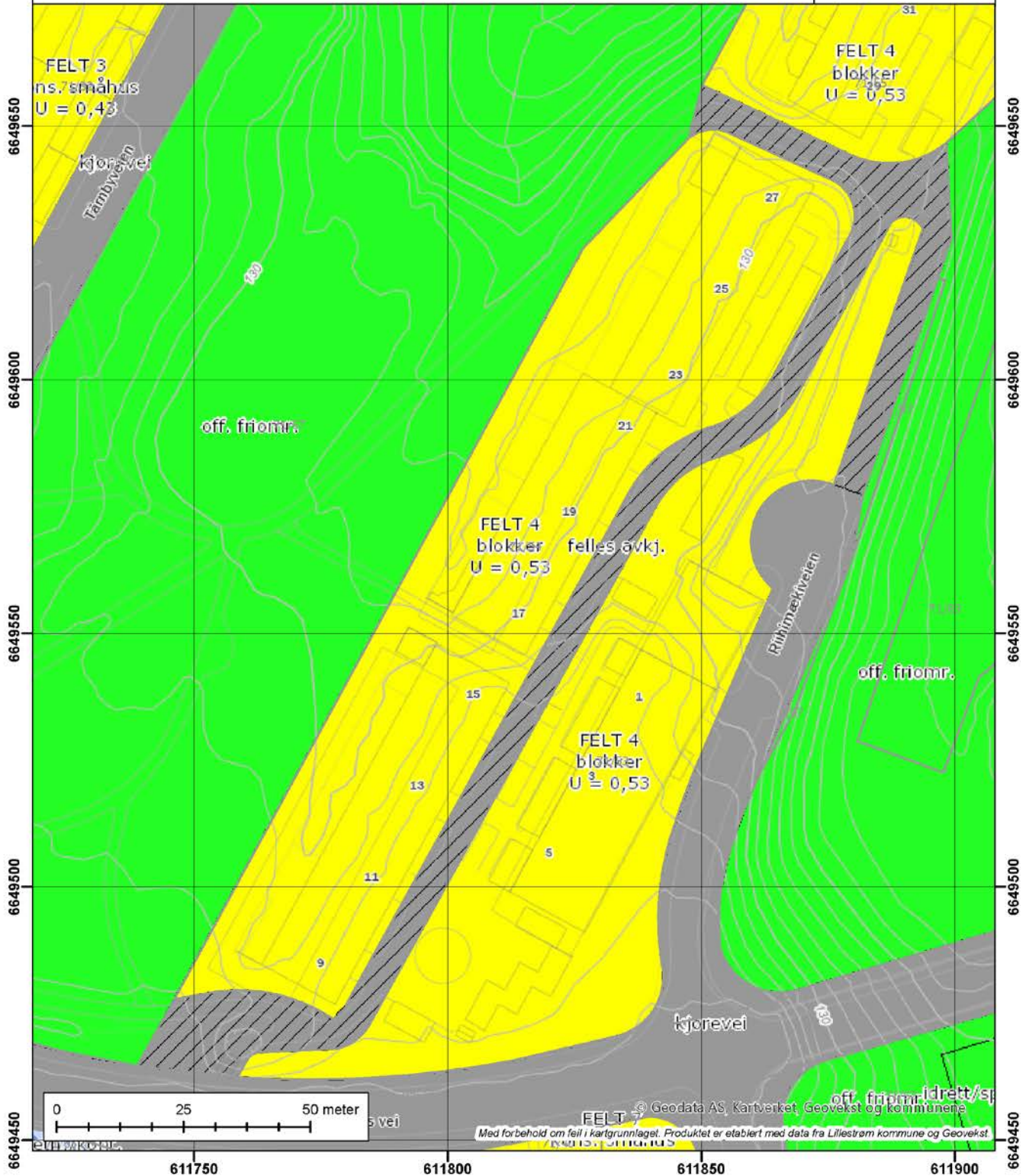
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Forretning / Kontor
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

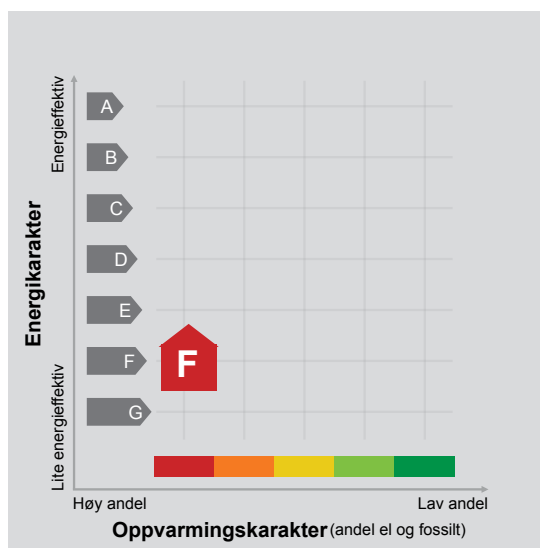
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



ENERGIATTEST

Adresse	Riihimäkeveien 17
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150896495
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-14981
Dato	26.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Riihimäkiveien 17 - Nabolaget Riihimäkiveien/Solvangen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



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

Skoler

Gjellerås skole (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	10 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	24 min 2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

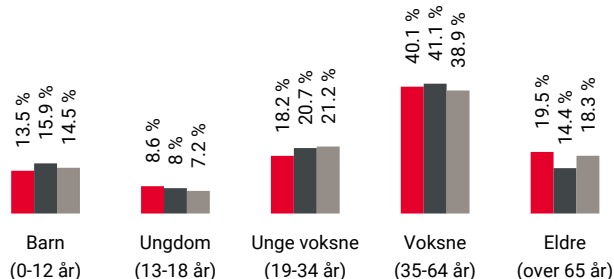
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	12 min 1 km
Melby barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Skjettentoppen	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100



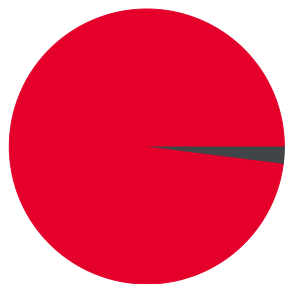
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

	Gjellerås skole - gymnastikksalen	4 min
	Aktivitetshall	0.3 km
	Riihimäki	5 min
	Ballspill	0.4 km
	Just Padel Hellerudsletta	7 min
	Fresh Fitness Strømmen	8 min

Boligmasse

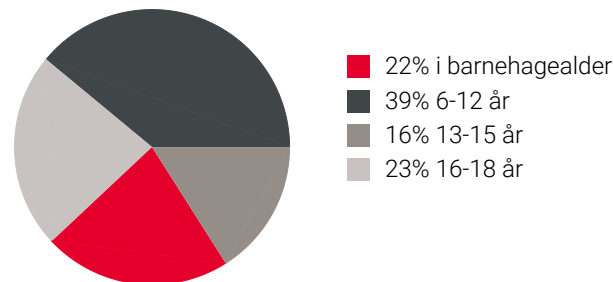


■ 98% blokk
■ 2% annet

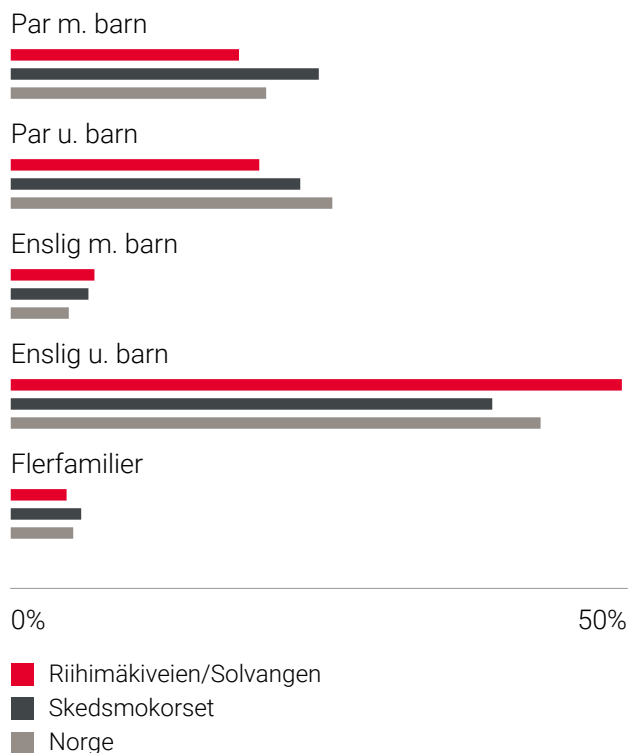
Varer/Tjenester

	Skjetten Nærcenter	4 min
	Boots apotek Skjetten	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

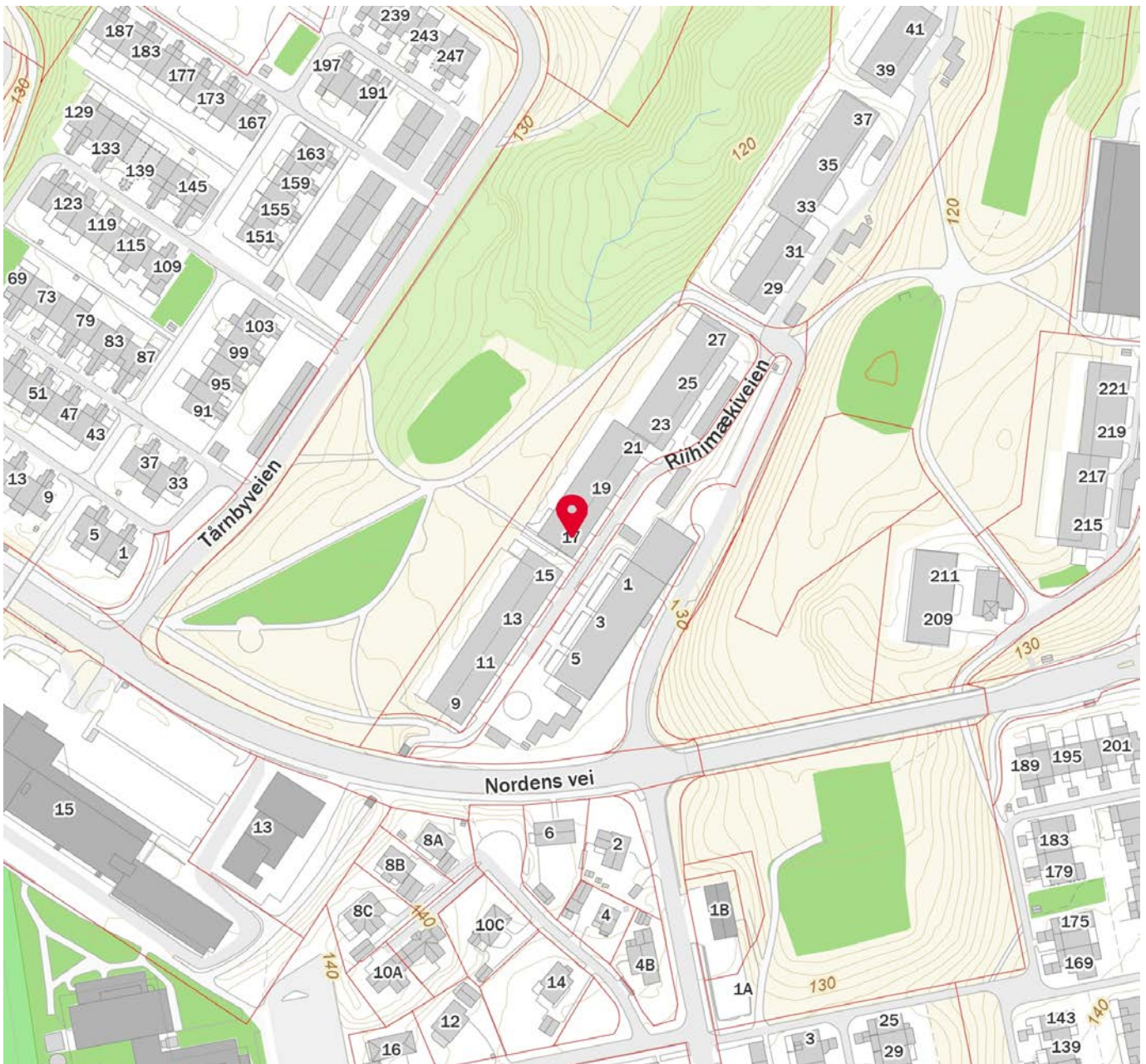
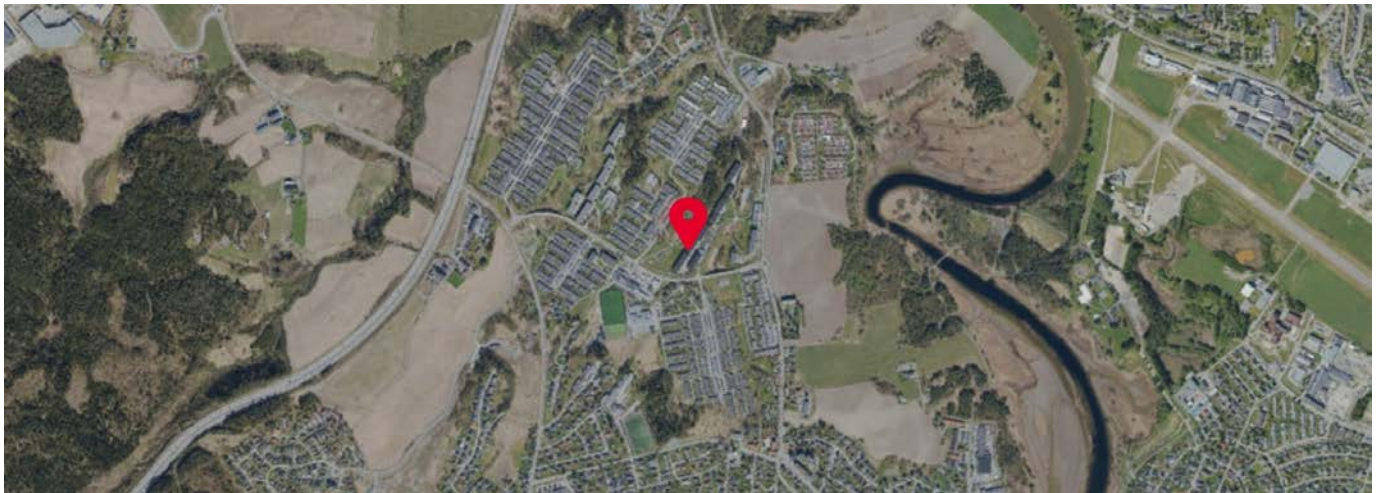


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Riihimäekiveien 17
2013 SKJETTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre