PRIVATMEGLEREN

NORDBYHAGEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

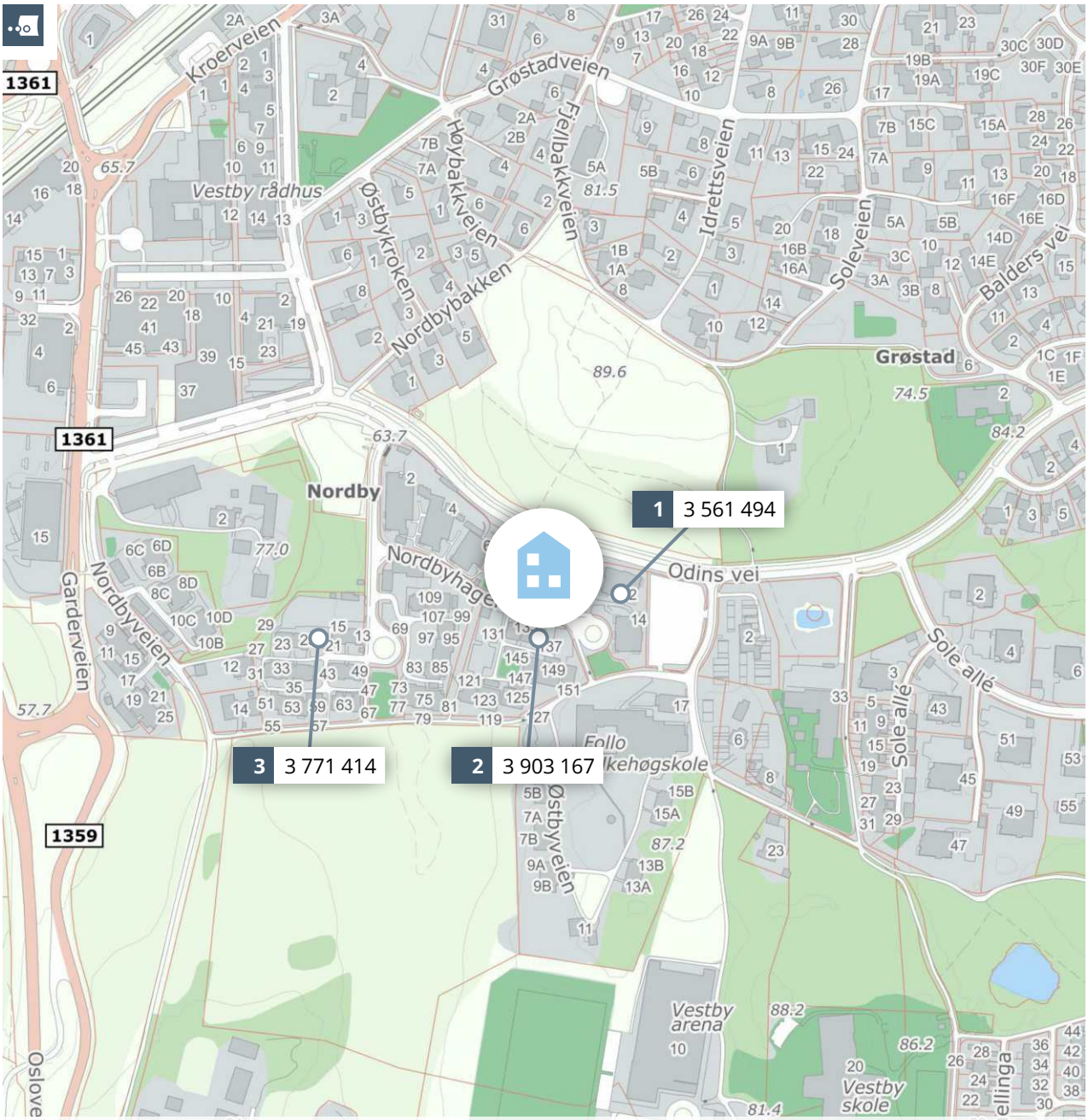
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDBYHAGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Malin Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordbyhagen 8, 1540 VESTBY

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 11 BNR 91 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

2 970 000

827 366	3 797 366	65 517
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	8 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	10 548
Formue	29 988
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordbyhagen 12				03.06.2025	2 690 000	**2 700 000**	861 494	3 561 494	**57 443**
	62 m²	2012	2. etg	1 sov						
2	Nordbyhagen 139				02.09.2025	3 900 000	**3 900 000**	3 167	3 903 167	**55 760**
	70 m²	2005	5 339 m²	2 sov						
3	Nordbyhagen 21				23.05.2025	3 790 000	**3 725 000**	46 414	3 771 414	**54 658**
	69 m²	2006	2. etg	2 sov						

En lekker 3-roms hjørneleilighet i 3 etasje med garasjeplass. Leiligheten har en effektiv planløsning og holder en god standard fra 2012.

Fra stuen er det utgang til en romslig overbygget balkong på 10 kvm. Videre er det garasjeplass med EL-bil lader i garasjeanlegg og bod i kjeller på hele 8 kvm. Det er heis til alle etasjeplan og her er alt tilrettelagt for en enkel hverdag.

Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme fra bergvarme og sentralanlegg for vann. Bergvarme og varmtvann er inkl i felleskostnader.

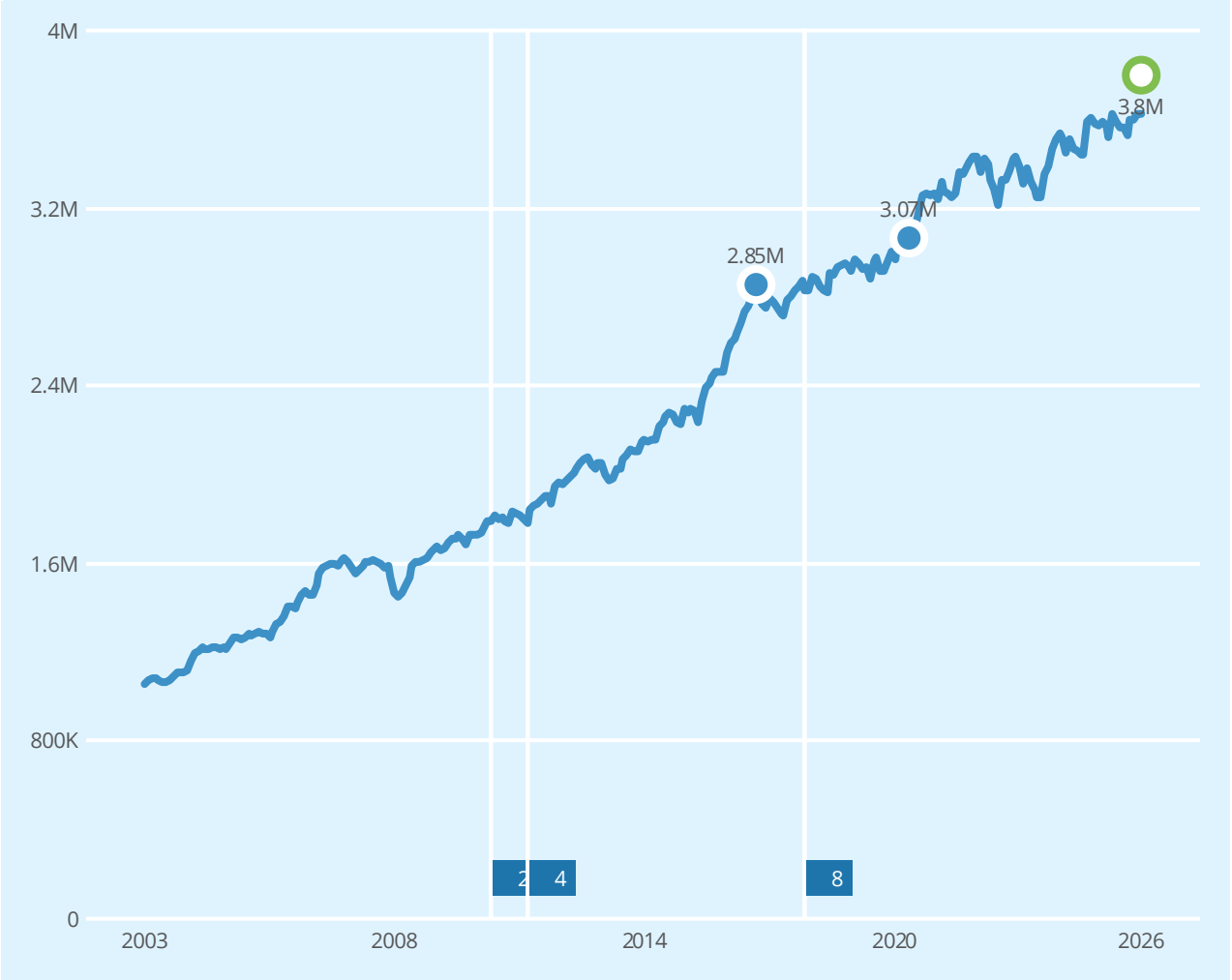
Leiligheten ligger meget sentralt til men også noe tilbaketrukket fra sentrum. Fra leiligheten er det ca. 5 min gange til Vestby sentrum og togstasjon. Fra Oslo S er det kun 22 min til Vestby stasjon - meget enkel pendlervei.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.10.2019	23.11.2020	18.02.2021	2 090 000	2 050 000	1 015 615	3 065 615
12.04.2017	21.04.2017	18.08.2017	1 730 000	1 730 000	1 124 255	2 854 255

Leiligheter til salgs i VESTBY SENTRUM grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

5.6M
5.4M
5 213 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i VESTBY SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

4.0M
3.9M
3 736 000 Prisantydning i snitt
3 640 000 Salgspris i snitt
3.5M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 517 Nordbyhagen 8 Totalpris 3 800 000

61 415 VESTBY SENTRUM grunnkrets i snitt siste 3 mnd

60 432 VESTBY kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

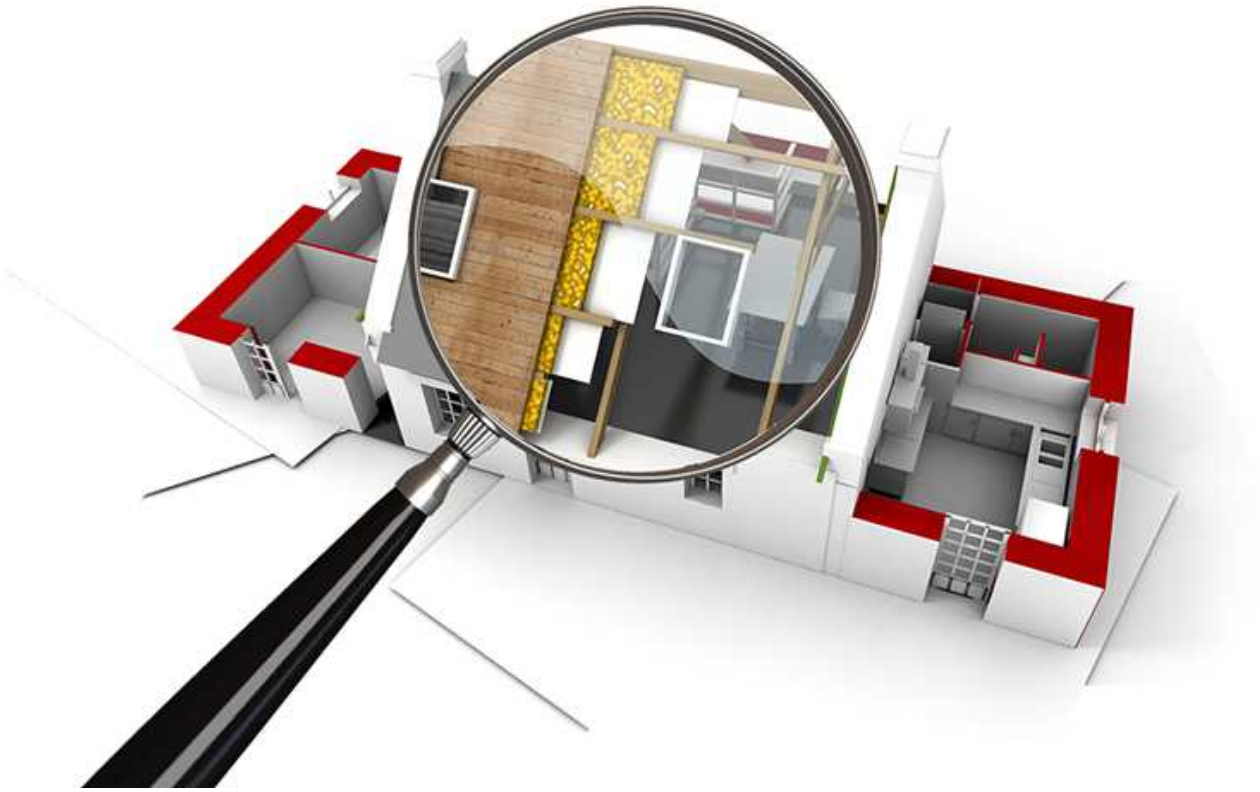
Nordbyhagen 8 , 1540 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 11, bnr. 91

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1878 **Eiendomsverdi ref nr:** MY5095

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no
419 32 720

Medlem av NITO

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

BYGGEMÅTE
Boligblokken er antatt oppført på fast grunn, med kjellergulv i plasstøpt armert betong. Yttervegger i plasstøpt armert betong og noe bindingsverk av tre, forblendet med teglstein og kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i tre, type flattak, antatt tekket med foliemembran. Takrenner, nedløp og beslag er i overflatebehandlet stål.
Eier disponerer plass nr 23 i felles garasjeanlegg med El-bil lader. Samt bod i kjeller på 8 kvm.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme i alle gulv. Oppvarming via bergvarme.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

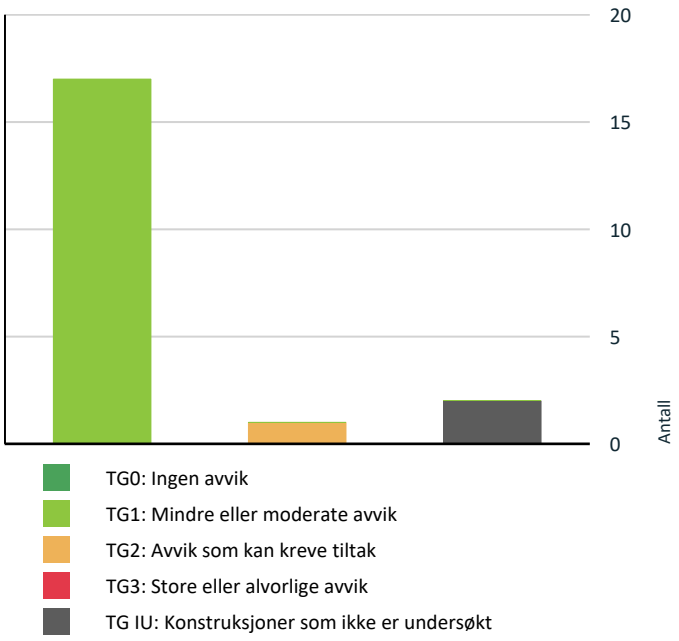
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen. Eier har etablert et kontor/soverom i deler av stuen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har et normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong på ca 10,4 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og glass. Dekke er belagt med fliser. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Tilstandsrapport





Noe glipper ved dører/åpninger

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom og i entre.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Eier har montert spiler utenpå flis på 2 vegger.

Tilstandsrapport



Noe ujevne plater/synlige plateskjøter mellom glassvegg og speil, årsak til dette er ikke kjent

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 33 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, høyskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er nytt blandebatteri i dusj og nytt speil opplyser eier.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med folierte, glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.
Vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Ny kjøkkenarmatur i 2023 opplyser eier.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Ventilator er malt sort.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilasjon på det ekstra soverommet/kontor. Det er heller ingen ventil i yttervegg eller spalte i vindu. Hvis rommet skal benyttes som soverom bør det etableres ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør etableres ventilasjon i det aktuelle rommet, helst koble rommet til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Vannbåren gulvvarme i alle gulv. Oppvarming via bergvarme.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

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 forenklede 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.

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2022 foreligger.

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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

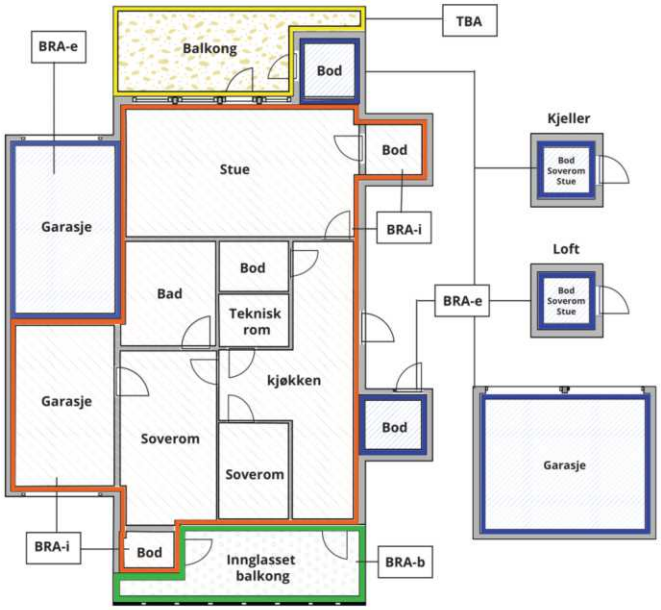
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	58			58	10
Kjeller		8		8	
SUM	**58**	**8**			**10**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, kontor/soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen. Eier har etablert et kontor/soverom i deler av stuen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Eline Synøve Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	11	91		0	4886.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordbyhagen 8

Hjemmelshaver
Nordbytunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDBYTUNET BORETTSLAG	998544580			Andreassen Eline Synøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260039

Selger 1 navn
Eline Synøve Andreassen

Gateadresse
Nordbyhagen 8

Poststed	Postnr
VESTBY	1540

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 323260039

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert noe mørkfarging/svarte flekker i fuger/silikon i dusjsonen. Forholdet var til stede ved overtakelse av boligen. Det antas at dette kan ha sammenheng med tidligere mangelfull ventilasjon på badet. Ventilasjonen er senere utbedret, og det er etter dette ikke observert utvikling eller forverring av forholdet. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dusjbatteri i dusj og kjøkkenarmatur ble byttet i 2023. Arbeidet ble utført av Vestby rørleggerservice AS.

Arbeid utført av: Vestby rørleggerservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tidligere vært observert skjeggkre i boligen. Forholdet ble behandlet av profesjonelt skadedyrfirma i regi av borettslaget for ca. 2 år siden. Det er ikke observert skjeggkre etter gjennomført behandling.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er utført mindre arbeid på el-anlegget i boligen, herunder montering av lysspeil på bad, bytte av stikkontakt og montering av lampe på kjøkken.

Arbeid utført av: Vestby Elektro-Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert ladeboks for elbil. Installasjonen ble utført av Vestby Elektro-Service AS i regi av borettslaget, hvor andelseiere kunne melde seg på for å få dette installert.

Document reference: 323260039

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er satt opp en lettvegg i boligen som egeninnsats. Veggen er ikke bærende og berører ikke elektriske installasjoner eller rørføringer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er etablert et ekstra soverom ved å dele av deler av stuen. Arbeidet er utført som egeninnsats. Det er ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg er kjent med at det er satt ut feller for mus og/eller rotter utendørs samt i garasjeanlegg. Jeg har ikke kjennskap til øvrige forhold utover dette.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg kjenner til at det har vært skjeggkre i boden og i enkelte andre leiligheter. Det er også satt ut åte og feller, men jeg har ikke informasjon om situasjonen etter dette.

Document reference: 323260039

Document reference: 323260039

Tilleggskommentar

Etter å ha bodd i leiligheten i et par måneder ble det registrert svært dårlig avtrekk. Forholdet ble meldt til styret i borettslaget i november 2021, som deretter engasjerte fagperson for kontroll. Ved kontroll ble det avdekket at ventilasjonsspjeld var lukket, samt at det ved oppføring av bygget ikke var etablert inspeksjonsluke til ventilasjonsanlegget i leiligheten. Dette ble satt inn og spjeldet ble åpnet i forbindelse med kontrollen. Det er ukjent hvor lenge forholdet hadde foreligget før det ble avdekket og utbedret.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323260039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Synøve Andreassen	a36d3996e1f8256b40fc6079cddfc8761ef8ed25	21.04.2026 08:11:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323260039

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Nordbyhagen 8, 1540 VESTBY**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287521**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300191864**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **91**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0306**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **102,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **113,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 361 kWh**

Boligopplysninger:

Nordbytunet Borettslag		Vår ref.:	2405/15	Fødselsdato eier:	25.02.1995
Nordbyhagen 8		Type:	Borettslag tilknyttet		
1540 VESTBY		Eiere:	Eline Synøve Andreassen		
Organisasjonsnr:	998 544 580	Andelsnr:	015		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 548

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	157
	Avdrag IN-lån 2	1 412
	Avdrag IN-lån 2	-32
	Renter felleslån 2	74
	Renter IN-lån 2	-31
	Renter IN-lån	1 221
	Avdrag IN-lån	1 225
	Felleskostnader	4 251
	Renter IN-lån 2	1 350
	Renter felleslån	184
	Avdrag felleslån 2	125
Objekt:	2405/15 Bergvarme (7009 - 15)	612

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	818 682	Gjeld siste årsoppg.:	827 366
Klient ajourf. lån:	74 543 865,25	Klient gj. s. årsoppg.:	54 675 021

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11515335, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 16.04.2026: 26 053 559

Andel av saldo: 394 363

Første termin/første avdrag: 31.12.2014 (siste termin 31.12.2042)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 14 380

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 9 287

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 11517422, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 16.04.2026: 23 655 348

Andel av saldo: 364 818

Første termin/første avdrag: 31.12.2014 (siste termin 30.06.2043)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 12132678837, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 16.04.2026: 3 132 824

Andel av saldo: 42 458

Boligopplysninger:

Nordbytunet Borettslag	Vår ref.:	2405/15	Fødselsdato eier:	25.02.1995
Nordbyhagen 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
1540 VESTBY	Eiere:	Eline Synøve Andreassen		
Organisasjonsnr: 998 544 580				

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.03.2041)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 12139767622, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 16.04.2026: 1 257 642
Andel av saldo: 17 044
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 31.03.2035)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anita Flo
Adresse: Nordbyhagen 8
Postnr/-sted: 1540 VESTBY
Telefon: Mob.: 41505093
E-post: nordbytunet.borettslag@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	827 366	Andre inntekter:	638
Annen formue:	29 988	Utgifter:	39 284		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	015	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2012		
Gårds/bruksnr:	11/91		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4886.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	87534601

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0306

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag
Forkjøpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
Husordensregler foreligger ikke.

Boligopplysninger:

Nordbytunet Borettslag	Vår ref.:	2405/15	Fødselsdato eier:	25.02.1995
Nordbyhagen 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
1540 VESTBY	Eiere:	Eline Synøve Andreassen		
Organisasjonsnr: 998 544 580				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Garasje/parkering: Garasjeplass

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER
NORDBYTUNET BORETTSLAG

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å fremme gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og trygghet innom - og utomhus i Nordbytunet borettslag.

§ 2 HUSORDENSREGLENE

Andelseier og leietakere plikter å følge husordensreglene.

Andelseier er ansvarlig for at medlemmene i hans/hennes husstand overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer han/hun har gitt adgang til eiendommen, herunder framleietagere. Andelseier skal sørge for at framleieren får et eksemplar av borettslagets husordensregler.

Brudd på husordensregler er å anse som brudd på vedtektene, og kan medføre erstatningsplikt, oppsigelse og/eller heving av leieforholdet.

§ 3 RO

Alle beboere har rett til å forvente at det er ro i boligene og fellesområdene fra kl.23.00 til kl 07.00 på hverdager og fram til kl. 09.00 i helgene og på helligdager.

Fest og selskapelighet aksepteres unntaksvis, men det forventes at berørte naboer varsles i god tid, minimum 3 dager, slik at de får anledning til å innrette seg deretter. På samme måte forventes det at berørte naboer varsles om større oppussingsprosjekter i god tid før oppstart, eksempelvis ved renovasjon av bad eller kjøkken.

§ 4 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene står til fri disposisjon for beboerne.

Beboerne anmodes om å verne om fellesområdene, herunder fellesrom, lekeplass, garasjer, parkeringsplasser, gressplener og beplanting for øvrig. Vis hensyn til andre beboere og beplanting ved lek og ballspill. Forlat alltid fellesområdene slik du selv vil finne dem.
Engangsgriller er ikke tillatt på fellesområdene.

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperespos og korridorer er rømningsveier i tilfelle brann, og skal holdes fri for hindringer. Barnevogner, sportsartikler, innbo og lignende skal plasseres på dertil anviste steder eller i boder. Rullatorer, rullestoler og andre hjelpemidler for bevegelseshemmede som er i daglig bruk er unntatt.
Beboerne i hver etasje kan utsmykke veggene i korridoren, men alle må være enige om utsmykkingen som ikke skal virke skjemmende eller støtende på noen.

Ved utsmykking og beplanting skal det tas hensyn til astmatikere og allergikere.

Ytter-, nødutgangs- og kjellerdører skal holdes lukket og låst.

Borettslagets containere skal kun benyttes til husholdningsavfall og kildesortering av plast, glass/metall og papir. Møbler, hvitevarer og andre el. artikler skal leveres på godkjente mottak.

§ 5 HUSDYRHOLD

Beboer kan holde husdyr under forutsetning av at dyret registreres hos borettslaget ved styret før anskaffelse, og beboer inngår en avtale om ansvarlig dyrehold med borettslaget. Det vises for øvrig til: Søknad om dyrehold.

§ 6 FELLESANLEGG

Borettslagets felles kabelanlegg står til disposisjon for beboerne.

Det kan ikke monteres parabol, antenner eller lignende på utvendige fasader eller terrasser.

§ 7 BRUK AV KJØRETØY

Beboerne anmodes om å unngå å la motoren gå på tomgang av hensynet til miljøet.

Kjøretøy parkeres på tildelt plass i garasjehus.

I garasjehuset kan bildekk henges på vegg, men må henges minst 50 cm over gulv. NB! Forsvarlig oppheng.

Andre gjenstander skal ikke plasseres i garasjehusene.

§ 8 ENDRINGER AV BOLIGEN

Endringer i den bygningmessige konstruksjon og andre vesentlige endringer av boligen er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige samtykke, jfr. kontraktens bestemmelser om bruk av boligen og forandringer.
Som vilkår for samtykke til slike arbeider vil borettslaget stille vilkår om at andelseier dokumenterer overfor styret i borettslaget at arbeidene utføres på en faglig forsvarlig måte. Som eksempler på faglig forsvarlig nevnes at VVS-installasjoner og legging av membran i våtrom skal utføres av autorisert fagpersonell og i samsvar med gjeldende forskrifter og faglige standarder på området, herunder våtromsnormen utarbeidet av fagrådet for våtrom (FFV).

Ved tiltak på det elektriske anlegget i boligen er elektroentreprenøren forpliktet til å gi andelseier en samsvarserklæring ved installasjon av nye anlegg og ved endringer i eksisterende anlegg. Samsvarserklæringen er dokumentasjon på at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Andelseier skal påse at han mottar samsvarserklæring samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er forpliktet til å oppbevare dette for senere kontroll.

§ 9 DIVERSE REGLER

- Risting og lufting av matter, sengetøy, klær etc. skal ikke gjøres over verandakanten. Det skal ikke strekkes klessnorer høyere enn rekkverkskanten på verandaen
- Flagging kan skje med balkongflagg fra leilighetenes veranda og bestemmelse om tider for heising og firing skal følges.
- Blomsterkasser, blomsterpotter og lignende, skal plasseres på innsiden av verandaveggene og skal sikres forsvarlig..
- Det gis ikke anledning til å sette opp utvendig belysning på balkong eller utvendig på vegg annet enn et lite juletre i advent-/juletiden.
- Mating av fugler tillates ikke fra leilighetene.

- Ved grilling kan kun gass- og elektriske griller benyttes.
  NB Ved bruk og oppebevaring av gass må det utvises aktsomhet.
  Oppebevaring og lagring av gassflasker **skal kun skje i rom og lokaler over bakkenivå med god utlufting (ikke i garasjehus eller boder i underetasjen).**
  Flaskene skal oppbevares stående (både tomme og fulle)

Brannalarm utløst ved brukerfeil.
Dersom noen av beboerne utløser unødig alarm og det ikke har oppstått feil i alarmanlegget, blir i utgangspunktet kostnaden ved brannvesenets utrykking å belaste den som utløser feilalarmen.

Røyking.
Det er forbud mot røyking i alle fellesarealer og i garasjeanleggene.

Markiser og innglassing av veranda.
Kun utvendig sol- og vindskjerming som er godkjent av styret kan monteres.
Innglassing av veranda må godkjennes av styret.

Varmepumper.
Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller lignende i leilighetene.

§ 10 STYRET

Søknader om samtykke til bruksoverlatelse, dyrehold, installasjoner, vedlikeholds- eller andre tiltak i boligen, garasjeplass, samt andre henvendelsen som beboer ønsker at borettslagets styre skal fatte vedtak om, skal skje skriftlig.

Skader
Skader som oppstår på borettslagets eiendom skal meldes til borettslagets styre innen 3 dager.

Vestby, 6. juni 2012
TM

Vedtekter

For Norbytunet borettslag

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.03.2012, sist endret 29.04.2013, sist endret 25.04.2018, sist endret 03.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Vestby kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

(4) I tillegg har Stiftelsen Solås og Steinløkka rett til å eie inntil 30% av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i Follo Boligbyggelag og Ås Boligbyggelag forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og

fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

sende melding til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og fellesgjeld

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

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

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

tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fellesgjeld
Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre eller fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

ønsker behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

berettiget interesse tilsier taushet.

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

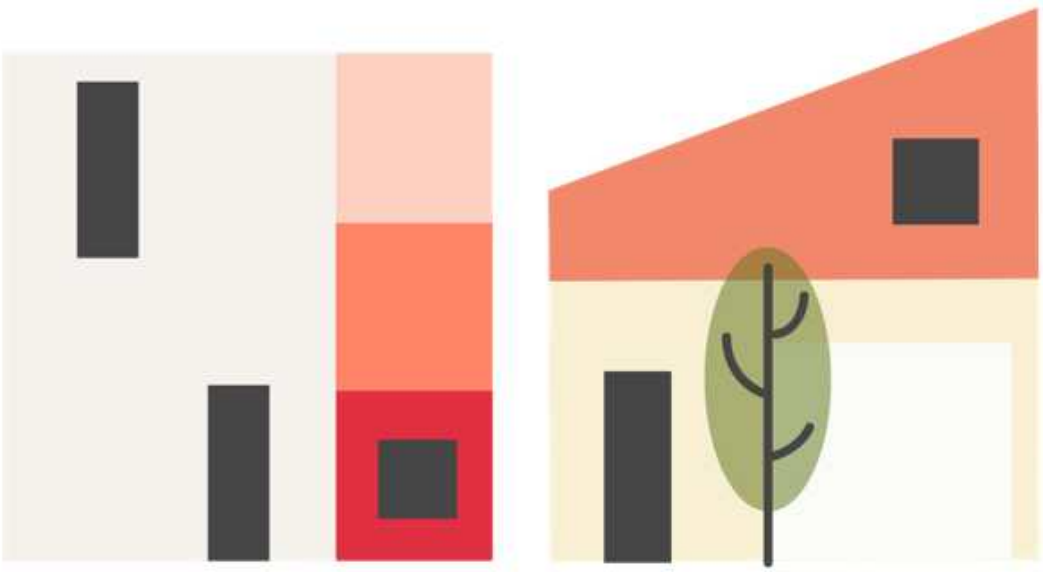
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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



INNKALLING 2026

Nordbytunet Borettslag

Torsdag 09.04.2026 kl. 19:00

Seniorsenteret

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nordbytunet Borettslag

Møtet finner sted torsdag 09.04.2026 kl. 19:00 - Seniorsenteret

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

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

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Egenberedskap

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Egenberedskap

Følgende sak fremmes av Etelka Dahl;

Sak til behandling på årsmøtet 9.4.2026 i Nordbytunet Borettslag

Myndighetene har gjennom en lengre tid bedt innbyggerne om å sørge for egenberedskap i hjemmene i tilfelle krise. Bl.a. har Røde Kors til salg egenberedskapspakker for en uke. Det som imidlertid ikke har fått særlig oppmerksomhet er følgende:

- hvilken oppvarming kan brukes i leilighetene ved langvarig strømbrudd?
- hvilke redskap kan brukes i leilighetene for å forberede mat?
- I tilfelle vannproblemer, hvor kan midlertidige do-bøtter tømmes?
- kan borettslaget ha et eget lager for vann?
- hvor er det nærmeste tilfluktsrom ti Nordbyhagen?

Forslag til vedtak: Beredskap:

Styret forbereder snarest en plan til beredskap i tilfelle langvarig strømbrudd og stopp av vanntilførsel. Beboerne innkalles til møte for å drøfte planen. Det bør også vurderes å ha opplæring i bruk av forskjellige redskap.

Styrets innstilling: Styret henviser til beredskapsinformasjon fra myndighetene når det gjelder egenberedskap ved krisetilfeller.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Flo, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eilen Andersen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lasse Trond Høymer, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Rolf Henning Trondsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Frank Henriksen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Petter Askautrud, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Anne Walstad, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år

Følgende styremedlemmer og varamedlemmer er på valg i år (2026)

Styremedlem Frank Henriksen

Varamedlem Petter Askautrud

Varamedlem Anne Walstad

Valgkomiteens forslag er følgende:

Styremedlem Frank henrisken (gjenvelges for 2 år)

Varamedlem Petter Askautrud (gjenvelges for 1 år)

Varamedlem Anne Walstad (gjenvelges for 1 år)

6.1 Valg av styreleder

Er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Er ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Frank Henriksen er på valg i år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til styremedlem: Frank Henriksen gjenvelges for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Petter Askautrud er på valg.

Anne Walstad er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Petter Askautrud gjenvelges for 1 år

Anne Walstad gjenvelges for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 141 025**	**1 348 939**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 900 308	1 982 270
Tilbakeføring av avskrivning	210 126	210 126
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 363 153	-3 072 079
Endringer i andre langsiktige poster	-878 482	671 768
B. Årets endring disponible midler	**-1 131 201**	**-207 914**
C. Disponible midler	**9 825**	**1 141 025**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	348 522	1 909 736
Kortsiktig gjeld	-338 698	-768 710
C. Disponible midler	**9 825**	**1 141 025**

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

Styret er kjent med at selskapets disponible midler er lav. For å styrke den økonomiske situasjonen har styret besluttet å øke felleskostnadene med virkning fra 01.01.2026.

Resultatregnskap 2025 Nordbytunet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 201 159	8 295 987	8 332 500	9 113 466
Sum leieinntekt		**8 201 159**	**8 295 987**	**8 332 500**	**9 113 466**
Sum inntekt		**8 201 159**	**8 295 987**	**8 332 500**	**9 113 466**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	14 100	14 000	14 000
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	210 126	210 126	0	210 127
Driftskostnad					
Energikostnad		549 331	613 681	750 000	600 000
Kostnad eiendom/lokale	4	446 377	473 306	655 000	582 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 172 374	723 829	396 000	1 200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 226	6 246	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	16 335	9 935	0	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 230 027	1 308 154	595 000	670 000
Revisjonshonorar		7 873	7 185	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		175 656	169 063	170 000	183 000
Andre honorar	8	36 201	47 796	26 000	38 000
Kontorkostnad		6 672	6 435	4 000	7 000
TV/bredbånd		391 950	329 181	325 000	415 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	690	0	0
Kontingent og gaver		20 700	19 500	20 000	23 000
Forsikring		240 526	200 326	228 000	252 000
Andre kostnader	9	4 677	5 224	4 000	5 000
Sum kostnad		**4 630 152**	**4 244 778**	**3 300 000**	**4 325 127**
Driftsresultat før IN		**3 571 007**	**4 051 209**	**5 032 500**	**4 788 339**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		878 482	603 745	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 449 489**	**4 654 954**	**5 032 500**	**4 788 339**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		47 069	78 787	0	20 000
Rentekostnad		2 596 250	2 751 471	2 661 000	2 349 000
Netto finansposter		**2 549 181**	**2 672 684**	**2 661 000**	**2 329 000**
Årsresultat		**1 900 308**	**1 982 270**	**2 371 500**	**2 459 339**
Overført til/fra annen egenkapital		1 900 308	1 982 270	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 900 308**	**1 982 270**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nordbytunet Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	14 000 000	14 000 000
Bygninger	3	141 404 000	141 404 000
Andre driftsmidler	3	2 214 311	2 424 437
Sum anleggsmidler		**157 618 311**	**157 828 437**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	-5 463
Forskuddsbetalte kostnader		294 000	267 438
Innestående konsernkonto og bank		54 523	1 647 761
Sum omløpsmidler		**348 522**	**1 909 736**
SUM EIENDELER		**157 966 833**	**159 738 173**

Balanse 2025 Nordbytunet Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		**325 000**	**325 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 564 324	32 664 016
Sum opptjent egenkapital		**34 564 324**	**32 664 016**
Sum egenkapital	**10**	**34 889 324**	**32 989 016**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	54 675 021	57 038 174
Borettsinnskudd		47 408 000	47 408 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	20 655 790	21 534 272
Sum langsiktig gjeld		**122 738 811**	**125 980 446**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 901
Leverandørgjeld		325 818	432 542
Påløpne renter		1 293	326 047
Annen kortsiktig gjeld		11 587	5 220
Sum kortsiktig gjeld		**338 698**	**768 710**
Sum gjeld		**123 077 509**	**126 749 157**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**157 966 833**	**159 738 173**
Pantstillelser	12	122 738 811	125 980 446

Sted:_____ Dato:_____

Anita Flo
Styreleder

Lasse Trond Høymer
Styremedlem

Frank Henriksen
Styremedlem

Rolf Henning Trondsen
Styremedlem

Eilen Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere
klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig
nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 788 476	2 788 476
3609 Leie parkering	120 412	120 912
3614 Brenselsinntekter	575 388	575 388
3618 Leietillegg strøm	40 223	25 546
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 563 727	2 723 241
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 112 933	2 062 423
Sum	**8 201 159**	**8 295 987**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bergvarmeanlegg	Bygninger	El-bil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 000 000	3 854 775	141 404 000	218 750
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 000 000	3 854 775	141 404 000	218 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 734 648	0	80 816
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	43 750
Bokført verdi pr.31.12:	14 000 000	2 120 126	141 404 000	94 184
Årets avskrivninger :	0	192 739	0	17 388
Anskaffelsesår :	2012	2016	2012	2021
Antatt levetid i år :		20		10

Borettslaget består av 65 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 91 i Vestby kommune. Eiertomt på 4 886,2 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polise nr. 87534601.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	279 960	298 893
6340 Heisalarm	29 321	0
6341 Brannalarm	34 653	31 361
6361 Fast renhold	52 500	52 500
6362 Skadedyrutryddelse	8 313	25 335
6391 Snømåking/strøing/feiing	25 383	51 831
6392 Containerleie/tømming	10 033	11 320
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 214	2 066
Sum	**446 377**	**473 306**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS, epost	7 226	6 246
Sum	**7 226**	**6 246**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 774	2 502
6540 Inventar	730	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 068	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 764	7 433
Sum	**16 335**	**9 935**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	734 000	28 900
6603 Vedlikehold elektro	88 507	463 096
6605 Vedlikehold fellesanlegg	17 055	0
6611 Vedlikehold heiser	88 550	150 498
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 793	3 625
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	5 124
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	158 895	631 737
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	754	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	52 285	0
6648 Vedlikehold dører og porter	75 188	15 184
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	-10
Sum	**1 230 027**	**1 308 154**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 794	25 796
6730 Teknisk honorar	12 408	22 000
Sum	**36 201**	**47 796**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	598	231
7720 Generalforsamling/Årsmøte	600	900
7770 Betalingskostnader	1 464	1 073
7772 Omkostninger inkasso	-479	0
7773 Omkostninger innkreving	2 581	2 528
7790 Andre kostnader	9	323
7795 Husleietap	-95	169
Sum	**4 677**	**5 224**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	325 000	0	325 000
Sum innskutt egenkapital	**325 000**	**0**	**325 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	32 664 016	1 900 308	34 564 324
Sum opptjent egenkapital	**32 664 016**	**1 900 308**	**34 564 324**
Sum egenkapital	**32 989 016**	**1 900 308**	**34 889 324**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bergvarme	Nybygg	Nybygg	Maling av fasader
Lånenummer:	**12132678837**	**11517422**	**11515335**	**12139767622**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2012	2012	2020
Rentesats:	5.30 %	4.281 %	4.281 %	5.30 %
Betingelser:		Kvartal, flytende	Kvartal, flytende	
Beregnet innfridd:	30.03.2041	30.06.2043	31.12.2042	30.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	50 939 000	57 057 000	1 850 000
Lånesaldo 01.01:	3 294 188	24 776 323	27 580 096	1 387 568
Avdrag i perioden:	126 741	881 665	1 252 179	102 568
Lånesaldo 31.12:	**3 167 447**	**23 894 658**	**26 327 917**	**1 285 000**
Saldo 5 år frem i tid:	2 393 221	18 690 143	20 357 928	668 249
Andelssaldo 01.01:	0	10 106 099	11 428 173	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	359 625	518 857	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**9 746 474**	**10 909 316**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**3 167 447**	**33 641 131**	**37 237 234**	**1 285 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11515335	1	1 025 767	1 025 767
	1	811 181	811 181
	1	738 080	738 080
	1	693 277	693 277
	1	676 516	676 516
	1	639 608	639 608
	1	625 126	625 126
	1	620 298	620 298
	1	608 231	608 231
	1	603 403	603 403
	1	598 953	598 953
	1	588 922	588 922
	1	577 730	577 730
	1	576 853	576 853
	1	573 015	573 015
	1	572 026	572 026
	1	563 582	563 582
	1	541 823	541 823
	1	525 853	525 853
	1	511 686	511 686
	1	497 204	497 204
	1	493 828	493 828
	2	481 049	962 098
	1	480 309	480 309
	1	471 617	471 617
	1	470 654	470 654
	2	456 173	912 346

Langsiktig gjeld

	1	455 110	455 110
	1	448 932	448 932
	1	448 036	448 036
	2	446 519	893 038
	1	436 246	436 246
	2	432 037	864 074
	2	431 529	863 058
	3	422 097	1 266 291
	1	415 023	415 023
	1	403 232	403 232
	2	398 516	797 032
	1	389 084	389 084
	1	384 367	384 367
	1	344 581	344 581
	1	336 924	336 924
	1	224 935	224 935
	1	194 832	194 832
	1	160 579	160 579
	1	42 556	42 556
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11517422	1	948 529	948 529
	1	750 101	750 101
	1	682 504	682 504
	1	641 074	641 074
	1	585 719	585 719
	1	560 930	560 930
	1	553 853	553 853
	1	548 230	548 230
	1	543 997	543 997
	1	534 229	534 229
	1	533 413	533 413
	1	529 867	529 867
	1	529 180	529 180
	1	521 146	521 146
	1	516 479	516 479
	1	505 896	505 896
	1	501 662	501 662
	1	486 257	486 257
	1	462 541	462 541
	1	448 744	448 744
	1	447 650	447 650
	2	444 827	889 654
	1	436 105	436 105
	1	436 044	436 044
	1	421 227	421 227
	1	420 841	420 841
	1	414 300	414 300
	1	412 760	412 760
	1	403 397	403 397
	2	400 059	800 118
	2	399 036	798 072

Langsiktig gjeld

	1	393 709	393 709
	2	391 592	783 184
	3	390 314	1 170 942
	1	383 772	383 772
	2	378 892	757 784
	1	372 869	372 869
	2	368 509	737 018
	1	359 786	359 786
	1	355 426	355 426
	1	319 476	319 476
	1	297 115	297 115
	1	192 213	192 213
	1	190 505	190 505
	1	188 208	188 208
	1	128 133	128 133
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132678837	3	68 855	206 565
	3	66 496	199 488
	4	62 259	249 036
	6	53 760	322 560
	1	50 944	50 944
	2	49 041	98 082
	7	48 584	340 088
	6	48 102	288 612
	6	47 646	285 876
	9	43 383	390 447
	5	42 927	214 635
	13	40 085	521 105
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139767622	3	27 934	83 802
	3	26 977	80 931
	4	25 258	101 032
	6	21 810	130 860
	1	20 667	20 667
	2	19 895	39 790
	7	19 710	137 970
	6	19 515	117 090
	6	19 329	115 974
	9	17 600	158 400
	5	17 415	87 075
	13	16 262	211 406

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	75 330 811
Innskuddskapital	47 408 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**122 738 811**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**155 404 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Panteobligasjonen er på kr 50 000 000.

Resultat og balanse med noter for Nordbytunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbytunet Borettslag

Styreleder	Anita Flo (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Rolf Henning Trondsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Eilen Andersen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Lasse Trond Høymer (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Frank Henriksen (sign.)	05.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordbytunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbytunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: T42GF-H8KXP-KUN3W-L7UJX-CWGIS-LTCHN

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T42GF-H8KXP-KUN3W-L7UJX-CWGIS-LTCHN

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-06 10:32:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T42GF-H8KXP-KUN3W-L7UJX-CWGIS-LTCHN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Nordbytunet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anita Flo
Styremedlem, Eilen Andersen
Styremedlem, Lasse Trond Høymer
Styremedlem, Rolf Henning Trondsen
Styremedlem, Frank Henriksen
Varamedlem, Petter Askautrud
Varamedlem, Anne Walstad

Styret i Nordbytunet Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Nordbytunet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordbytunet Borettslag ligger i Vestby kommune, og har organisasjonsnummer 998544580

Nordbytunet Borettslag består av 65 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nordbytunet Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 87534601. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nordbytunet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak: Gjennomført brannøvelse i borettslaget.
- Tiltak: Brannrunder i blokkene (fellesarealer).
- Tiltak: Gjennomført pålagt service av brannalarmanlegget.
- Tiltak: Lekeplasskontroll
- Tiltak: Legionellaprøver
- Tiltak: Generell oppfølging av serviceavtaler.

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Det har i løpet av 2025 blitt montert innreguleringsventiler på bergvarmeanlegget i hver enkelt leilighet. Dette da flere hadde problemer med gulvvarmen. Innreguleringsventilene ble montert for å få fordelt riktig varmtvannsmengde til hver enkelt leilighet.

Det er også gjort tiltak på røropplegget til ventilasjonsanlegget da flere opplevde at dette blåste inn luft med lav temperatur. Her har pumpe blitt flyttet og temperaturen på innluften til leilighetene har økt.

Wattif har overtatt driften av ladeanlegget i borettslaget etter at Electric Freeway som vi hadde avtale med kuttet ut denne tjenesten. Dugnad i borettslaget ble gjennomført 26. april samtidig med at det var brannøvelse i borettslaget. Styret har videre inngått avtale om Norgespris for strømmen i borettslagets fellesarealer.

Styret har hatt en gjennomgang av vaktmester og brøyteavtalen, og signert en ny revidert avtale med TA-drift. Avtalen med Varmesystemer AS vedr service på bergvarmeanlegget er sagt opp og avsluttet og ny avtale er inngått med Storm VVS.

Grunnet oppgraderingene av bergvarmeanlegget, først med rens og gjennomspyling av hele anlegget og deretter montering av innreguleringsventiler så gikk mye av den oppsparte egenkapitalen vår med. Når det i tillegg ble en vesentlig i økning i de kommunale avgifter i 2025 så styret seg nødt til å øke felleskostnadene ifm budsjettering. Økningen trådte i kraft fra 01.01.2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 09.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordbytunet Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 19:00 - Seniorsenteret.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ann Kristin Bergersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ann Kristin Bergersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anita Flo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 100000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Egenberedskap

Følgende sak fremmes av Etelka Dahl;

Sak til behandling på årsmøtet 9.4.2026 i Nordbytunet Borettslag

Myndighetene har gjennom en lengre tid bedt innbyggerne om å sørge for egenberedskap i hjemmene i tilfelle krise. Bl.a. har Røde Kors til salg egenberedskapspakker for en uke. Det som imidlertid ikke har fått særlig oppmerksomhet er følgende:

- hvilken oppvarming kan brukes i leilighetene ved langvarig strømbrudd?
- hvilke redskap kan brukes i leilighetene for å forberede mat?
- I tilfelle vannproblemer, hvor kan midlertidige do-bøtter tømmes?
- kan borettslaget ha et eget lager for vann?
- hvor er det nærmeste tilfluktsrom ti Nordbyhagen?

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Eiere sender inn spørsmål til styret før møtet.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Er ikke på valg i år.

Vedtak:
Ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Frank Henriksen er på valg i år.

Vedtak:
Valgt ble: Frank Henriksen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Petter Askautrud er på valg.

Anne Walstad er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Askautrud for 1 år.

Valgt ble: Anne Walstad for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger selv kandidat.

6.5 Valg av valgkomite

Jan Oscar Svae og Morten Kristiansen på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Jan Oscar Svae og Morten Kristiansen valgt for 1 år.

Protokoll for Nordbytunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Anita Flo (sign.)	13.04.2026



INNKALLING 2025

Nordbytunet Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 19:00
Seniorsenteret

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nordbytunet Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 19:00 - Seniorsenteret

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fjerning av et tre
- 5.2 Husordensreglene §3 Ro
- 5.3 Bergvarmeanlegg - Innreguleringsventiler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fjerning av et tre

Mette Henriksen , NH12 ønsker å få fjernet et tre mellom blokk 10 og 12 (se bilde). Dette da det blir mye fuglemøkk på balkong og vindusruter fra fugler, samt forstyrrer mye.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers forslag til vedtak:

Treet fjernes.

5.2 Husordensreglene §3 Ro

Eilen Andersen, NH 14 fremmer sak om å endre klokkeslettet for når det skal være ro i boligene og fellesområdene på kvelden fra kl. 23.00 til kl. 24.00 på fredager og lørdager.

Forslag til vedtak: Forslagstillers forslag til vedtak:

Husordensreglenes § 3 Ro endres til at det skal være ro i boligene og fellesområdene fra kl. 24.00 på fredager og lørdager.

5.3 Bergvarmeanlegg - Innreguleringsventiler

I etterkant av den vedtatte rens- og gjennomspylingen av bergvarmeanlegget er det leiligheter som er kalde. Dette skyldes trolig at det mangler innreguleringsventiler i hver leilighet, slik at vannmengden inn til den enkelte leilighet ikke kan reguleres.

Dermed blir noen leiligheter varme og andre kalde. Styret sitter ikke på, og har ikke funnet innreguleringsprotokoller eller tegninger som viser lengden på rørstrekkene i borettslaget. Det vanskeliggjør en nøyaktig innregulering av anlegget. i tillegg er det noe usikkerhet rundt størrelsen på hovedpumpen vår. Styret har fått pristilbud på kr. 380 500,- for installering av TA Compact reguleringsventiler for å best mulig kunne innregulere vannmengden til den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at generalforsamlingen går for innkjøp og montering av innreguleringsventiler da det er mange som opplever kalde gulver.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å gå for tilbudet fra Storm VVS på kr. 380 500,-inkl. mva.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Flo (stiller til gjenvalg) - NH 8

Styremedlem, Jan Kristian Jonassen (stiller til gjenvalg) - NH 14
Styremedlem, Eilen Andersen (stiller til gjenvalg) - NH 14
Styremedlem, Rolf Henning Trondsen (stiller til gjenvalg), Son
Styremedlem, Frank Henriksen (er ikke på valg) - NH 10
Varamedlem, Lasse Trond Høymer (stiller til valg som styremedlem) - NH 12
Varamedlem, Jan-Roger Torneus (tar ikke gjenvalg)

Valgkomiteens forslag til styre:

Styreleder, Helge Sørum, Ski

Styremedlem, Eilen Andersen - NH 14
Styremedlem, Rolf Trondsen, Son
Styremedlem, Lasse Høymer, NH 12
Varamedlem, Petter Askautrud, NH 8
Varamedlem, Anne Walstad, NH 10

6.1 Valg av leder

Det skal velges en styreleder. Følgende to stiller til valg:

Anita Flo, NH 8

Helge Sørum, Ski

Forslag til vedtak: Ved avstemning

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre styremedlemmer. Følgende 4 stiller til valg som styremedlemmer:

Eilen Andersen, NH 14 (for 2 år)

Rolf Trondsen, Son (for 2 år)

Lasse Høymer, NH 12 (for 2 år)

Jan Jonassen, NH 14 (for 2 år)

Forslag til vedtak: Ved avstemning.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende er foreslått som varamedlemmer:

Petter Askautrud, NH8 (for 1 år)

Anne Walstad, NH 10 (for 1 år)

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 348 939**	**1 051 687**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 982 270	3 114 824
Tilbakeføring av avskrivning	210 126	210 126
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 072 079	-2 257 453
Endringer i andre langsiktige poster	671 768	-770 246
B. Årets endring disponible midler	**-207 914**	**297 252**
C. Disponible midler	**1 141 025**	**1 348 939**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 909 736	1 836 727
Kortsiktig gjeld	-768 710	-487 788
C. Disponible midler	**1 141 025**	**1 348 939**

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

Resultatregnskap 2024 Nordbytunet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 295 987	7 523 141	8 079 500	8 332 500
Sum leieinntekt		**8 295 987**	**7 523 141**	**8 079 500**	**8 332 500**
Sum inntekt		**8 295 987**	**7 523 141**	**8 079 500**	**8 332 500**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	14 100	14 000	14 000
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	210 126	210 126	210 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		613 681	641 387	720 000	750 000
Kostnad eiendom/lokale	4	473 306	445 987	557 000	655 000
Kommunale avgifter/renovasjon		723 829	438 924	430 000	396 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 246	5 938	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 935	30 563	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	1 308 154	659 611	505 000	595 000
Revisjonshonorar		7 185	6 863	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		169 063	160 401	168 000	170 000
Andre honorar	8	47 796	23 589	25 000	26 000
Kontorkostnad		6 435	7 658	0	4 000
TV/bredbånd		329 181	313 477	325 000	325 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		690	0	0	0
Kontingent og gaver		19 500	19 500	20 000	20 000
Forsikring		200 326	180 208	189 000	228 000
Andre kostnader	9	5 224	2 488	3 000	4 000
Sum kostnad		**4 244 778**	**3 260 820**	**3 289 000**	**3 300 000**
Driftsresultat før IN		**4 051 209**	**4 262 321**	**4 790 500**	**5 032 500**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		603 745	770 246	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 654 954**	**5 032 567**	**4 790 500**	**5 032 500**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		78 787	58 669	0	0
Rentekostnad		2 751 471	1 976 412	2 357 000	2 661 000
Netto finansposter		**2 672 684**	**1 917 743**	**2 357 000**	**2 661 000**
Årsresultat		**1 982 270**	**3 114 824**	**2 433 500**	**2 371 500**
Overført til/fra annen egenkapital		1 982 270	3 114 824	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 982 270**	**3 114 824**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nordbytunet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	14 000 000	14 000 000
Bygninger	3	141 404 000	141 404 000
Andre driftsmidler	3	2 424 437	2 634 564
Sum anleggsmidler		**157 828 437**	**158 038 564**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		-5 463	9 560
Forskuddsbetalte kostnader		267 438	235 429
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 647 761	1 591 738
Sum omløpsmidler		**1 909 736**	**1 836 727**
SUM EIENDELER		**159 738 173**	**159 875 291**

Balanse 2024 Nordbytunet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		**325 000**	**325 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 664 016	30 681 746
Sum opptjent egenkapital		**32 664 016**	**30 681 746**
Sum egenkapital	**10**	**32 989 016**	**31 006 746**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	57 038 174	60 110 253
Borettsinnskudd		47 408 000	47 408 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	21 534 272	20 862 504
Sum langsiktig gjeld		**125 980 446**	**128 380 757**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 901	0
Leverandørgjeld		432 542	475 994
Påløpne renter		326 047	2 234
Annen kortsiktig gjeld		5 220	9 560
Sum kortsiktig gjeld		**768 710**	**487 788**
Sum gjeld		**126 749 157**	**128 868 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**159 738 173**	**159 875 291**
Pantstillelser	12	125 980 446	128 380 757

Sted:_____ Dato:_____

Anita Flo Styreleder	Eilen Andersen Styremedlem	Frank Henriksen Styremedlem
Rolf Henning Trondsen Styremedlem	Jan Kristian Jonassen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 788 476	2 534 832
3609 Leie parkering	120 912	120 912
3614 Brenselsinntekter	575 388	575 388
3618 Leietillegg strøm	25 546	26 210
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 723 241	2 019 938
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 062 423	2 245 861
Sum	**8 295 987**	**7 523 141**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bergvarmeanlegg	Bygninger	El-bil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 000 000	3 854 775	141 404 000	218 750
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 000 000	3 854 775	141 404 000	218 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 541 910	0	63 428
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	43 750
Bokført verdi pr.31.12:	14 000 000	2 312 865	141 404 000	111 572
Årets avskrivninger :	0	192 739	0	17 388
Anskaffelsesår :	2012	2016	2012	2021
Antatt levetid i år :		20		10

Borettslaget består av 65 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 91 i Vestby kommune. Eiertomt på 4 886,2 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polise nr. 87534601.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	298 893	285 457
6341 Brannalarm	31 361	35 594
6361 Fast renhold	52 500	52 500
6362 Skadedyrutryddelse	25 335	7 666
6391 Snømåking/strøing/feiing	51 831	50 352
6392 Containerleie/tømming	11 320	10 761
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 066	3 659
Sum	**473 306**	**445 987**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 246	5 938
Sum	**6 246**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 502	460
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	30 103
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 433	0
Sum	**9 935**	**30 563**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	28 900	136 125
6603 Vedlikehold elektro	463 096	127 290
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	6 561
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	6 543
6611 Vedlikehold heiser	150 498	168 737
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 625	2 750
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 124	2 294
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	631 737	106 393
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	15 184	54 378
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	-10	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	38 540
Sum	**1 308 154**	**659 611**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 796	23 589
6730 Teknisk honorar	22 000	0
Sum	**47 796**	**23 589**

Note 8 - Andre honorar

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	231	693
7720 Generalforsamling/Årsmøte	900	0
7770 Betalingskostnader	1 073	1 187
7773 Omkostninger innkreving	2 528	785
7790 Andre kostnader	323	0
7795 Husleietap	169	-178
Sum	**5 224**	**2 488**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	325 000	0	325 000
Sum innskutt egenkapital	**325 000**	**0**	**325 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	30 681 746	1 982 270	32 664 016
Sum opptjent egenkapital	**30 681 746**	**1 982 270**	**32 664 016**
Sum egenkapital	**31 006 746**	**1 982 270**	**32 989 016**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bergvarme	Nybygg	Nybygg	Maling av fasader
Lånenummer:	**12132678837**	**11517422**	**11515335**	**12139767622**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2012	2012	2020
Rentesats:	5.80 %	4.658 %	4.658 %	5.80 %
Betingelser:		Kvartal, flytende	Kvartal, flytende	
Beregnet innfridd:	30.03.2041	30.06.2043	31.12.2042	30.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	50 939 000	57 057 000	1 850 000
Lånesaldo 01.01:	3 413 154	26 218 599	28 994 409	1 484 091
Avdrag i perioden:	118 966	1 442 276	1 414 313	96 524
Lånesaldo 31.12:	**3 294 188**	**24 776 323**	**27 580 096**	**1 387 568**
Saldo 5 år frem i tid:	2 584 671	20 009 885	21 863 158	812 039
Andelssaldo 01.01:	0	9 835 250	11 027 254	0
Innbetalt IN i perioden:	0	595 371	680 142	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	324 523	279 222	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**10 106 099**	**11 428 173**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**3 294 188**	**34 882 422**	**39 008 269**	**1 387 568**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11515335	1	1 074 553	1 074 553
	1	849 761	849 761
	1	773 184	773 184
	1	726 250	726 250
	1	708 692	708 692
	1	670 028	670 028
	1	654 858	654 858
	1	649 800	649 800
	1	637 159	637 159
	1	632 101	632 101
	1	627 440	627 440
	1	616 931	616 931
	1	605 208	605 208
	1	604 289	604 289
	1	600 268	600 268
	1	599 233	599 233
	1	590 386	590 386
	1	567 593	567 593
	1	550 863	550 863
	1	536 022	536 022
	1	520 852	520 852
	1	517 315	517 315
	2	503 928	1 007 856
	1	503 153	503 153
	1	494 047	494 047
	1	493 039	493 039
	2	477 869	955 738

Langsiktig gjeld

	1	476 756	476 756
	1	470 284	470 284
	1	469 345	469 345
	2	467 756	935 512
	1	456 994	456 994
	2	452 585	905 170
	2	452 053	904 106
	3	442 172	1 326 516
	1	434 761	434 761
	1	422 410	422 410
	2	417 470	834 940
	1	407 589	407 589
	1	402 648	402 648
	1	360 969	360 969
	1	352 948	352 948
	1	235 634	235 634
	1	204 099	204 099
	1	168 217	168 217
	1	44 580	44 580
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11517422	1	983 528	983 528
	1	777 778	777 778
	1	707 687	707 687
	1	664 728	664 728
	1	607 331	607 331
	1	581 627	581 627
	1	574 289	574 289
	1	568 459	568 459
	1	564 069	564 069
	1	553 941	553 941
	1	553 095	553 095
	1	549 418	549 418
	1	548 705	548 705
	1	540 375	540 375
	1	535 536	535 536
	1	524 562	524 562
	1	520 172	520 172
	1	504 199	504 199
	1	479 608	479 608
	1	465 302	465 302
	1	464 167	464 167
	2	461 240	922 480
	1	452 196	452 196
	1	452 133	452 133
	1	436 769	436 769
	1	436 369	436 369
	1	429 586	429 586
	1	427 990	427 990
	1	418 281	418 281
	2	414 821	829 642
	2	413 760	827 520

Langsiktig gjeld

	1	408 236	408 236
	2	406 041	812 082
	3	404 716	1 214 148
	1	397 933	397 933
	2	392 873	785 746
	1	386 628	386 628
	2	382 106	764 212
	1	373 062	373 062
	1	368 540	368 540
	1	331 264	331 264
	1	308 078	308 078
	1	199 305	199 305
	1	197 534	197 534
	1	195 152	195 152
	1	132 860	132 860
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132678837	3	71 610	214 830
	3	69 157	207 471
	4	64 750	259 000
	6	55 911	335 466
	1	52 982	52 982
	2	51 003	102 006
	7	50 528	353 696
	6	50 027	300 162
	6	49 552	297 312
	9	45 119	406 071
	5	44 644	223 220
	13	41 689	541 957
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139767622	3	30 164	90 492
	3	29 130	87 390
	4	27 274	109 096
	6	23 551	141 306
	1	22 317	22 317
	2	21 483	42 966
	7	21 283	148 981
	6	21 072	126 432
	6	20 872	125 232
	9	19 005	171 045
	5	18 805	94 025
	13	17 560	228 280

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	78 572 446
Innskuddskapital	47 408 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**125 980 446**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**155 404 000**

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

Resultat og balanse med noter for Nordbytunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbytunet Borettslag

Styreleder	Anita Flo (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Rolf Henning Trondsen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Frank Henriksen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Eilen Andersen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Jan Kristian Jonassen (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordbytunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbytunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: H6LM9-ZIHKI-FRECG-7UD69-37ZQT-9E03N

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H6LM9-ZIHKI-FRECG-7UD69-37ZQT-9E03N

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 13:37:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H6LM9-ZIHKI-FRECG-7UD69-37ZQT-9E03N

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Nordbytunet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anita Flo
Styremedlem, Jan Kristian Jonassen
Styremedlem, Eilen Andersen
Styremedlem, Rolf Henning Trondsen
Styremedlem, Frank Henriksen
Varamedlem, Lasse Trond Høymer
Varamedlem, Jan-Roger Torneus

Styret i Nordbytunet Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Nordbytunet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordbytunet Borettslag ligger i Vestby kommune, og har organisasjonsnummer 998544580

Nordbytunet Borettslag består av 65 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nordbytunet Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 87534601. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nordbytunet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Gjennomført brannøvelse 4. mai
- Brannrunder i blokkene
- Pålagt service av brannalarmanlegget
- Lekeplasskontroll
- Legionellaprøver
- Generell oppfølging av serviceavtaler.

Styrets arbeid

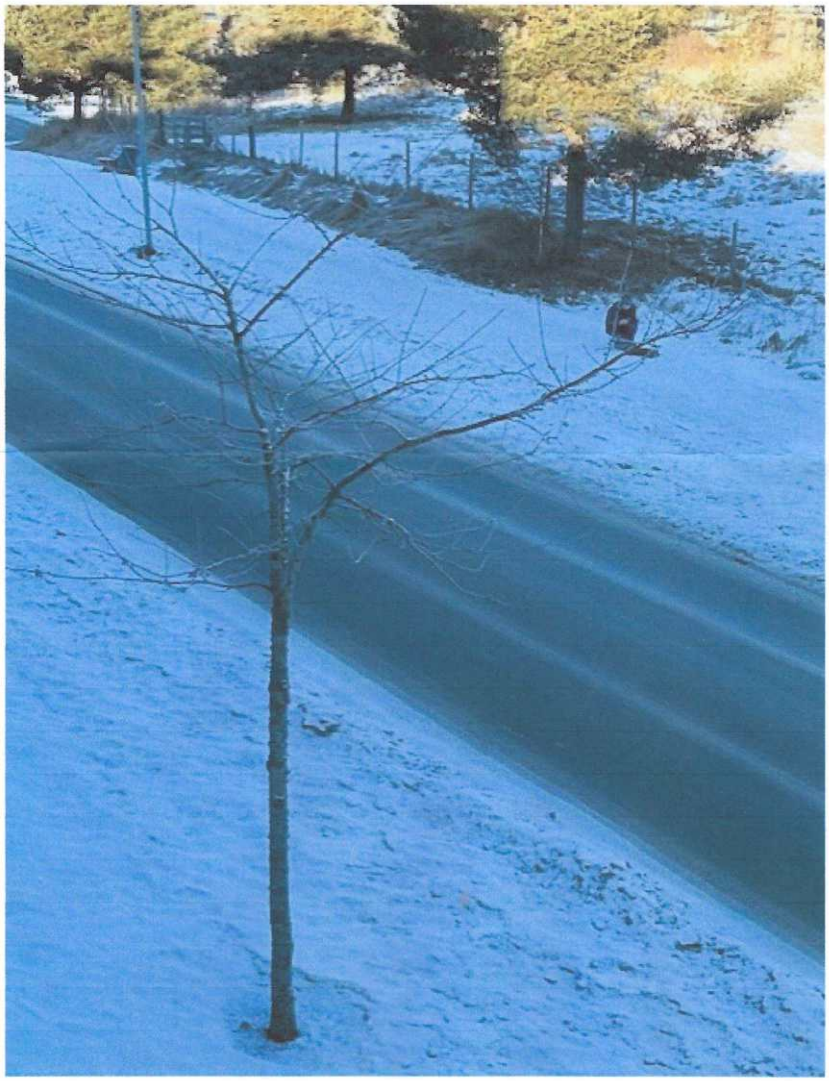
Det har blitt innhentet pristilbud og gjennomført rens av samtlige ventilasjonskanaler i borettslaget. Det er avholdt to dugnader en på våren og en på høsten. I forbindelse med vårdugnad ble det også gjennomført en brannøvelse i alle blokkene. det er gjort en kartlegging av feil og mangler i borettslaget som resulterte i at styret har innhentet pristilbud på rens- og gjennomspyling av vannvarmeanlegget (bergvarmen) i borettslaget. Dette har avdekket en del utfordringer med vannvarmeanlegget og også ventilasjonsanlegget som det arbeides videre med for å løse. det er også startet en dialog med Movar om hvordan avfallshåndteringen kan løses når man starter opp med sortering av matavfall og kun tømming pr. 14. dag av mat/restavfall.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Outlook

(Mangler emne)

Fra Mette Henriksen <mettehenriksen@ymail.com>
Dato ti. 11.02.2025 08:50
Til Anita Flo <anita.flo@live.no>



Sendt fra min iPhone

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordbytunet Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 19:00 - Seniorsenteret.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anita Flo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fjerning av et tre

Mette Henriksen , NH12 ønsker å få fjernet et tre mellom blokk 10 og 12 (se bilde). Dette da det blir mye fuglemøkk på balkong og vindusruter fra fugler, samt forstyrrer mye.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Husordensreglene §3 Ro

Eilen Andersen, NH 14 fremmer sak om å endre klokkeslettet for når det skal være ro i boligene og fellesområdene på kvelden fra kl. 23.00 til kl. 24.00 på fredager og lørdager.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Bergvarmeanlegg - Innreguleringsventiler

I etterkant av den vedtatte rens- og gjennomspylingen av bergvarmeanlegget er det leiligheter som er kalde. Dette skyldes trolig at det mangler innreguleringsventiler i hver leilighet, slik at vannmengden inn til den enkelte leilighet ikke kan reguleres. Dermed blir noen leiligheter varme og andre kalde. Styret sitter ikke på, og har ikke funnet innreguleringsprotokoller eller tegninger som viser lengden på rørstrekkene i borettslaget. Det vanskeliggjør en nøyaktig innregulering av anlegget. i tillegg er det noe usikkerhet rundt størrelsen på hovedpumpen vår. Styret har fått pristilbud på kr. 380 500,- for installering av TA Compact reguleringsventiler for å best mulig kunne innregulere vannmengden til den enkelte leilighet.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges en styreleder. Følgende to stiller til valg:

Anita Flo, NH 8

Helge Sørum, Ski

Vedtak:
Valgt ble: Anita Flo for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre styremedlemmer. Følgende 4 stiller til valg som styremedlemmer:

Eilen Andersen, NH 14 (for 2 år)

Rolf Trondsen, Son (for 2 år)

Lasse Høymer, NH 12 (for 2 år)

Jan Jonassen, NH 14 (for 2 år)

Vedtak:
Valgt ble: Eilen Andersen for 2 år.

Valgt ble: Rolf Trondsen for 2 år.

Valgt ble: Lasse Høymer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende er foreslått som varamedlemmer:

Petter Askautrud, NH8 (for 1 år)

Anne Walstad, NH 10 (for 1 år)

Vedtak:
Valgt ble: Petter Askautrud for 1 år.

Valgt ble: Anne Walstad for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger selv kandidat.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Jan Oscar Svae og Morten Kristiansen for 1 år

Protokoll for Nordbytunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Anita Flo (sign.)	04.04.2025

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbyhagen 8	H0306	11/91	63	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN ELINE SYNØVE 250295*****	Eiendomsrett 1/1	Nordbyhagen 8 1540	Bosatt

Vegadresse: Nordbyhagen 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1540 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	106 Vestby sentrum	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300191864		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	01.07.2013

1: Bygning 300191864: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 01.07.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2538
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2538
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	590
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	21

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.10.2010	27.12.2010
Igangsettingstillatelse	02.02.2011	10.02.2011
Midlertidig brukstillatelse	04.07.2012	05.07.2012
Ferdigattest	01.07.2013	05.07.2013

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	506	0	506	0	0	0
H03	6	506	0	506	0	0	0

H02	6	506	0	506	0	0	0
H01	3	506	0	506	0	0	0
U01	0	514	0	514	0	0	0

Borettslag

Navn	NORDBYTUNET BORETTSLAG	Org.nr	998544580
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	11/91	4886.2	

Vestby kommune

Ferdigattest

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Utvalg	**Dato**
Plan- og miljøutvalget	01.07.2013

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 11/91	08/1107-70	Live Eek	Ja

Sak DS PLM 351/13
GNR 11 BNR 91 - NORDBYHAGEN 8 - FERDIGATTEST - HUS A

Eiendom/adresse ***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Nordbyhagen 8, 1540 Vestby "Hus A" ***GNR 11/91**/*****

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Boligblokk

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra Petter Bogen Arkitektkontor AS, datert 14.06.2013, mottatt 14.06.2013.

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	01.10.2010	DS PLM 265/10
Plan- og miljøutvalget	01.10.2010	DS PLM 266/10
Plan- og miljøutvalget	20.07.2010	DS PLM 267/10
Plan- og miljøutvalget	20.07.2012	DS PLM 268/10
Plan- og miljøutvalget	02.02.2011	DS PLM 46/11
Plan- og miljøutvalget	08.04.2011	DS PLM 142/11
Plan- og miljøutvalget	23.05.2011	DS PLM 266/11
Plan- og miljøutvalget	24.05.2011	DS PLM 268/11
Plan- og miljøutvalget	23.09.2011	DS PLM 582/11
Plan- og miljøutvalget	08.12.2011	DS PLM 717/11
Plan- og miljøutvalget	27.06.2012	DS PLM 362/12
Plan- og miljøutvalget	04.07.2012	DS PLM 340/12
Plan- og miljøutvalget	27.05.2013	DS PLM 262/13

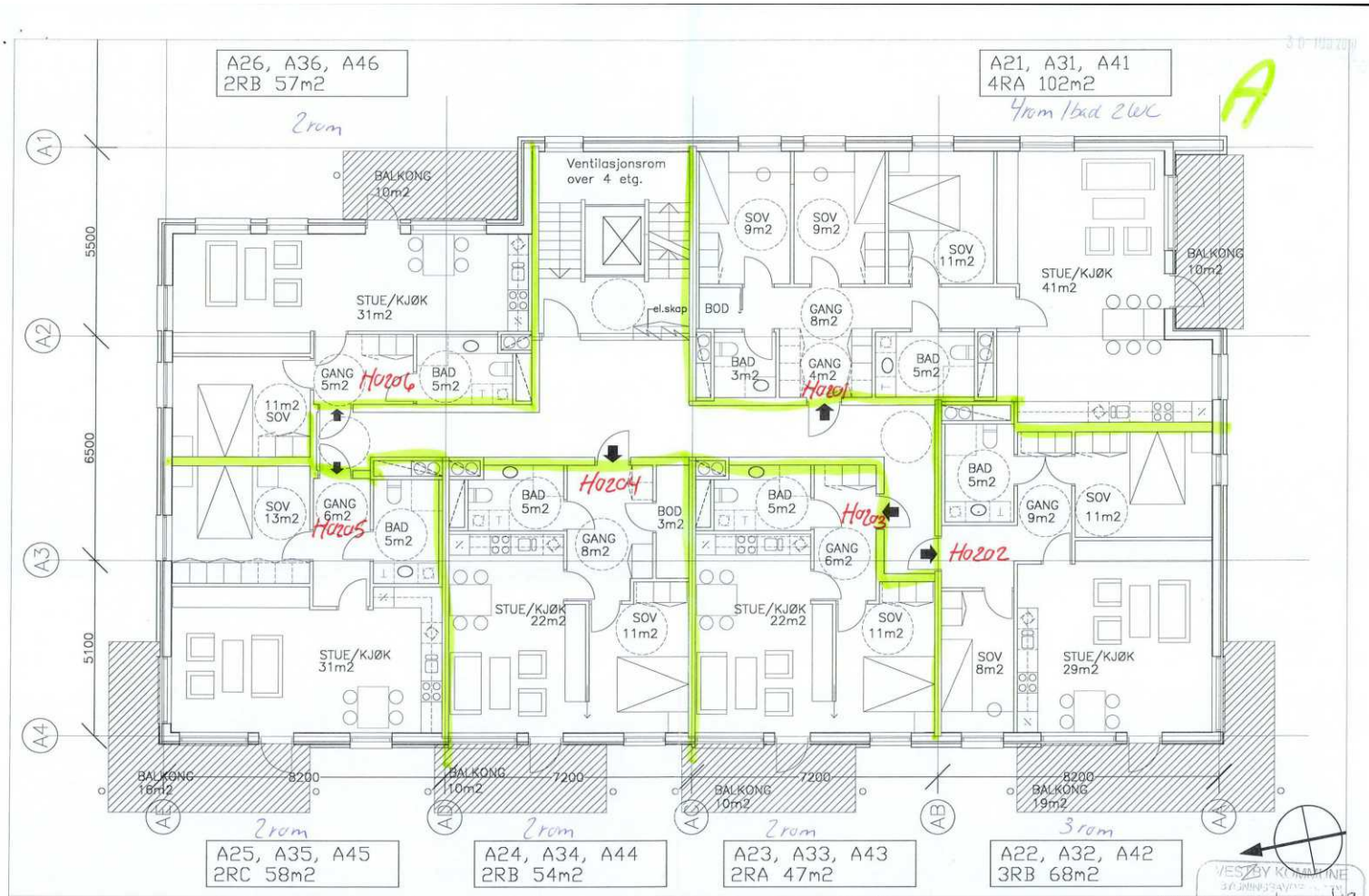
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Live Eek
juridisk rådgiver

Kopi sendt til:
Tiltakshaver:
Nordbytunet utbygging AS, Postboks 358, 1326 LYSAKER
Andre
Kommunalteknikk, her
Geodataavdelingen, her
Mosseregionens Interkommunale Brann- og feiervesen, Postboks 716, 1509 MOSS



VEDLEGG E-05

Nordbytun Utbygging AS

NORDBYTUN

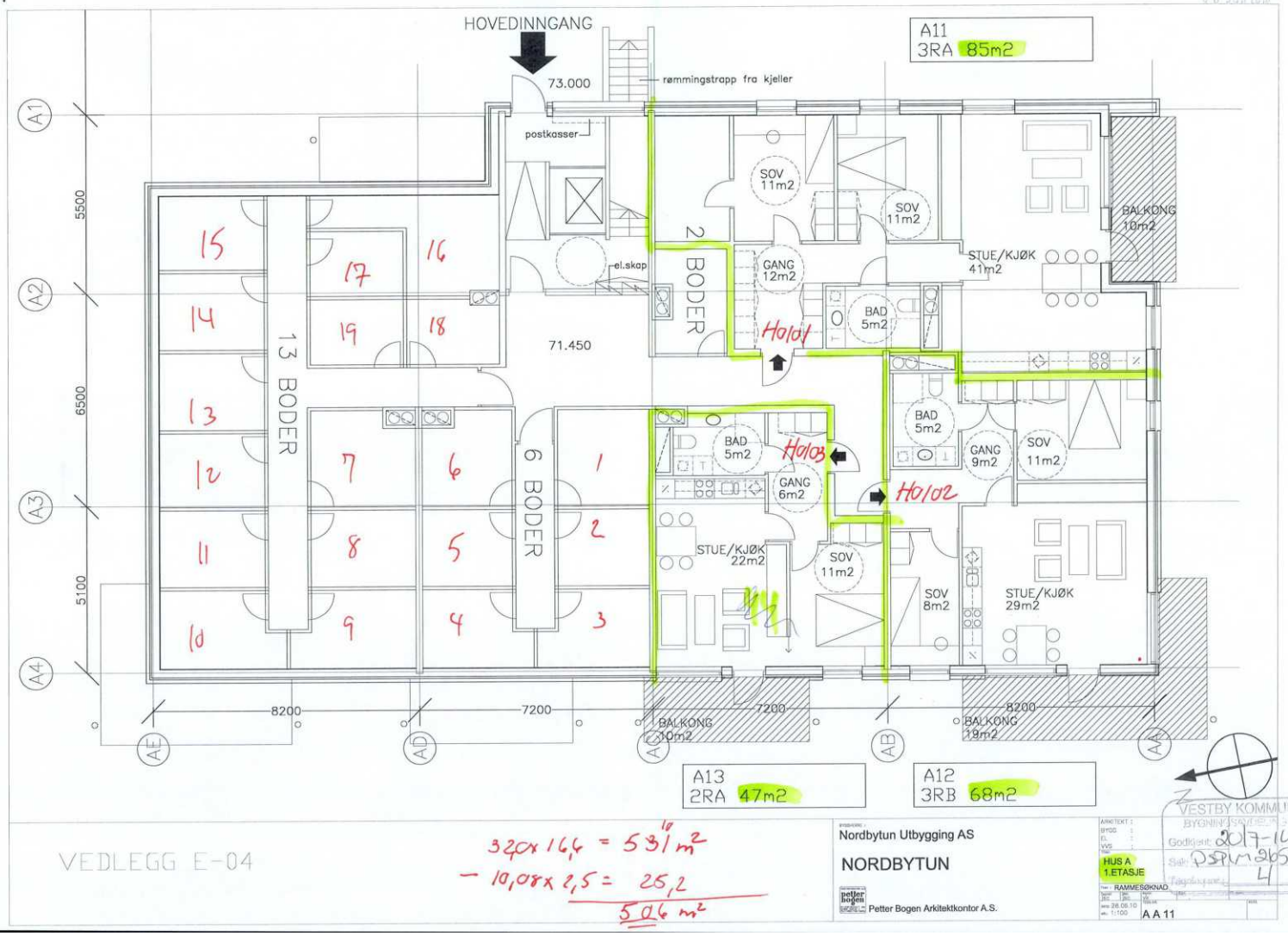
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

HUS A
2.-4.ETASJE

RAMMESØKNAD

A A 12-14

VESTBY KOMMUNE
2017/1058
DSPM 265110
5



VEDLEGG E-04

32,0 x 16,4 = 531,10 m²
− 10,08 x 2,5 = 25,2
506 m²

Nordbytun Utbygging AS

NORDBYTUN

HUS A
1.ETASJE

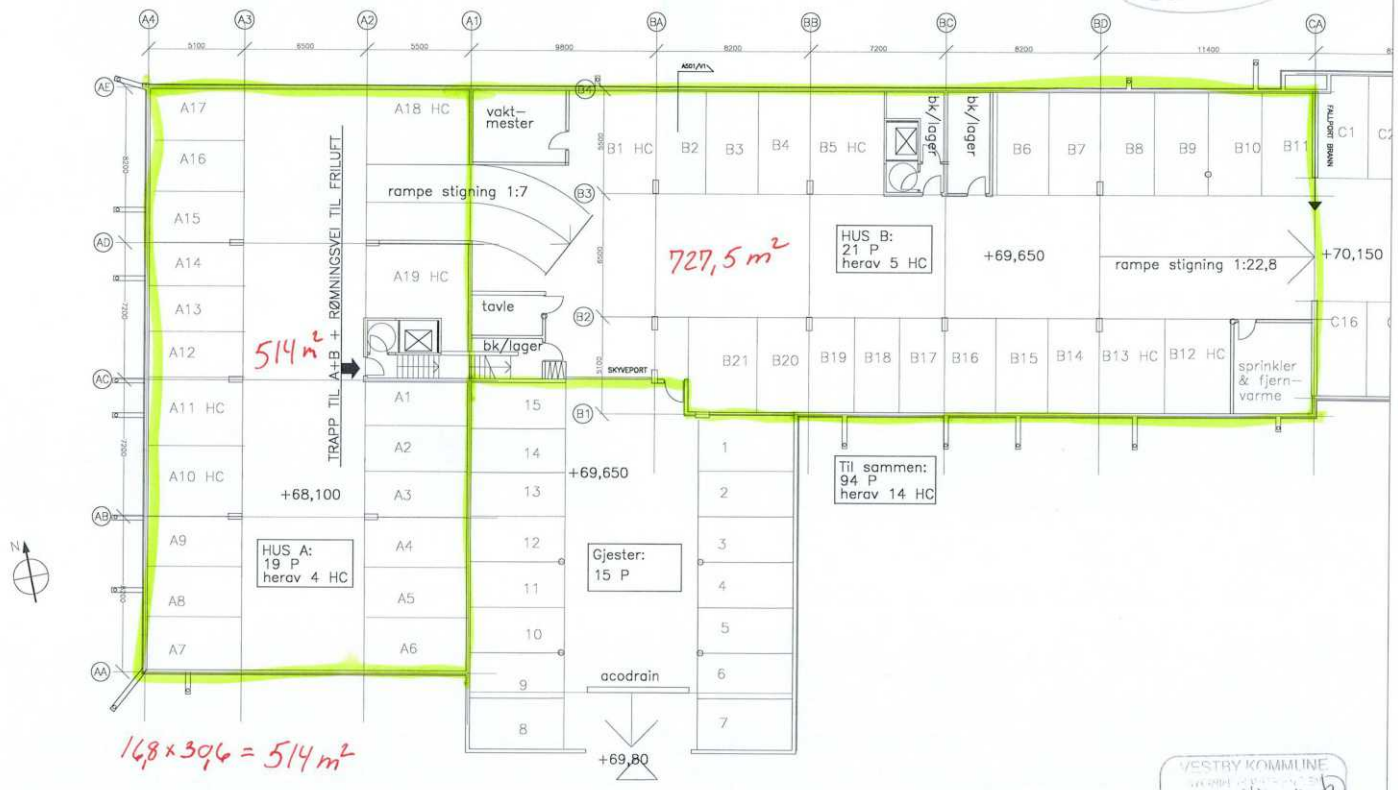
RAMMESØKNAD

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

A A 11

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 2017-1052
Sak 2017/265/11
4

SCANNET



16,8 x 30,6 = 514 m²

VESTRY KOMMUNE
Godkjent 2017-1002
Sak DSPH 265112
Dagtekspar: 3

VEDLEGG E-02

Nordbytun Utbygging AS

NORDBYTUN

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

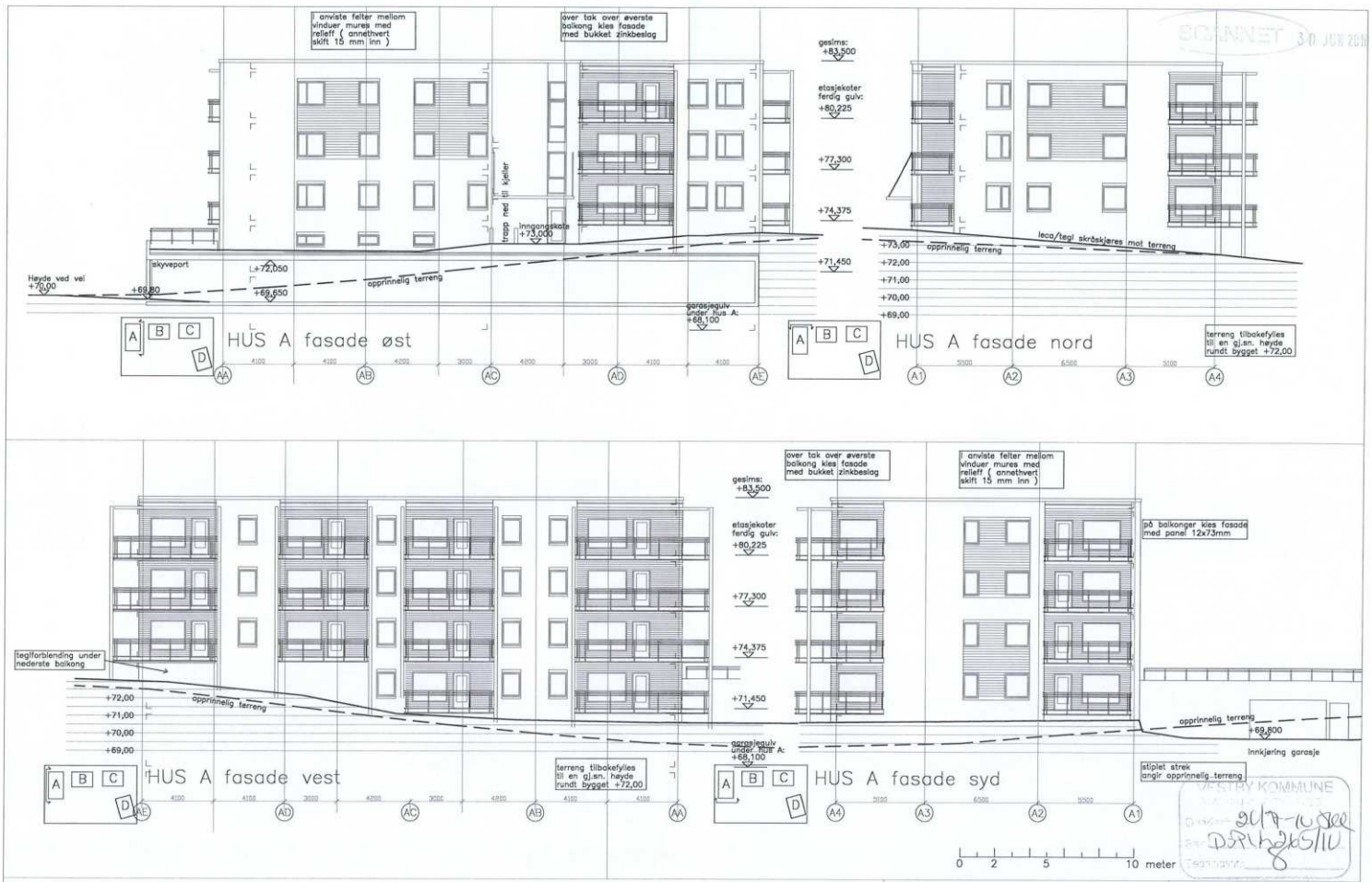
HUS A OG B
KJELLER

RAMMESØKNAD

28.06.10

1:100

A 100.1



SCANNET 30 JUN 2010

VESTBY KOMMUNE
Dato: 21.7-10
Sak: D2010/3651/10
Tegn:

VEDLEGG E-15

NORDBYTUN UTBYGGING AS

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

ARKITEKT: Petter Bogen Arkitektkontor A/S
BYGG :
EL :
VVS :

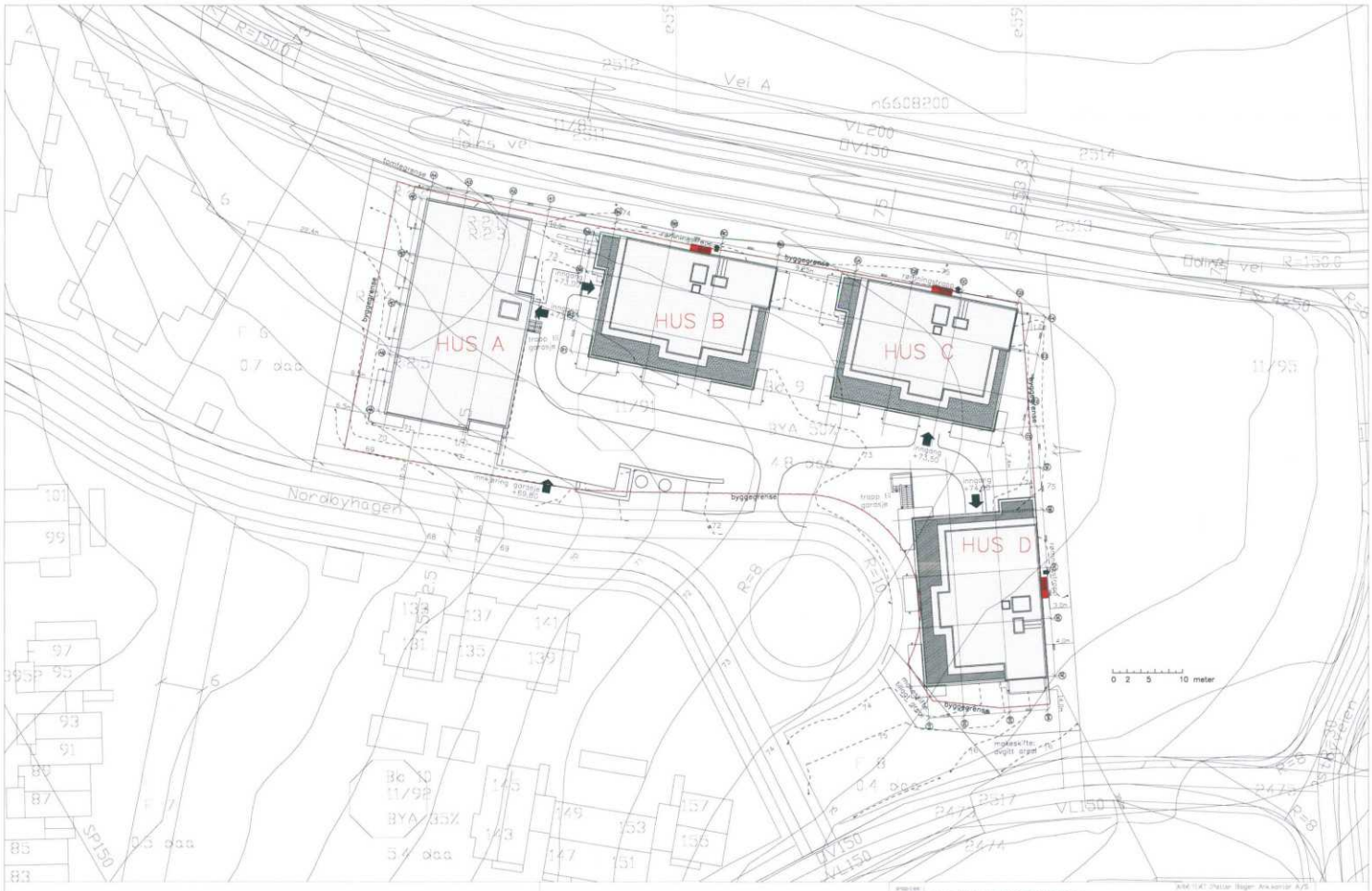
HUS A
FASADER

Type: Rammesøknad

dato: 28.06.10
ark. 1:200

A301

30 JUN 2010



VEDLEGG D -01

Rev A: Oppdatert iht utomhusplan fra LARK 01.12.08 LA

Her er vist eksisterende koter iht kommunalt kart.
Nye koter forholder seg til innmålte eksisterende, som avviker noe fra det kommunale kartet, og derfor ikke treffer disse helt. For øvrig vises til utomhusplanen fra LARK.

Forholdet det søkes dispensasjon fra er markert med rødt.

NORDBYTUN UTBYGGING AS

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

SITUASJONSPLAN

RAMMESØKNAD

A001 A

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Magnus Enebakk	17/01863-22	Berit Årvik Christensen	12.06.2018

Revidert tillatelse til tiltak - Gnr 11 Bnr 91 - Nordbyhagen 8-14 - Innglassing av balkonger

Det vises til søknad mottatt 04.05.2017.

Tiltakets adresse:	Nordbyhagen 12
Gnr./bnr./fnr./snr.:	11/91/0/0
Ansvarlig søker:	Fram Ingeniørkontor AS, Postboks 4814 - Nydalen, 0484 OSLO
Tiltakshaver:	Nordbytunet borettslag, Postboks 313, 1401 SKI

Vedtak:

Søknad om tillatelse til innglassing av 65 balkonger, godkjennes med plassering som vist på kart, datert 01.12.2012, mottatt her 04.05.2017, og med utforming som vist på tegninger og fotomontasje mottatt 04.05.2017.

Det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Vilkår for tillatelsen:

1. Alle krav i kommuneplanbestemmelsene, reguleringsplan/reguleringsbestemmelser og lov med forskrifter skal oppfylles.
2. Hver balkong som velger innglassing må registreres i matrikkelen.
3. Midlertidig brukstillatelse søkes for hver innglasset balkong før tiltaket tas i bruk.
4. Ferdigattest søkes for alle ferdigstilte balkonger innen vedtakets gyldighet utgår, 3 år.

Tiltaket tillates nå igangsatt. Tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato.

GODKJENTE OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING AV TILTAK

	Bygningstype: bolig	Næringsgruppe: X
BYA:	BRA: 10,2 m² x 65 = 663,0 m²	BRA u/kj U01/K01: BRA 1. etg H01: BRA 2. etg H02

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Søknaden ble mottatt 04.05.2017

Det søkes om innglassing av eksisterende balkonger.

Gjennomføringsplan og ansvarlige foretak
Det er levert gjennomføringsplan datert 02.05.2017 og erklært ansvar for de nødvendige fagområdene og ansvarsområdene av omsøkt tiltak. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kvalitetssikret og kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket. Gjennomføring av det aktuelle ansvarsområdet skal stanses dersom ansvarlig foretak melder opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt og nytt ansvarlig foretak ikke har erklært ansvar. Ved endringer i ansvarsforhold skal ny gjennomføringsplan samt melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, og ny erklæring om ansvar oversendes kommunen.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i byggesaksforskriften er oppfylt.

Plangrunnlag
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Nordby Gård, område Bb9 og avsatt til boligformål.

Visuelle kvaliteter
Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Omsøkte innglassing vil bestå av vertikale glassplater som hver har en bredde på 0,6 meter. Disse monteres inntil hverandre med en liten monteringslist.
Det nøytrale utseende som innglassingen har, åpner for at ikke alle balkongene trenger å montere slikt glass, da selve innglassingen ikke endrer balkongens uttrykk. Balkongene og bygningen som helhet vil fortsatt gi et ryddig inntrykk og harmonere godt med områdets bygningsmessige karakter.

Bygningssjefens vurdering
Søknaden er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, estetiske og øvrige forutsetninger.

Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering.

Det foreligger ingen nabomerknader.

Bygningssjefens konklusjon er at søknaden godkjennes.

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

Beliggenhet og høydeplassering
Godkjent plassering og høyde er bindende.

Ferdigstillelse
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf pbl § 21-10.
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:
- Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Gjennomføringsplan.
- Tiltaket må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf pbl § 21-10.

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal foretas tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Øvrige betingelser:
1. Behandlingsgebyr skal betales.

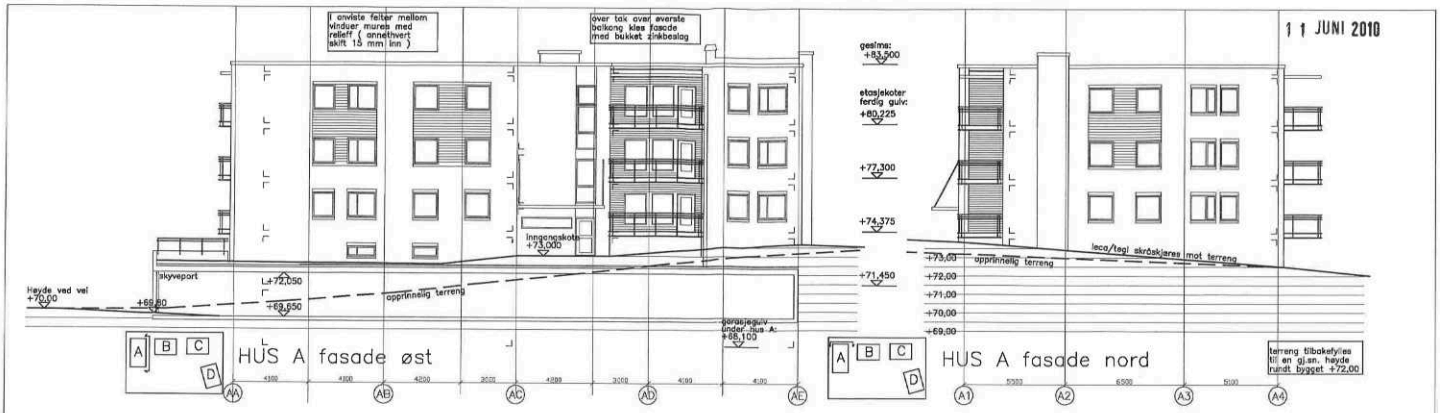
Gebyr
Giroblankett for behandlingsgebyr kr 3800**,-** sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:

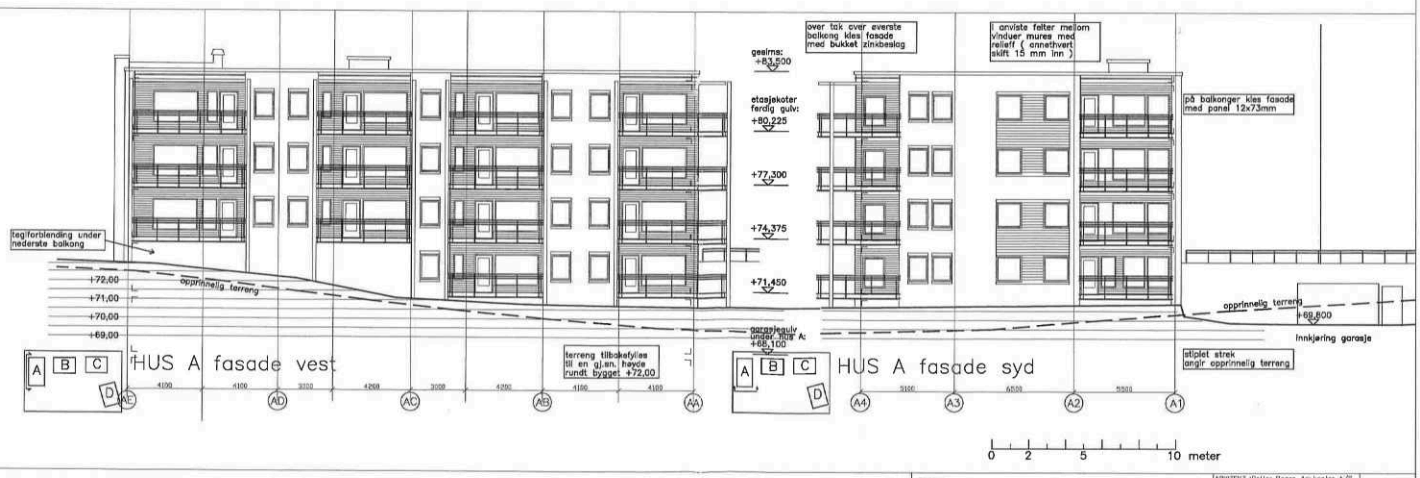
- Kap. 3-6 Igangsettingstillatelse kr. 3800,-

En utvidelse av bruksarealet ved nybygg, tilbygg og påbygg i boliger tilknyttet offentlige VA-ledninger utløser tilknytningsavgift til kommunen. Avgiften skal betales senest to måneder etter at igangsettingstillatelse er gitt, iht. kommunens vedtatte forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer.

Klagerett
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".
Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

11 JUNI 2010





VEDLEGG E-01

PROSJEKT: NORDBYTUN UTBYGGING AS

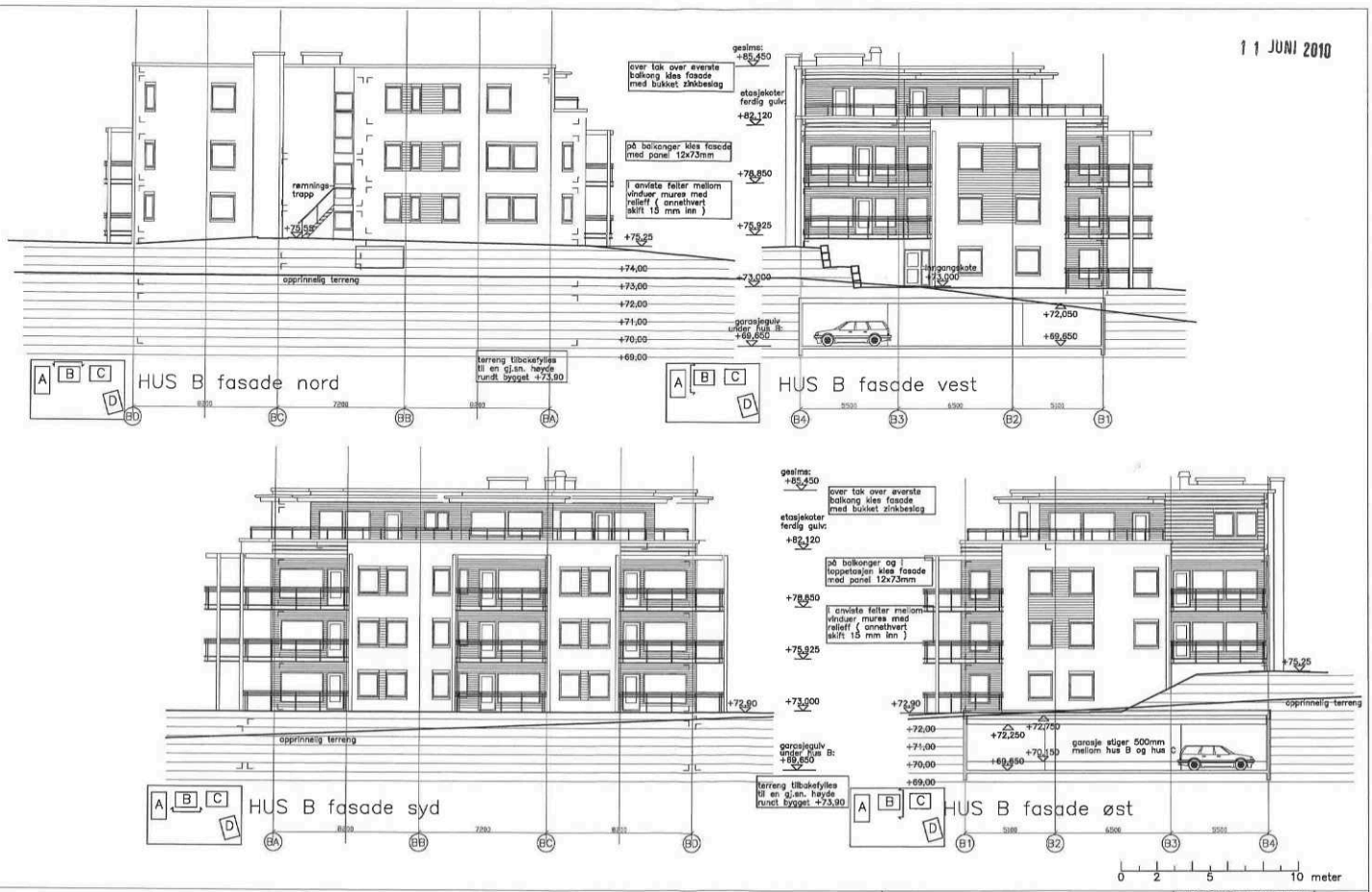
Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

ARKITEKT: Petter Bogen Arkitektkontor A/S
BYGG:
EL:
VVS:

HUS A
FASADER

Rev: Rammesøknad
Dato: 08.06.10
Tegn: PB
Kontr:
Målest:
Dato:
Nr: A301

11 JUNI 2010



VEDLEGG E-02

NORDBYTUN UTBYGGING AS

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

ARKITEKT :Petter Bogen Arkitektkontor A/S
BYGG :Dr.tech. Kristoffer Apeland AS
EL :Sweco Norge AS
VVS :RIB AS

HUS B
FASADER

Rammesøknad

dato 08.06.10

A302

11 JUNI 2010



VEDLEGG E-03

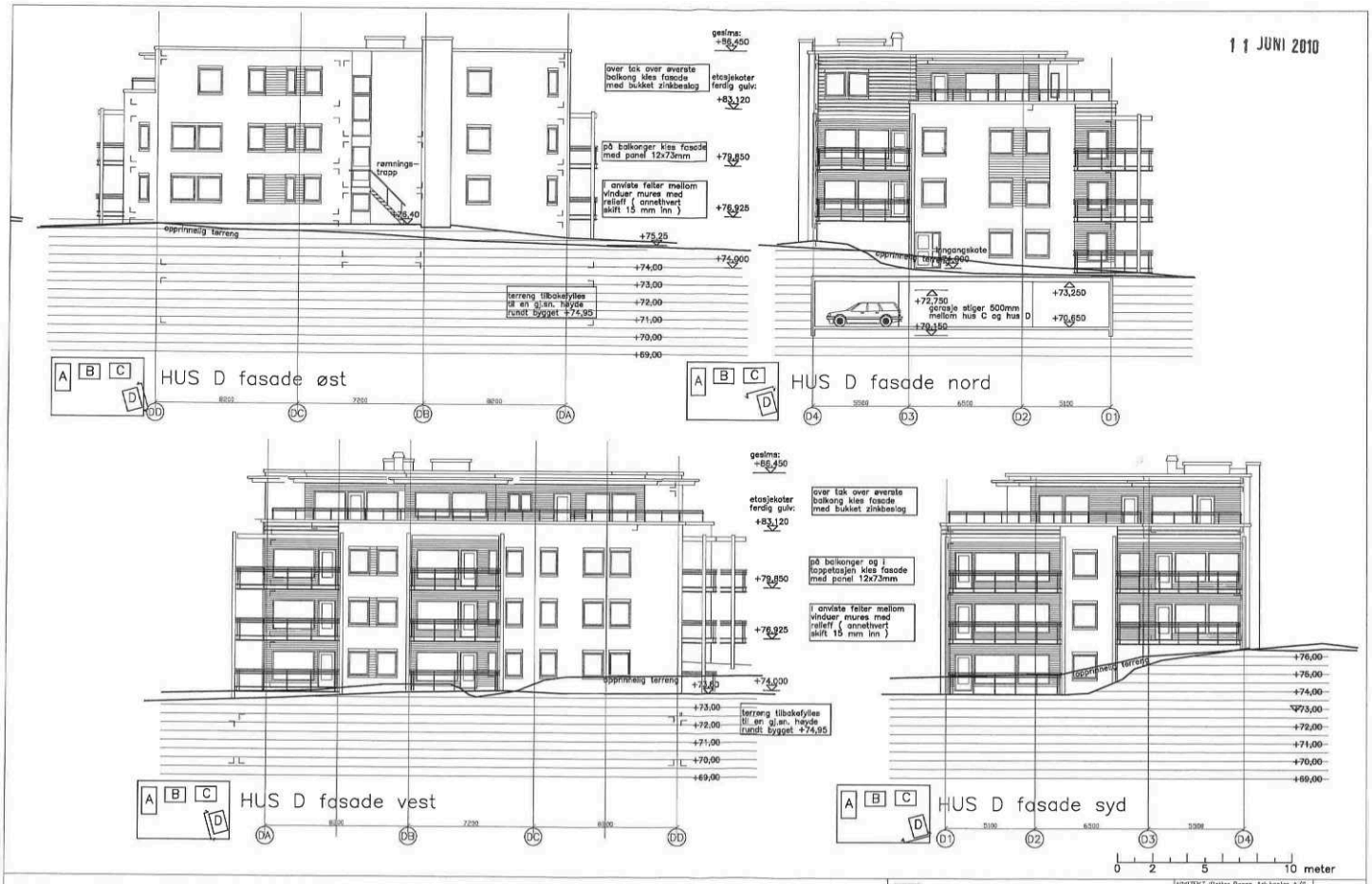
OPPDRAGSNR.:
NORDBYTUN UTBYGGINH AS

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

ARKITEKT :Petter Bogen Arkkontor A/S
BYGG :Dr.tech. Kristoffer Apeland AS
EL :Sveco Norge AS
VVS :AAL AS

HUS C
FASADER

Rammesøknad
DK: IDA PB Kontr: PB Prosjekt:
dato: 08.06.10 Målestokk: 1:100
sign: A303
NORK



VEDLEGG E-04

NORDBYTUN UTBYGGING AS

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

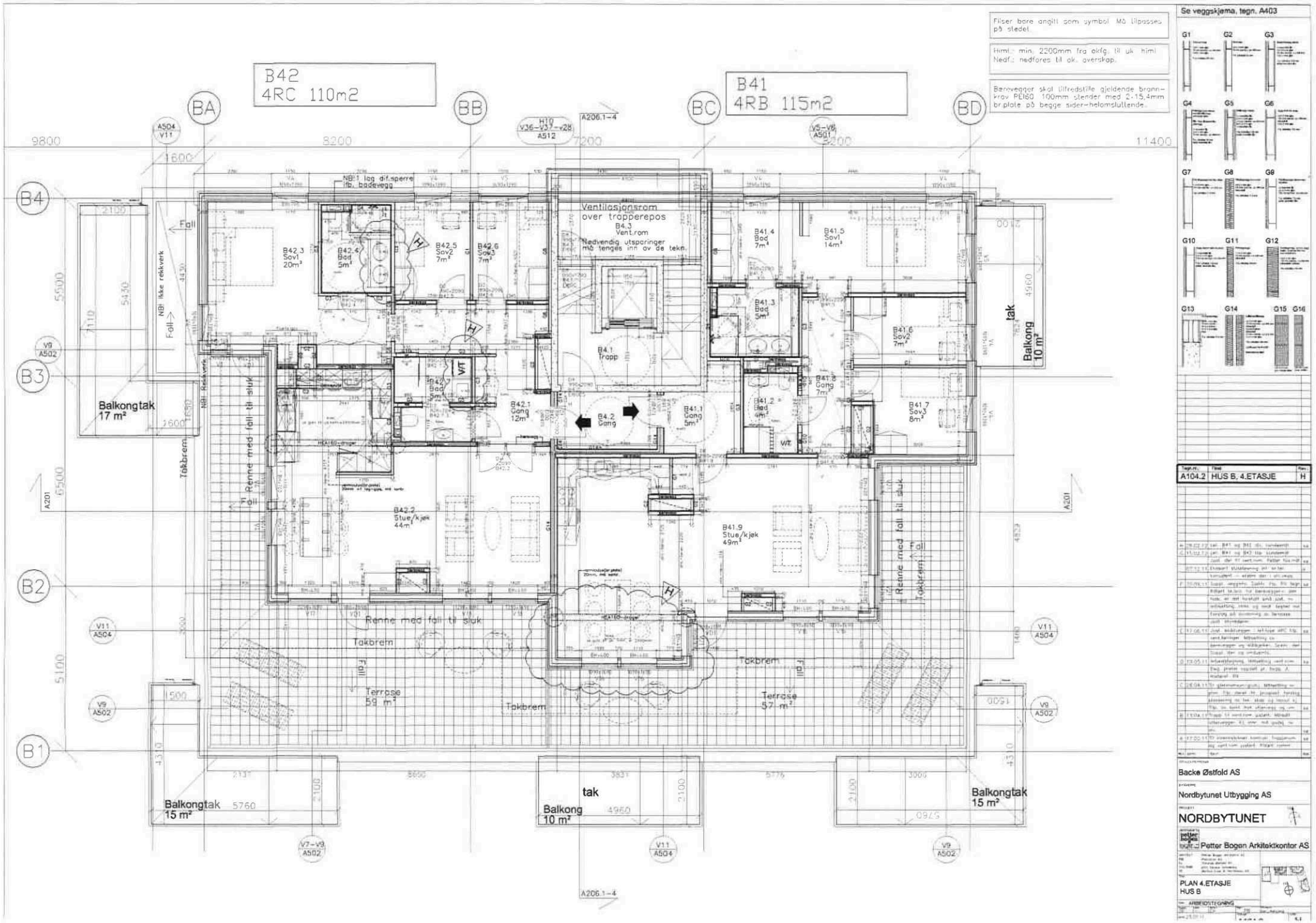
ARKITEKT: Petter Bogen Arkitektkontor A/S

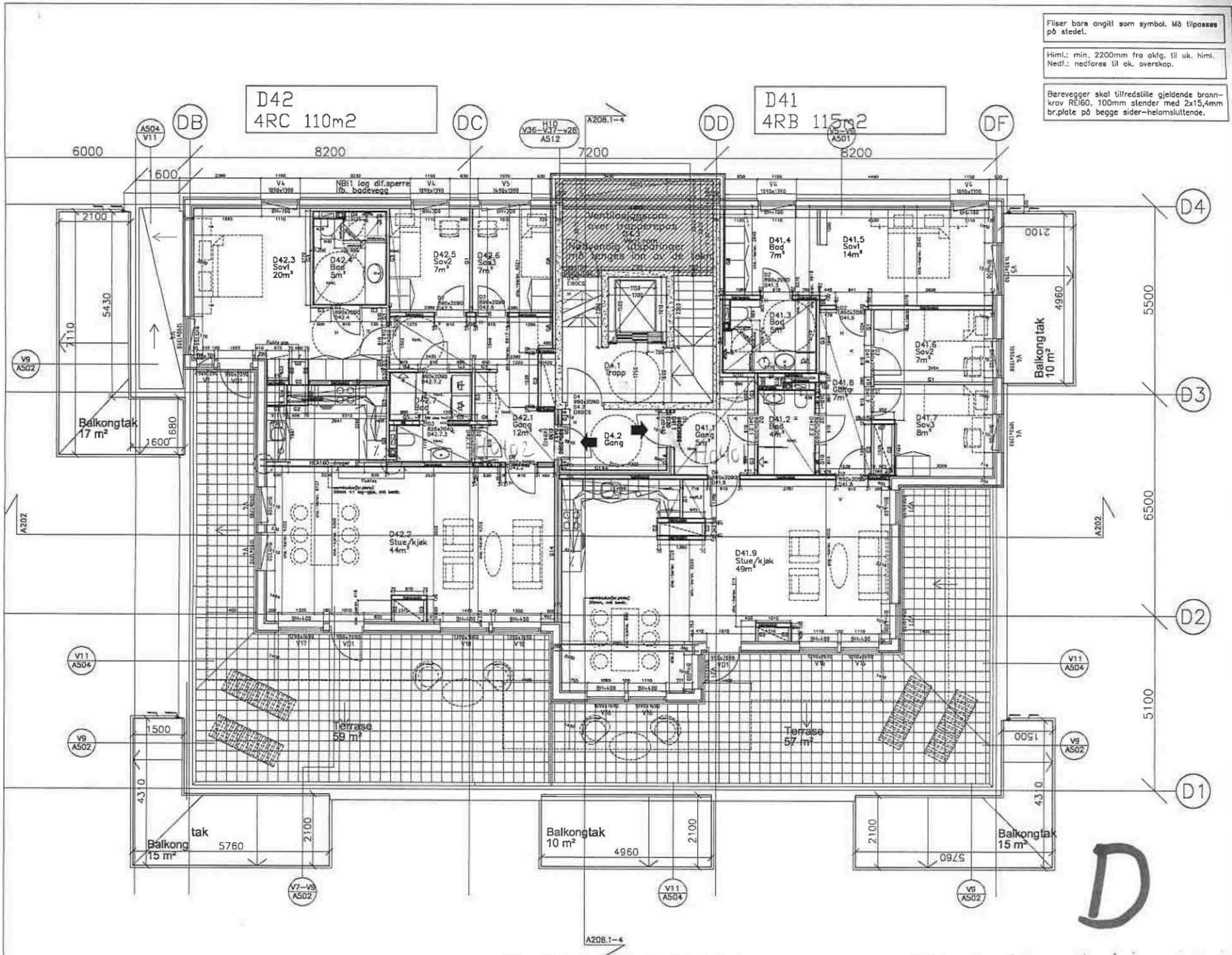
HUS D
FASADER

Rammesignad

08.06.10

A304


B42
4RC 110m2
B41
4RB 115m2
Se veggskjema, tegn. A403
Fliser bare angitt som symbol. Må tilpasses på stedet.
Himl.: min. 2200mm fra ok.fg. til uk. himl.
Nedf.: nedføres til ok. overskap.
Bærevegger skal tilfredsstille gjeldende brann-krav REI60 100mm stender med 2-15,4mm br.plate på begge sider-helomsluttende.
Ventilasjonsrom over trapperepos
B4.3 Vent.rom
Nødvendig utsparinger må tenges inn av de tekn.
B4.1 Trapp
B4.2 Gang
B42.1 Gang 12m²
B42.2 Stue/kjøk 44m²
B42.3 Sov1 20m²
B42.4 Bad 5m²
B42.5 Sov2 7m²
B42.6 Sov3 7m²
B41.1 Gang 9m²
B41.2 Bad 4m²
B41.3 Bad 5m²
B41.4 Bad 7m²
B41.5 Sov1 14m²
B41.6 Sov2 7m²
B41.7 Sov3 8m²
B41.8 Gang 7m²
B41.9 Stue/kjøk 49m²
Balkongtak 17 m²
Balkongtak 15 m²
Balkong 10 m²
tak
Terrasse 59 m²
Terrasse 57 m²
Takbrem
Fall
Renne med fall til sluk
NB! Ikke rekkverk
NB! 1 lag dif.sperre ifb. badevegg
A206.1-4
A201
A504 V11
V9 A502
V11 A504
V7-V9 A502
A104.2 HUS B, 4.ETASJE H
Backe Østfold AS
Nordbytunet Utbygging AS
NORDBYTUNET
Petter Bogen Arkitektkontor AS
PLAN 4.ETASJE
HUS B
ARBEIDSTEGNING



Se vegg

G1 G4 G5 G7 G8 G9 G10 G11 G12 G13 G14 G15 G16

Tegn.nr.	Tittel	Rev.
A104.4	HUS D, 4.ETASJE	C

C	30.09.11	Sjakt, vegghøyde. Sjakkle. tilp. RIV tegn
		Plitert br.last. for bærevegger-i dam
		Vent. er ikke forutsatt ved justl. av
		møblsetting, tilvnl. og nødl. tegnet inn.
		Fjerning på innvendig av terrasse.
		Justl. skyvedører.
B	17.06.11	Sjakt, dør –og vindusinfo.
A	06.05.11	Arbeidsutgivning.

Backe Østfold AS

Nordbytunet Utbygging AS

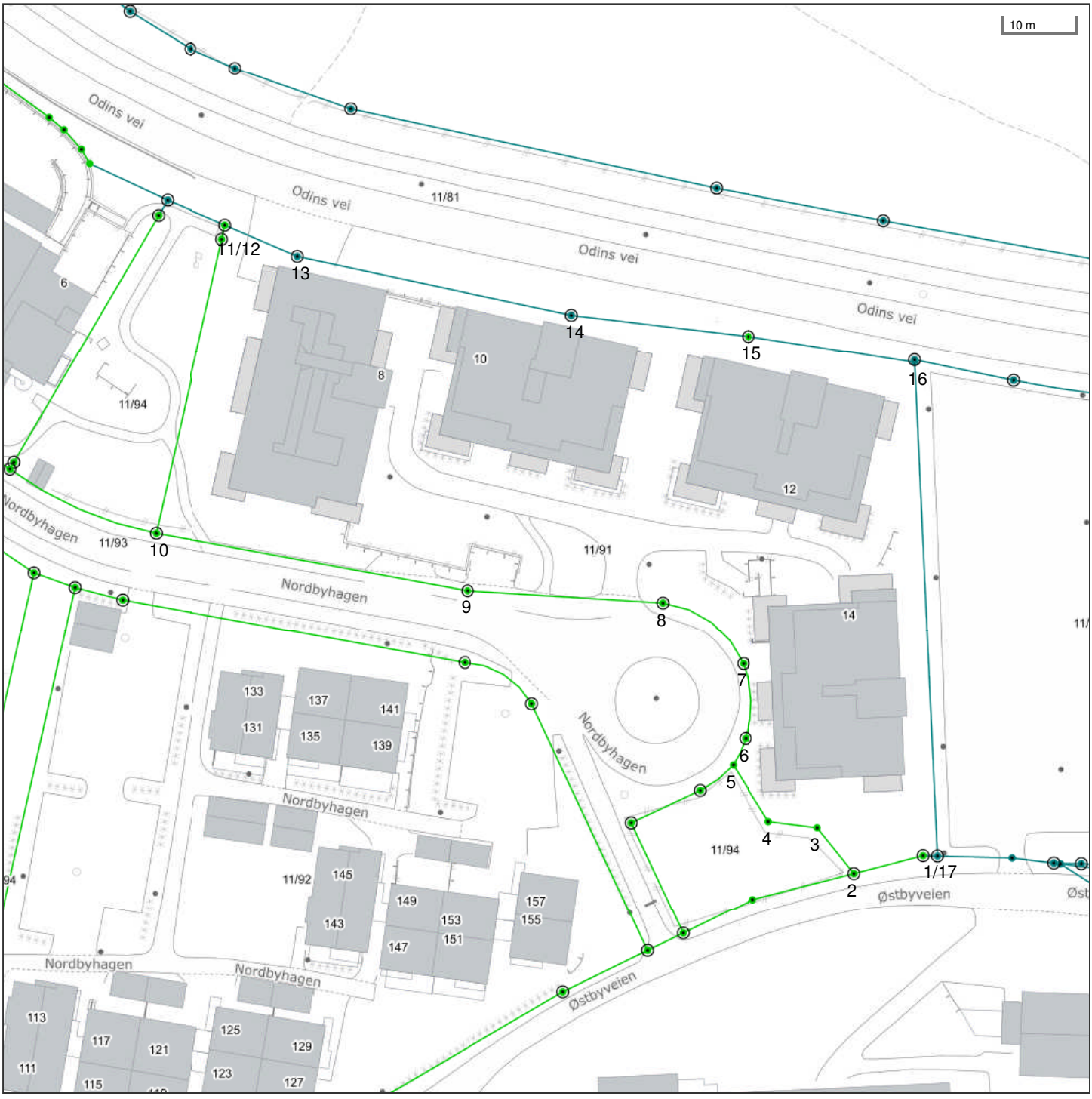
NORDBYTUNET

Petter Bogen Arkitektkontor AS

PLAN 4.ETASJE
HUS D

Utskriftsdato: 15.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 11/91//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

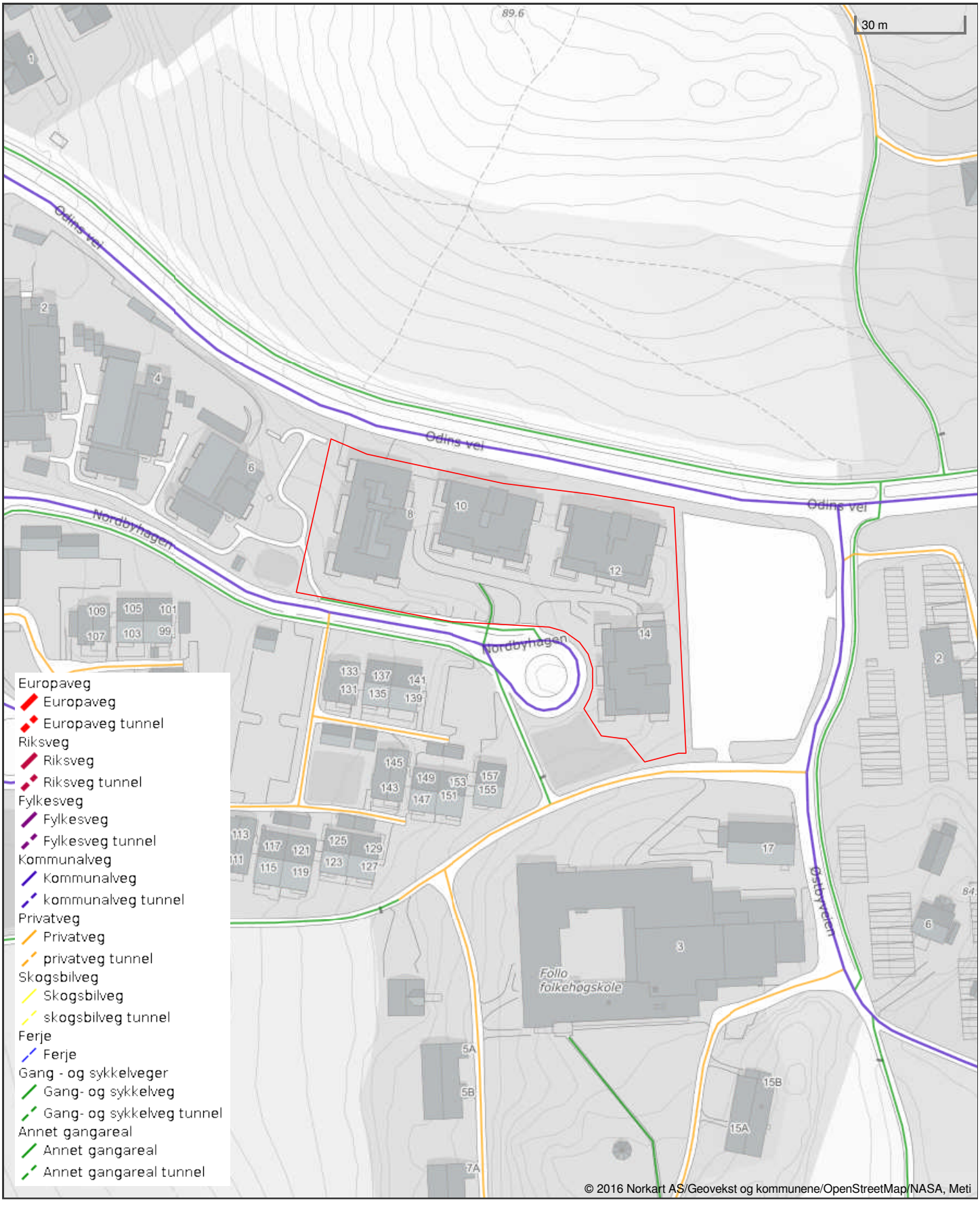
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 886,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608118,437006392	**Øst**	598994,2850161043	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608108,76	599006,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,99	
2	6608106,02	598996,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,94	
3	6608112,221	598991,201	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	8,14	
4	6608112,888	598984,382	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	6,85	
5	6608120,599	598979,27	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	9,25	
6	6608124,3	598980,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,06	11,58
7	6608134,65	598980,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,58	14,85
8	6608142,79	598968,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,68	14,01
9	6608143,78	598941,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,17	
10	6608150,59	598898,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,15	
11	6608191,54	598906,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,75	
12	6608193,5	598906,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
13	6608189,46	598916,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,95	
14	6608182,31	598955,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,97	
15	6608180	598979,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,76	
16	6608177,05	599003,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,42	
17	6608108,76	599008,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	68,47	

Utskriftsdato: 15.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 11/91//



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.

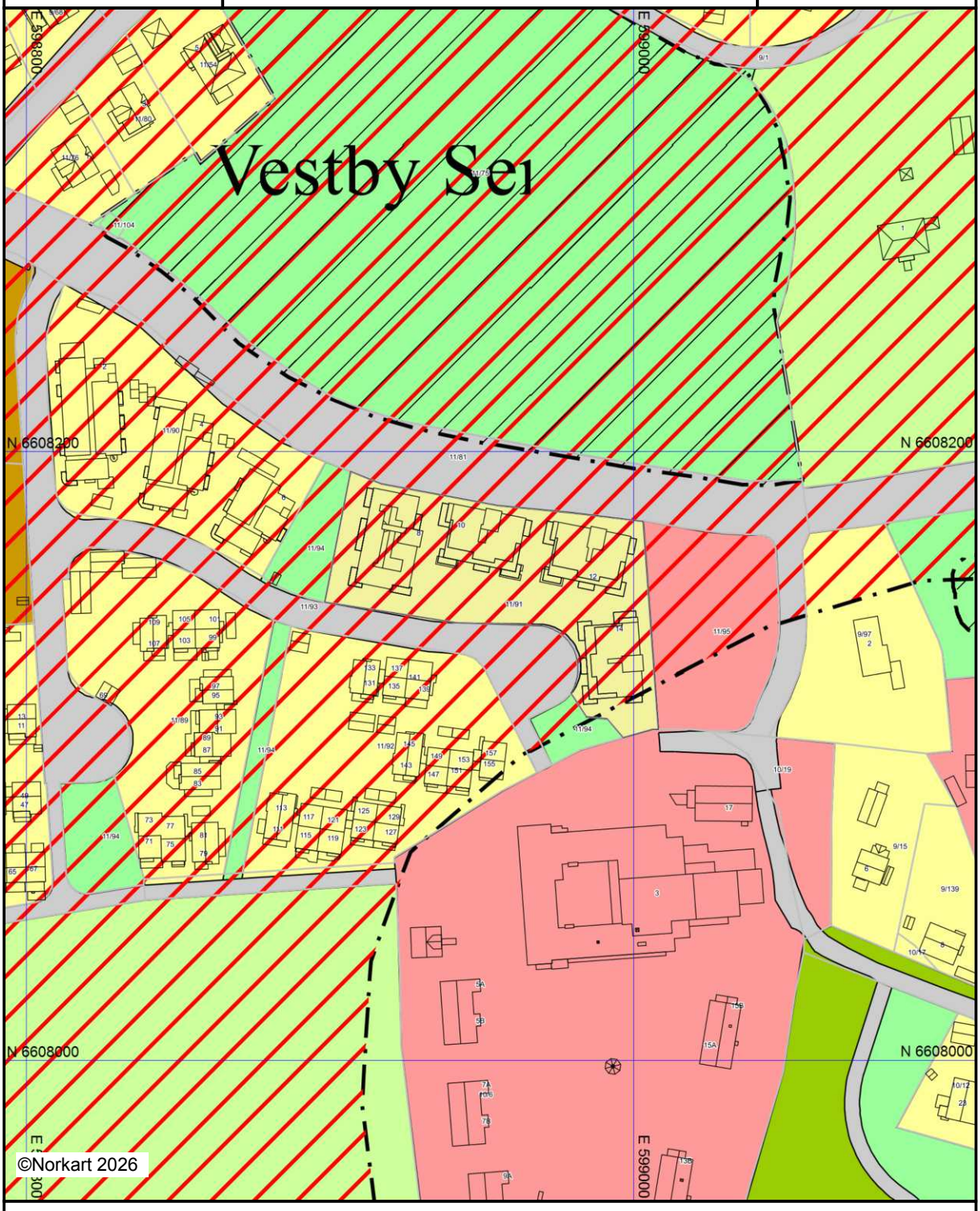
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/91
Adresse: Nordbyhagen 8
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense



Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensyngrense



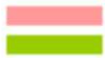
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø



Boligbebyggelse - eksisterende

Sentrumsformål - eksisterende



Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Idrettsanlegg - eksisterende

Veg - eksisterende

Friområde - eksisterende

LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde

Grense for arealformål

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 15.04.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 11/91//

Beste



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.

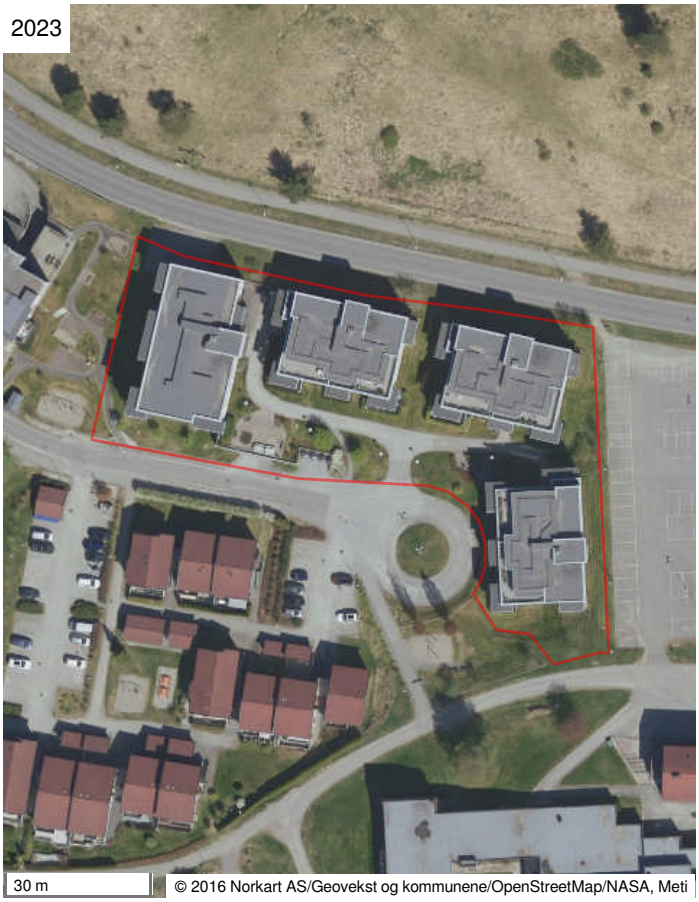
2025



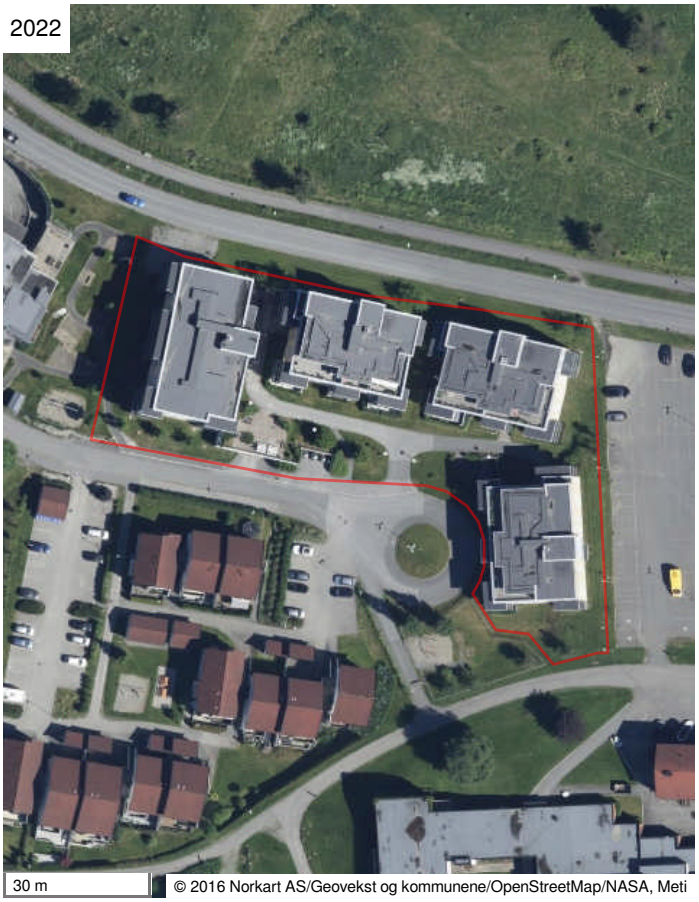
2024



2023



2022




2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



2017



2016



2015



2014



2013



2013



2011



2008



2008

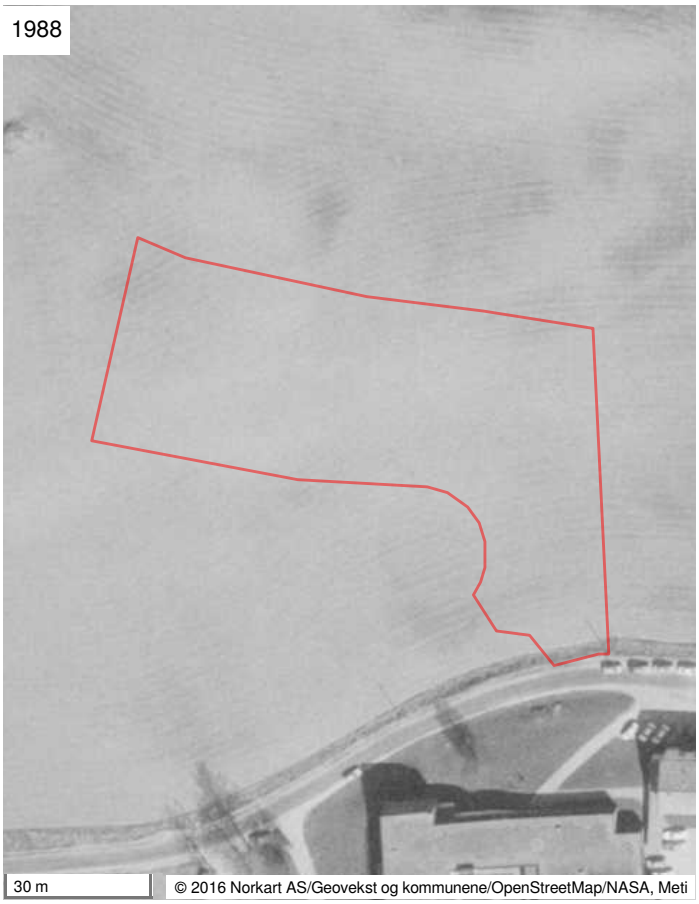


2003



1992

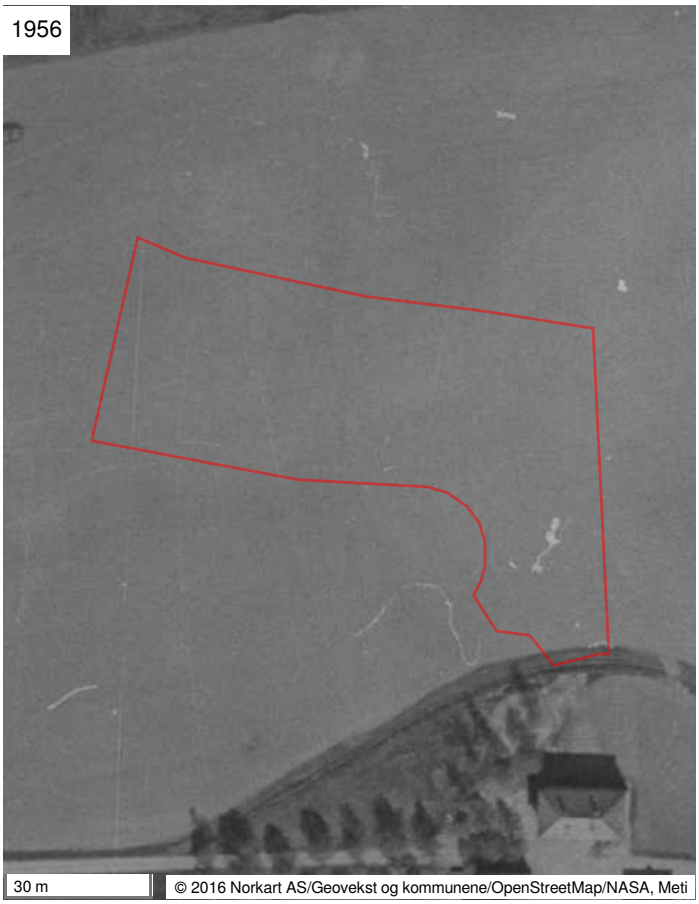



1988
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1979
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1968
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

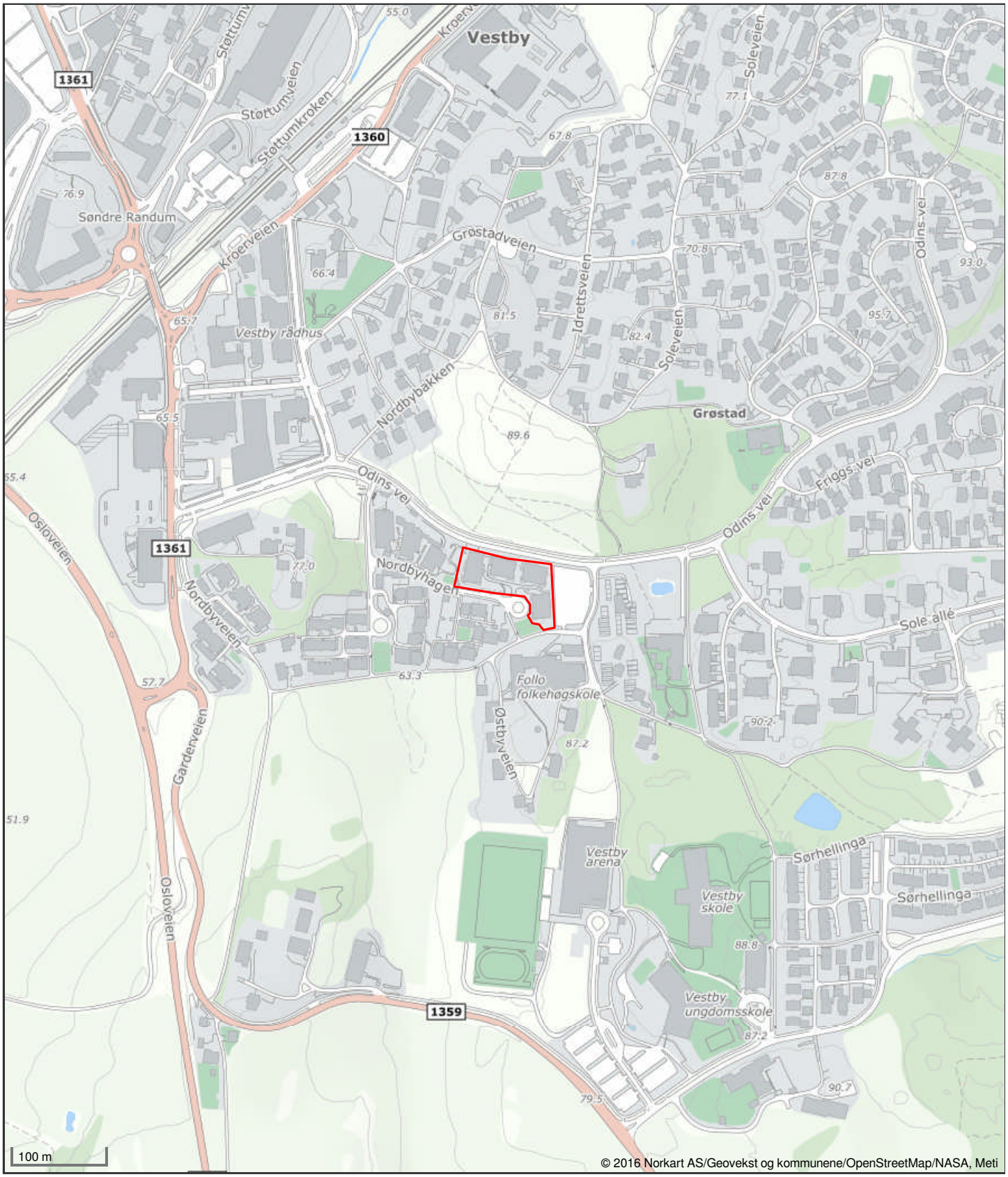

1960
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1956
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1950
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Utskriftsdato: 15.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 11/91//



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.

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 11/91
Adresse: Nordbyhagen 8
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

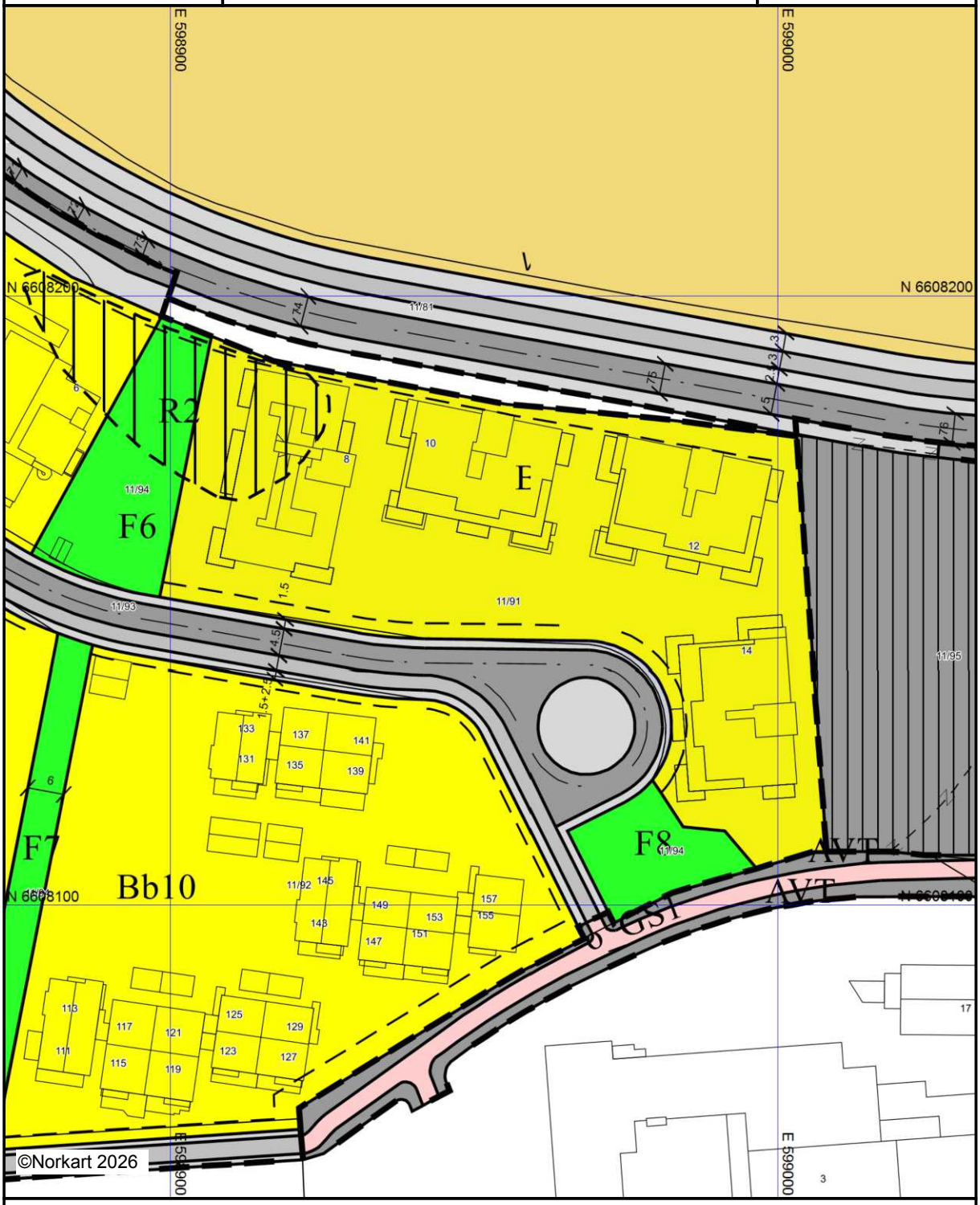
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/91
Adresse: Nordbyhagen 8
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Privat veg
- Annet spesialområde
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vestby kommune
Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbyhagen 8, 1540 VESTBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 854 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 700 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 33 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0114
Navn	NORDBY GÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/963/0114_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 422 m^2 **Formål** Bevaringsområde **Feltnavn** R2
	Delareal 4 854 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Bb9

Vestby kommune

Nordby gård - Reguleringsplan

Egengodkjent av kommunestyret 16.6.2003.
Mindre endring (1) av plansjefen13.11.2012 (justert formålsgrense mellom Bb9 og F8).

§ 1 Fellesbestemmelser

Søknad og melding

- Sammen med søknader og meldinger skal det innsendes en situasjonsplan som viser eksisterende bygninger, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplass. Kommunene kan også kreve at deler av planen illustreres på annen måte, ved perspektiv, aksionometri, fotomontasje eller lignende.
- Det skal legges vekt på at området samlet framstår med et enhetlig og estetisk harmonisk preg. Hvordan dette oppnås må dokumenteres i forbindelse med melding/søknad om byggetillatelse.
- Sammen med søknad om tillatelse til deling skal situasjonsplanen i tillegg vise byggemuligheter.
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid, skal situasjonsplanen i tillegg vise omsøkt bebyggelse, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m. Det skal legges ved forslag til fargesetting og materialbruk.
- Det skal foretas støymålinger, og nødvendige støybegrensende tiltak skal iverksettes, slik at støybelastningen innendørs og i uteoppholdsarealene tilfredsstiller forskriftenes krav.
- Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk utgraving av de automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder 5 kokegroper innenfor kulturminnelokalitet R1 og 3 kokegroper og 2 nedgravinger innenfor kulturminnelokalitet R2. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang og kostnader for de pålagte utgravinger kan fastsettes.

Utforming

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk utforming, og at området samlet framstår med et helhetlig preg. Innenfor det enkelte felt skal det helhetlige aspekt tilstrebes ytterligere, ved at begrenset material- og fargebruk vektlegges. Det skal påses at konsekvensene av tiltaket blir akseptable for tilgrensende boliger. Inngrep skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart, og at områdets øvrige kvaliteter ivaretas og videreføres. Alle anlegg skal tilpasses eksisterende terreng slik at bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

Tekniske anlegg, parkering

- Ingen deler av planområdet kan bebygges før el-, tele-, vei-, vann- og avløpsanlegg er utbygd eller eventuelt rehabilitert.
- Alle nye kabler (lavspentanlegg, telenett, TV o.l.) og eksisterende luftstrekk skal legges i bakken.

- Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet over 70 kvm. bruksareal, og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 70 kvm. bruksareal.
- Det skal opparbeides 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.

Rekkefølge
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor feltene Bb5, 6, 7, 8, 9 eller
- 10, skal fortau langs Sentrumsveien langs eiendommen gbnr. 9/86 være ferdig opparbeidet i tråd med reguleringsplanen for Vestby sentrum. Kravet om opparbeidet fortau gjelder strekningen fra krysset Sentrumsveien/Odinsvei til Rådhusgata.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor feltene Bb1 og 2, skal Nordbyveien med tilhørende gangvei og nytt kryss med Sentrumsvei, være anlagt som vist i reguleringsplanen for Garderveien. Det samme kravet gjelder for nye brukstillatelser innenfor næringsområdet Sba/fl.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger skal tilgrensende friområde
  - lekeplass, være ferdig opparbeidet, med sandkasse, huske, benk, beplantning og gjerde mot vei.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal busslomme være opparbeidet.

§ 2 Byggeområder

Boliger

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Bb1, 2, 5, 7 og 10
- Tillatt bebygd areal (BYA) er 35%.
- Feltene skal utnyttes til småhusbebyggelse.
- For feltene 1 og 10 er tillatt mønehøyde 9 meter.
- For felt 2 er tillatt mønehøyde 8 meter.
- For felt 5 og 7 er tillatt mønehøyde 10 meter.
- Bygningene skal ha saltak på minimum 22 grader.

Bb 3 og 4
- Tillatt bebygd areal (BYA) er 20%.
- Feltene skal utnyttes til eneboliger.
- Tillatt mønehøyde er 7 meter.
- Bygningene skal ha saltak på minimum 22 grader.

Bb 6, 8 og 9
- Tillatt bebygd areal (BYA) er 50%.
- Minste uteoppholdsareal MUA er 25 kvm pr. boenhet. Arealene skal opparbeides som
- hage/park, og minstestørrelsen pr. område er 100 kvm.
- Feltene skal utnyttes til blokkbebyggelse.
- For feltene 6 og 8 er tillatt mønehøyde 14 meter.
- For felt 9 er tillatt mønehøyde 11 meter.

§ 3 Offentlige trafikkområder
Alle offentlige trafikkområder skal anlegges som vist på plankart.

§ 4 Friområder
- Områdene skal fungere som leke- og rekreasjonsareal, og ellers bidra til å opprettholde noe av den eksisterende vegetasjonen i reguleringsområdet.
- Det tillates bare anlegg og innretninger som har tilknytning til områdenes funksjon.
- Opprinnelig trevegetasjon innenfor områdene F2, 3 og 4 skal i størst mulig grad søkes bevart, og skal måles inn og vises på situasjonskart.
- Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

§ 5 Spesialområder
Bevaring av anlegg/ bolig, forretning Sba/bf
- Tillatt bebygd areal (BYA) er 15%.
- Tillatt mønehøyde er 8 meter.
- Innenfor området skal eksisterende bygningers eksteriør, anlegg, tun og vegetasjon bevares.
- Ny bebyggelse skal innordne seg bevaringshensynet.
- Det tillates kontor- og forretningsbygg i liten skala i kombinasjon med boligformål. Det tillates ikke virksomhet som kan være til hinder eller sjenanse for bevaringshensynet, eller virksomhet som genererer stor trafikk.
- Søknader om eksteriørendringer eller ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet skal sendes fylkeskommunens kulturminneforvaltning til uttalelse.

Bevaring av anlegg/ forretning, lager Sba/fl
- Tillatt bebygd areal (BYA) er 25%.
- Feltet kan suppleres med bygninger der tillatt mønehøyde på nybygg og tilbygg er 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- Innenfor området skal eksisterende bygningers eksteriør, anlegg og vegetasjon bevares.
- Ny bebyggelse skal innordne seg bevaringshensynet.
- Det tillates lager-, kontor- eller forretningsbygg i liten skala. Det tillates ikke virksomhet som kan være til hinder eller sjenanse for bevaringshensynet, eller virksomhet som genererer stor trafikk.
- Søknader om eksteriørendringer eller ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet skal sendes fylkeskommunens kulturminneforvaltning til uttalelse.

Bevaring av allé Sbp
Alleen reguleres til bevaring. Det må ikke settes iverk tiltak som kan skade alleen. Nye trær kan plantes som erstatning for trær som må fjernes p.g.a. sykdom o.l.

F**risiktsoner**

Frisiktsoner er vist på reguleringskartet. Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander, herunder parkering, som stikker høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom midtlinjen til de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 6 Fellesområder FO

Adkomstvei FOa

- Arealet skal utnyttes til felles avkjørsel for feltene Sba/fl, Sba/bf, Bb2 og Bb3.
- Skjæringer, fyllinger og forstøttninger utover det regulerte formål, som er nødvendig for fremføring av veien, kan anlegges på de tilgrensende reguleringsformål.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordbyhagen 8, 1540 Vestby
Gnr. 11, Bnr. 91, andelsnr. 15 i NORDBYTUNET BORETTSLAG, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby
Saksbehandler: Malin Edvardsen
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 482 03 195
E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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