

Nybakveien 61E



Velkommen til

Nybakveien 61E



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

SKJETTEN

Moderne & lekkert rekkehus o/2 plan fra 2021! Terrasse - Stor garasjeplass m/lader - 2 bad, 3 sov - Familievennlig!

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 481,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nybakveien 61E - presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
- Dette innholdsrike og moderne rekkehuset strekker seg over 2 plan, og har oppgradert standard fra byggeåret 2021. Boligen rommer blant annet åpen stue-/kjøkkenløsning, tre gode soverom, to bad og flotte uteplasser. Rommene har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

- Sameiet har flere lekeplasser, og det er kort vei til både Strømmen og Lillestrøm med alle bymessige fasiliteter, flotte turområder, togstasjon og bussholdeplass. Videre er det kort vei til barnehager og skoler.

- Høydepunkter:
- Nybygg o/2 plan fra 2021
- Stor p-plass m/lader i garasjeanlegg (plass til 2 biler)
- 3 romslige soverom
- Herlig terrasse på 21,7m^2
- Vannbåren gulvvarme
- Barnevennlig område

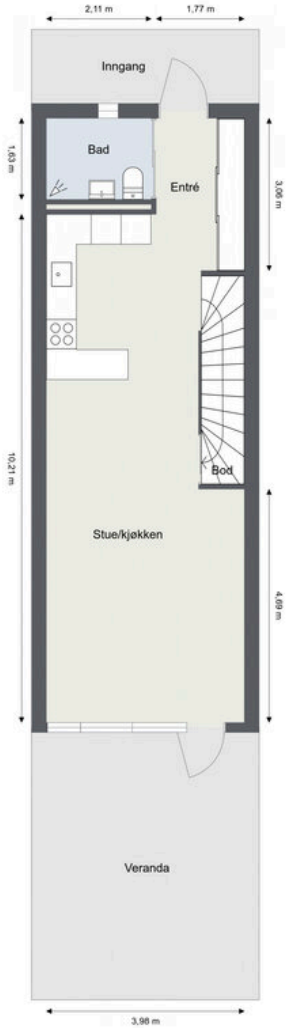
Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	101 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasjeanlegg
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 30 kvm.

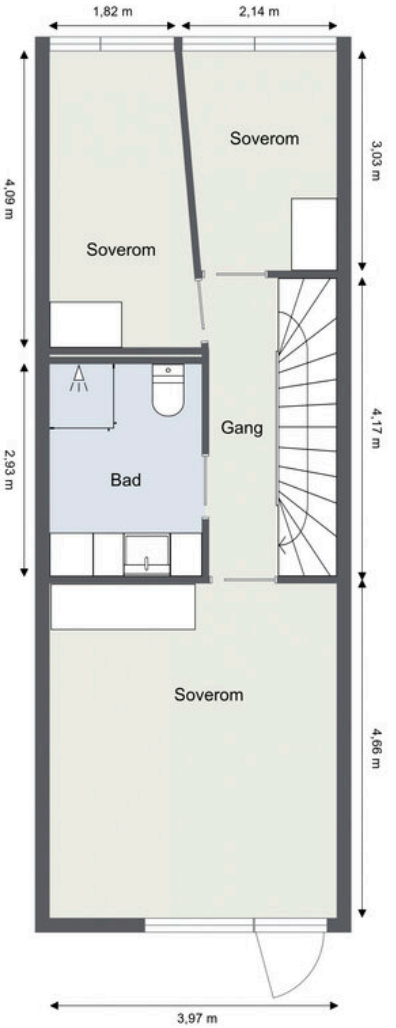
2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. 3 soverom og bad
Total BRA: 48 kvm.



1 Etasje
Nybakveien 61E

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



2. Etasje
Nybakveien 61E

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme





















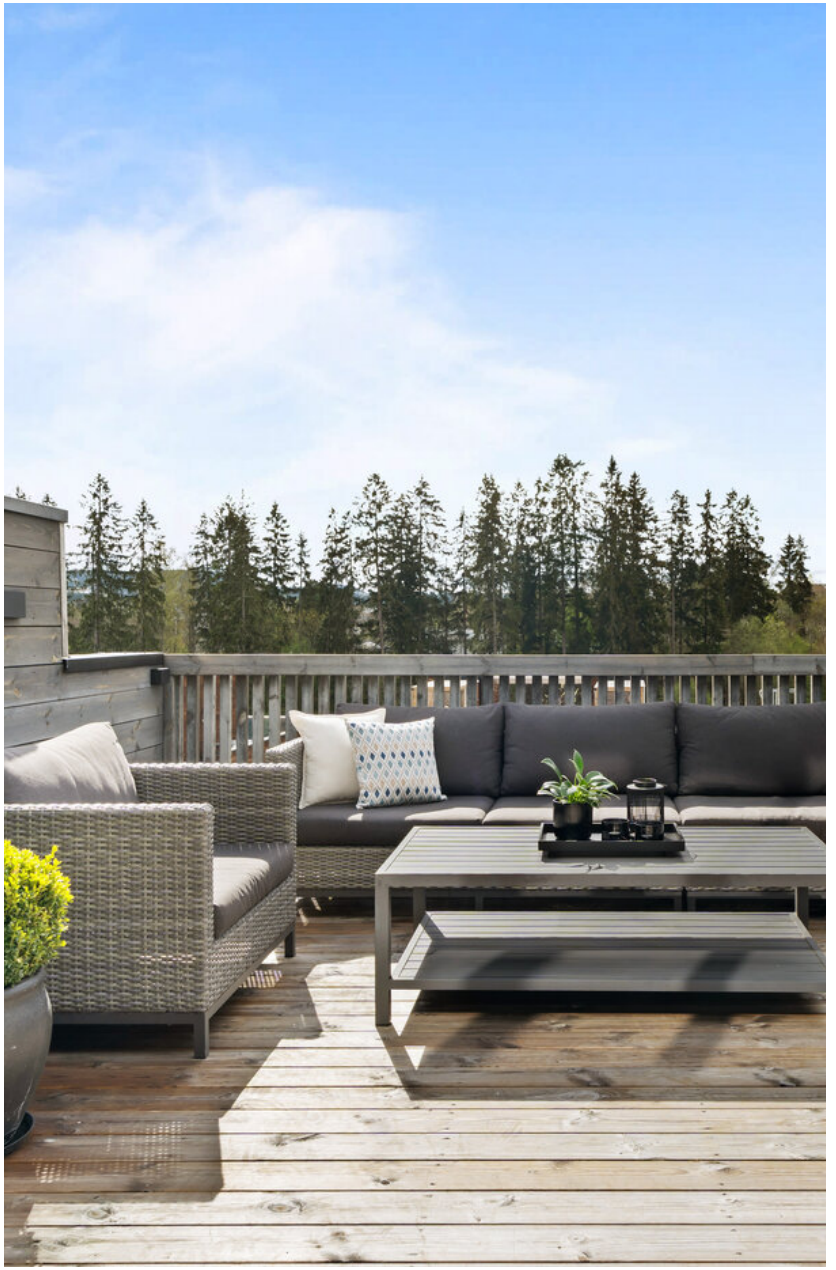



















SAMSUNG










KASPER


KASPER








61F

Informasjon

Nybakveien 61E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0093/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Nybakveien 61E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76, bnr 13, snr 2 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
simone evensen
Mathias Amble

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasjeanlegg
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. 3 soverom og bad

Total BRA: 48 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Rekkehus over to etasjer, som inneholder:
1. etasje BRA-i 48 m^2. Entré, bad, stue/kjøkken
2. etasje BRA-i 48 m^2. 3 soverom og bad

I tillegg disponeres:
- Bod i garasjeanlegg på 5 m^2
- Garasjeplass med elbillader (plass til to biler)

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en trivelig adkomstterrasse fra asfaltert gårdsplass. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe.

Stue:
Forbi entréen ligger stue og kjøkken i åpen og sosial løsning. I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har pent malte vegg- og takflater, samt downlights i himlingen. Det er fin og åpen utsikt mot de fine omgivelsene, og vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er montert screens på vinduene i stuen samt i hovedsoverommet. Fra stuen er det utgang til en herlig veranda i trekonstruksjoner på 21,7 m^2. Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. På terrassen er det montert utebelysning (appstyrt), og levegger på begge sider skaper fin skjerming mellom naboene. Det er flott utsyn fra uteplassen.

Kjøkken:
Rommet har en lekker Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret, oppgradert med vinskap, hjørnedel (L-form) og tilvalgte hvitevarer. Innredningen byr på rikelig med benk- og skapplass, og har pene slette skapfronter. Videre er det satt inn laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt, samt belysning under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap og integrert kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Bad:
Etasjen har inngang til et delvis flislagt baderom. Rommet har servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Over servanten er det satt opp speil med lysarmatur. I tillegg har badet veggmontert toalett samt dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE
Bad:
Etasjen har et flislagt baderom fra byggeåret. Rommet er utstyrt med servantskap (bred variant) med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Videre er det satt opp speilskap med lysarmatur på vegg over servanten. Rommet har opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, sidefelt i glass, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. I tillegg er det satt inn veggmontert toalett.

Tre soverom:

Boligen har tre fine soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i romslig skyvedørsgarderobe. Hovedsoverommet har balkongdør med fransk balkong, og gir gode luftemuligheter. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det tredje soverommet benyttes i dag som kontor.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Flislagte baderoms gulv. Ellers laminat.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte, flater.
Himling: Glatte, malte, himlingsflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Med boligen disponeres garasjeplass, og selger opplyser at den ene plassen er HC-plass med plass til to biler. De betalt for HC-parkering med plass til to biler.

På garasjeplassen er det montert elbillader av merket Zaptec pro 4G. Det blir fakturert/avsatt a-konto på 500 kroner i mnd per parkeringsplass med strømmåler. Dermed vil du bli trukket for det du bruker/få tilbake det du ikke bruker eller bli fakturert for det du eventuelt har brukt ekstra en gang i året. Det betyr i praksis at du vil få et tillegg på din faktura for felleskostnader på 500 kroner som heter «akonto elbillader».

Ladeboksen er dermed ikke tilknyttet abonnement. Selger betalte kr. 10 000,- for infrastruktur, kabling og bakplate før innflytting i 2021 og kr. 25 000,- for lader og montering/påkobling på anlegg i 2022. Totalt 35 000 kr. . Serviceavtale mellom sameiet og Elektro Experten AS.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Selger opplyser videre at de var nr. 1 som meldte interesse for dette av 3 mulige plasser, slik at eiere av nr. 61E er de som «mister» plassen sist (det må flytte inn 3 med HC-behov samtidig for at de skal miste plassen). Dersom eiere av nr. 61E mister HC-plassen, må de nye eierne av denne plassen betale kr. 200 000,- samt montere ny ladeboks på ny plass for nr. 61E.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sameiet/seksjonseierne disponerer 3 gjesteparkeringsplasser ute.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:

Elektro tilvalg:
- 6-veis stikkontakt på soverom (nåværende kontor)
- 6-veis stikkontakt i stue (ved TV)
- Cat6 uttak i alle soverom
- Dobbelt cat6 uttak i stue
- Downlights i alle rom (med unntak av bod)

- Vinskap kjøkken, bygd ut kjøkken med hjørnedel og utstikker (L-form). Oppgradert hvitevarer for 56 000 kr.
- Oppgradert begge bad fra standard (fliser, armatur, toalett, servant, dusjsett etc)
- Oppgradert og tilpasset garderobe i entre.
- Koblingsboks strøm utvendig over alle vinduer (for eventuell ekstra solskjerming)

- Screens montert på vinduer i stue (1 etg) samt hovedsoverom (2 etg). Utført av Norsol AS i 2022. Ordrebekreftelse sendt til takstmann.
- Elbil lader montert i desember 2022 (utført av Elektro Experten AS gjennom sameiet).
- Forlenget skillevegger på hver side av veranda for mindre innsyn. Utført av Konsulent og Driftstjenester AS i juni 2023. Ordrebekreftelse sendt takstmann.
- Montert belysning på terrasse (appstyrt), samt to ekstra stikk på veranda. Utført av EBR elektro AS i 2023.
- Montert stikkontakt i bod under trapp (1 etg) i 2024. Utført av EBR elektro AS i 2023.
- Kjøpt HC-parkering med plass til to biler for 200 000 kr ekstra. Ta kontakt med megler for mer info.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Nybygg, vi er første og eneste eier

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forlenget skillevegger på hver side av veranda for mindre innsyn. Utført i samme kledning som eksisterende. Utført av Konsulent og Driftstjenester AS i juni 2023. Har dokumentasjon på arbeidet.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EBR Elektro AS. Montert belysning på terrasse (appstyrt), samt to ekstra stikkontakter på veranda i 2023. Montert stikkontakt i bod under trapp (1 etg) i 2023.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei. Eventuell kommentar: Nei. Ikke etter overlevering fra utbygger. Nybygg.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Experten AS. Ble lagt opp infrastruktur og bakplate i 2021, og lader ble koblet opp/montert i 2022.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Pågående reklamasjonssak angående sprekk mellom mosaikkfliser i dusjsone bad 1. etg. Vi har fått bekreftet at skaden fikses kostnadsfritt av utbygger, men mangler avklaring på hvilke fliser som ønskes grunnet at eksisterende fliser ikke selges lenger. Siste melding fra utbygger: «Hei. Dessverre er det slik at fliser som ligger på gulvet hos dere gar gått ut. Vi må derfor legge ny flis på hele gulvet. Løsningen blir da å ta opp fliser i dusjsone, og legge nye fliser oppå de eksisterende ellers. Dere vil da få en nedsenket dusjsone som vil være positivt også for å begrense vannsøl ut av sone. Foreslår at dere finner en flis dere synes passer, så tar vi jobben med legging. Regner med at det er en tre dagers jobb.» Vi har avventet valg av flis da vi ønsker at ny kjøper skal få bestemme dette selv. Arbeidet kan utføres mens vi bor her hvis ønskelig slik at det er i orden til overtakelse. Avtales mellom kjøper og selger.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Låsemekansime på et vindu på soverom 2. etg fungerer ikke optimalt. Har avtalt at Prosjektkontoret Romerike AS skal bytte denne, forhåpentligvis ila april 2025.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Kretskort i ventilasjonsaggregat røk i mai 2023. Ble byttet på garanti. Ingen utfordringer etter dette.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Sprekk i plastskuffer i fryser. Fungerer helt fint.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.04.2025
Bygning:
Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner. Utfyllende bindingsverk med kledning. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

Dører:
Entrédør med trerammer.
Døren er utstyrt med kodelås.
Glatte innvendige plassbygde skyvedører.

Trapper:
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Tette opptrinn. Håndløpere i trappeløp. Høyde på håndløpere ble målt i snitt til ca. 0,90 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner på 21,7 m^2. Gulv av impregnert trevirke på bjelkelag i trekonstruksjon, tekket med membran/tettesjikt. Rekkverk med stående spiler.

VVS-installasjoner:
Varmtvann fra bereder lokalisert på kjøkkenet.
Oppvarming via gulvvarme i de fleste rom.
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Lokale stoppekraner og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.
Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.
Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap. Variant er ekspress benkebereder fra byggeår.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon i boligen.
Avtrekk skjer via ventil på badene, enkelte andre rom, samt kjøkkenventilator.
Aggregatet er lokalisert i entréen.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern.
Hovedbryter og 12 fordelingskurser.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom - 1.Etasje - bad - Overflater Gulv: Det er observert sprekkdannelser i flisfugene i dusjsonen, langs vegg. Flisene fremstod ikke som løse på befaringsdagen, men det er antydning til svakt oppløft i overflaten. Årsaken kan være bevegelser i gulvkonstruksjonen. Forholdet er meldt til entreprenør og behandles som en pågående reklamasjonssak. Det er ikke satt noen estimert kostnad for avviket, da det inngår i en pågående reklamasjonssak innenfor fem års reklamasjonsfrist. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Note vedr. våtrom i 1. etasje: Det er blitt reklamert overfor utbygger for forholdet på baderommet, og utbygger har skriftlig bekreftet at denne mangelen vil bli utbedret kostnadsfritt for eier av boligen, i regi av utbygger. Selger opplyser at de har blitt bedt om å velge ut type flis de ønsker å få lagt på rommet, og at de ønsker å overlate dette valget til kjøper av boligen. Kjøper overtar dermed selgers plass i reklamasjonssaken overfor utbygger. Ta kontakt med megler dersom det skulle være spørsmål knyttet til dette.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Våtrom - 1.Etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det pågår en reklamasjonssak angående flisene i våtsonen. Dersom skadene skyldes bevegelser i konstruksjonen, kan det ikke utelukkes at membranen er brutt i området. Dette til orientering, da omfang og årsak ennå ikke er endelig avklart uten nærmere undersøkelser som krever åpning av konstruksjonen. I følge fremlagt korrespondanse har entreprenøren forpliktet seg til å utbedre gulvflisene og eventuelle tilhørende membranskader.

Våtrom - 2.Etasje - bad - Overflater Gulv: Det er påvist flatt fall utenfor dusjsonen, noe som kan medføre at vann ved en eventuell lekkasje ikke ledes tilstrekkelig til sluk. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Utbedring må til for å lukke avviket. Høydeforskjellen kan bekreftes ved å demontere terskelen ved døren for å fastslå at membranen er ført tilstrekkelig opp, noe entreprenør har bekreftet skal være tilfelle. Baderommet fungerer tiltenkt til tross for avviket, da risikoen først oppstår ved en eventuell vannlekkasje.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom - 1.Etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lot seg gjennomføre på grunn av fast innredning i tilstøtende rom, samt at badet er under 5 år gammelt. Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Våtrom - 2.Etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lot seg gjennomføre på grunn av fast innredning i

tilstøtende rom, samt at badet er under 5 år gammelt. Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

- TV-benk stue følger ikke med.
- Klesskap kontor følger ikke med.
- Lampe over spisestue følger i utgangspunktet ikke med, men kan kjøpes hvis ønskelig.
- 3 svarte kommoder under TV på hovedsoverom medfølger i utgangspunktet ikke, men kan kjøpes hvis ønskelig.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, dog. kreves det skriftlig melding til sameiets styre.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via gulvvarme i de fleste rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 10 864 kWh i 2024.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 481,- pr. mnd.
Inkluderer: Brøyting, felles byggforsikring, vaktmester, diverse drift og vedlikehold, utvendige vedlikehold, forretningsfører-, styre- og revisjonshonorarer. I tillegg inngår grunnpakke bredbånd, á-konto elbillading og parkering.

Seksjonseier bestiller selv TV og utvidet hastighet på nett etter behov.

Felleskostnadene fordele slik:
- Felleskostnader 2 082,-
- Bredbånd 99,-
- HC-plass nr. 14 (18211 - 14) 150,-
- P-plass nr. 29 EL (18211 - 29) 150,-

Kommunale avgifter

Kr 15 452,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 4 363,86 kr
Renovasjon 4 532,28 kr
Vann 3 116,67 kr
Sum 12 012,81 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett oppgradert hastighet fra Viken Fiber/Altibox kr 499,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 215,- pr. 01.01.2025
Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 432 539,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 730 156,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nybak Terrasse, orgnr. 826663782

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiets navn er Sameiet Nybak Terrasse.
- Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.12.2020.
- Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr. 76, bnr. 13 i Skjetten kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter private terrasser. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Hentet fra innkalling til årsmøte
Styrets årsberetning 2023:
2023 has been a fairly quiet year, no major projects have been done by the current board, but there are some points to be mentioned.
- Changed the way the snow is deposited on the grounds, this has given a bit more gravel in the playground, but we have successfully removed the major issues of big deposits of snow.
- Signed up for USBLs maintenance project (BevarVEDLIKEHOLD) to help the board plan, budget and invest in maintenance tasks.
- Discussed possibility of other garbage solutions in Nybakveien with ROAF, unfortunately there is no better alternative, the only thing we could do is invest in new lids with smaller openings that auto open when the bins are tilted for emptying (this will prevent the lids from flying up)
- Planned change of the playground in Sørjordet with Prosjektkontoret, ending up in a joining of the two small playgrounds we had into a larger one, at the same time Prosjektkontor have also tried to rectify the way the water takes down the hill from Nybakveien to stop the erosion under the slide from continuing
- Discussed future of the garbage bins in Sørjordet, the new units will also use them, and we will have contracts in place to secure us in the form of maintenance and service on the bins from the new units.
- Dealt with the sewage incident in the middle row (Nybakveien 63X)
- Continued work on common areas, with focus on weed removal - New and stronger equipment has also been purchased to help with the situation
- Renegotiation of the TV/Internett agreement with Viken Fiber
- 2024 is expected to be a quiet year, and with the last adjustment of the budget we also expect future maintenance tasks to be well taken care of.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 17 460,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 76 152,- I 2024 ble det budsjettert

med et overskudd på kroner 29 222,-. Megler har ikke fått tilsendt regnskap for 2024 eller budsjett for 2025 per april 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3322983

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 477 kvm (Eiertomt)
Fra stuen er det utgang til en herlig og usjenert terrasse på 21,7 m^2.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet mellom Strømmen og Skjetten. Boligområdet består av både eneboliger, rekkehus og leiligheter. Området er svært barnevennlig, med gangavstand til både barnehage, barneskole, ungdomsskole, ballbinge og idrettsanlegg. Det er kort vei til flotte naturområder rett utenfor stuedøren, samt en liten rusletur til togstasjon og alle bymessige fasiliteter i Lillestrøm og Strømmen sentrum.

Fra nærmeste busstopp, Stav, tar det 7 minutter med buss til Lillestrøm stasjon hvor toget tar kun 10 minutter inn til Oslo S. Sagdalen stasjon ligger forøvrig kort vei unna boligen, med hyppige avganger mellom Strømmen og Oslo.

Nærmeste matbutikk og apotek er nyåpnede Coop Extra og Apotek 1 på Skjettentoppen som ligger kun en fem minutters gåtur fra boligen. Det er forøvrig kort vei til Strømmen sentrum med et godt utvalg bymessige fasiliteter. Her finnes det gågate med et godt utvalg restauranter og kaféer, i tillegg til Strømmen storsenter som har et ytterligere utvalg. Strømmen storsenter er et av landets største sentre, med totalt 195 butikker og spisesteder.

Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager. De nærmeste er Løvehjerte barnehage, bitteliten private familiebarnehage og kløverenga private

familiebarnehage, som ligger hhv. 0,8 og 1,1 km fra boligen. Ellers er det ca. 700 meter til Skjetten skole (1-7 klasse) og 900 m til Stav ungdomsskole. Nærområdet har både ballbinge, svømmehall, turområder og lysløyper og der er treningssenter i Strømmen sentrum.

Ellers er det kort vei til flotte turområder. Her kan bl.a. Bråteskogen nevnes, med flotte turstier på sommeren, og lysløype på vinterstid. Fra Bråtejordet er veien kort til større turområder i Østmarka. Det er også fine gang- og sykkelveier samt friområder langs Øyeren, Sagelva og Nitelva, som også er rike på gode fiske- og båtmuligheter. Andre fine fritidstilbud i nærområdet er Nebbursvollen Friluftsbad og Marikollen Idrettspark.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.09.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Nybakveien med tilhørende reguleringsbestemmelser. Nærliggende områder er regulert til bolig, grønnstruktur, felles avkjørsel og kjørevei. Utover det er store deler av nærområdet uregulert.

Det foreligger Kommuneplanens arealdel 2023 – 20359 for Lillestrøm kommune. Iht. kommuneplanen ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til boligbebyggelse (nåværende), veg og naturområde. Det er flere hensynssoner på plankarter: H320_4, H560_8-11, H310_7, H570_6. Hensynssonene gjelder flom i bekker med årssikker vannføring, særlig hensyn til naturmiljø, kvikkleire og særlig hensyn til kulturmiljø.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen, samt et aktsomhetsområde for kvikkleire med middels risiko for skred. På nabotomten er det registrert mistanke om forurensning. Av temakartet gjelder dette flere steder i nærområdet.

Reguleringsplan og kommuneplan finnes på kommunens nettside: https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3030/76/13/2:24.04.1912 - Dokumentnr: 51 - Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr: 3030 Gnr: 76 Bnr: 13. Gjelder denne registerenheten med flere.

20.04.1970 - Dokumentnr: 1899 - Skjønn
Bestemmelse om veg. Bestemmelse om avståelse av veggrunn. B 29/1967. Overført fra: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:13. Gjelder denne registerenheten med flere
- Sak vedrørende fortsatt behandling av forsøkstakst for utvidelse av Nybakkveien, herunder ekspropriasjon.

27.01.1982 - Dokumentnr: 619 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:13. Gjelder denne registerenheten med flere. Erklæring vedrørende avløpsledninger.

31.07.1991 - Dokumentnr: 9762 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:259. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:13. Gjelder denne registerenheten med flere. Skjøte med særskilt avtale om samtykke i at nybakveien 63 76/259 kan kople seg inn på vann og kloakknett til nybakkveien 63 76/13.

03.06.2014 - Dokumentnr: 444403 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:259. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Overført fra: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:13. Gjelder denne registerenheten med flere. Erklæring om vann- og avløpsledninger.

05.06.2020 - Dokumentnr: 2549434 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune. Org.nr: 820 710 592. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om grøfter/kummer. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Overført fra: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:13. Gjelder denne registerenheten med flere. Erklæring om rettighet i fast eiendom. Lillestrøm kommune har rett til å ha liggende, vedlikeholde og oppgradere vann- og avløpsanlegg over eiendommen 76/13 og 76/32.

06.07.2021 - Dokumentnr: 831787 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten. Gjelder denne registerenheten med flere. Erklæring om rettighet i fast eiendom. Allmennheten har rett til fri ferdsel over del av eiendommen 76/13 som vist i vedlegg. Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel over eiendommen for allmennheten, og ingen ferdsel skal være til urimelig sjenanse for grunneier og naboer.

11.08.2021 - Dokumentnr: 979965 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:259. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Gjelder denne registerenheten med flere
- Erklæring om rettighet i fast eiendom. Eiendommen 3030-76/259 (Nybakveien 59) har rett til å føre avløpsledning over eiendom 3030-76/13 (Nybakveien 61-63) som inntegnet i vedlagt kart. Denne retten omfatter også en tidsubegrenset rett til nødvendig atkomst og vedlikehold av denne ledningen.

04.12.2020 - Dokumentnr: 3440323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 97/3523

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave Og Nordvik Ekstra M kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for Max 2) kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 120,-

Samlet skal selger betale kr. 142 710,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 19.04.2025
- Tilstandsrapport, datert 25.04.2025
- Energiattest, datert 13.02.2024
- Brev fra forretningsfører, datert 16.04.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 05.06.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 16.04.2025
- Kommuneplankart, datert 16.04.2025
- Ferdigattest, datert 03.09.2024
- Byggemeldte tegninger, datert 08.07.2018
- Servitutter
- Seksjonering

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

Megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Nybakveien 61E

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. apr. 2025

Oppdragsnummer
65-0093/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nybakveien 61E, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Mathias Amble, simone evensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3322983
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg, vi er første og eneste eier

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forlenget skillevegger på hver side av veranda for mindre innsyn. Utført i samme kledning som eksisterende. Utført av Konsulent og Driftstjenester AS i juni 2023. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EBR Elektro AS. Montert belysning på terrasse (appstyrt), samt to ekstra stikkontakter på veranda i 2023. Montert stikkontakt i bod under trapp (1 etg) i 2023.

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

Eventuell kommentar: Nei. Ikke etter overlevering fra utbygger. Nybygg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Experten AS. Ble lagt opp infrastruktur og bakplate i 2021, og lader ble koblet opp/montert i 2022.

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Pågående reklamasjonssak angående sprekk mellom mosaikkfliser i dusjsone bad 1. etg. Vi har fått bekreftet at skaden fikses kostnadsfritt av utbygger, men mangler avklaring på hvilke fliser som ønskes grunnet at eksisterende fliser ikke selges lenger. Siste melding fra utbygger: «Hei. Dessverre er det slik at fliser som ligger på gulvet hos dere gar gått ut. Vi må derfor legge ny flis på hele gulvet. Løsningen blir da å ta opp fliser i dusjsone, og legge nye fliser oppå de eksisterende ellers. Dere vil da få en nedsenket dusjsone som vil være positivt også for å begrense vannsøl ut av sone. Foreslår at dere finner en flis dere synes passer, så tar vi jobben med legging. Regner med at det er en tre dagers jobb.» Vi har avventet valg av flis da vi ønsker at ny kjøper skal få bestemme dette selv. Arbeidet kan utføres mens vi bor her hvis ønskelig slik at det er i orden til overtakelse. Avtales mellom kjøper og selger.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Låsemekansime på et vindu på soverom 2. etg fungerer ikke optimalt. Har avtalt at Prosjektkontoret Romerike AS skal bytte denne, forhåpentligvis ila april 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kretskort i ventilasjonsaggregat røk i mai 2023. Ble byttet på garanti. Ingen utfordringer etter dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprekk i plastskuffer i fryser. Fungerer helt fint.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0093/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED VERANDA
Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 76, bnr. 13, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25058 **Referansenummer:** MM1774

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier rekkehus over 2 plan med veranda.
Parkering og bod i felles garasjeanlegg.
Beliggende på Skjetten.

Boligen holder en normal standard.

Veranda:
Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner på ca. 21,7 m².
Gulv av impregnert trevirke på bjelkelag i trekonstruksjon, tekket med
membran/tettesjikt.
Rekkverk med stående spiler.

Teknisk:
Balansert ventilasjon i boligen.
Oppvraming via gulvvarme i de fleste rom.
Varmtvann fra bereder lokalisert på kjøkkenet.

Bad (1.etg):
Delvis flislagt baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er Byggteknisk forskrift 2017 (TEK17).
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Bad (2.etg):
Flislagt baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er Byggteknisk forskrift 2017 (TEK17).
Servantskap (bred variant) med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne, sidefelt i glass, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning med halvøy som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Malte flater over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Boligen disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED VERANDA

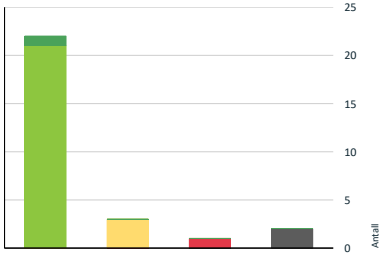
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
I henhold til tegninger oversendt.

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

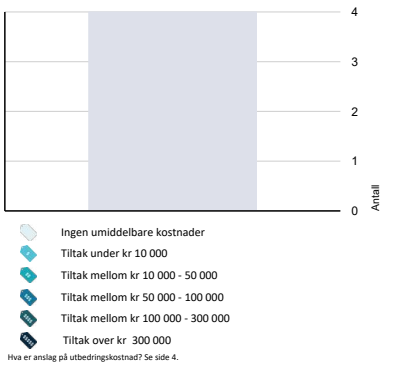
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

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 el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

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 eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED VERANDA

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED VERANDA



Byggeår
2021

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Selveier rekkehus over 2 plan, med felles garasjeanlegg

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Entrédør med trerammer.
Døren er utstyrt med kødelås.

Verandadør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet, samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner på ca. 21,7 m².

Gulv av impregnert trevirke på bjelkelag i trekonstruksjon, tekket med membran/tettesjikt.

Rekkverk med stående spiler. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m.
Dette tilfredstiller dagens krav.

—

Takmembranen er ikke nærmere vurdert eller inspisert, da den ligger skjult under terrassebordene.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og alder.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrifter og byggemetoder.
Den vurderes å tilfredsstille dagens krav til tetthet, ventilasjon og varmeisolering, forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende byggeforskrifter.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagte baderoms gulv.
Ellers laminat.

Gulvvarme (vannbåren) i de fleste rom.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte, flater.

Himlinger:
Glatte, malte, himlingsflater.

Downlights i alle rom.

Takhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,42 m (1.etg).
Takhøyden ble på kontor målt til ca. 2,44 m (2.etg).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkninger:
Det er påvist ett hakk i laminaten ved kjøkkenet, endeskjøt har klippet ved bad i 2. etasje, og det er stedvis generell knitring i enkelte gulvbord. Slike forhold kan variere med årstidene og vurderes ikke som unormalt.

Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette vurderes ikke som unormalt i boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1.Etasje:
Stue/kjøkken: Det ble målt 5 mm planavvik gjennom hele rommet.

2.Etasje:
Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik på 2 meter (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Håndløpere i trappeløp.
Høyde på håndløpere ble målt i snitt til ca. 0,90 m.
Dette tilfredstiller dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige plassbygde skyvedører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkninger:
Baderomsdør har noe kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering og smøring med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Skyvedørsgarderobe med speil.

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med speil.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Delvis flislagt baderom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er Byggteknisk forskrift 2017 (TEK17).
Baderommet er ifra byggeåret, så dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og uavhengig kontroll.
(Det er fremlagt noe dokumentasjon fra entreprenør også).
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger, utenom en vegg.

Himling:
Glatt, malt, himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp oppkant ved dør og overkant sluk, målt til ca. 28 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er observert sprekkdannelser i flisfugene i dusjsonen, langs vegg. Flisene fremstod ikke som løse på befaringsdagen, men det er antydning til svakt oppløft i overflaten. Årsaken kan være bevegelser i gulvkonstruksjonen. Forholdet er meldt til entreprenør og behandles som en pågående reklamasjonssak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lokal utbedring vurderes å være tilstrekkelig for å lukke avviket. Entreprenør har bekreftet at flisene skal utbedres, samt eventuelle skader på underliggende membran.

Det er ikke satt noen estimert kostnad for avviket, da det inngår i en pågående reklamasjonssak innenfor fem års reklamasjonsfrist.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.

I henhold til fremlagt dokumentasjon fra entreprenør skal det være benyttet smøremembran på badet.

—

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det pågår en reklamasjonssak angående flisene i våtsonen. Dersom skadene skyldes bevegelser i konstruksjonen, kan det ikke utelukkes at membranen er brutt i området.
Dette til orientering, da omfang og årsak ennå ikke er endelig avklart uten nærmere undersøkelser som krever åpning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• I følge fremlagt korrespondanse har entreprenøren forpliktet seg til å utbedre gulvflisene og eventuelle tilhørende membranskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Normal og forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon i rommet (appstyrt).
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte over dørblad.

—

Det er ikke utført målinger av effekten av den valgte løsningen, hvor tilluften kommer inn over døren og ikke under, slik det ofte praktiseres. Dette bemerkes kun til orientering.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG KU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lot seg gjennomføre på grunn av fast innredning i tilstøtende rom, samt at badet er under 5 år gammelt.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

—

Ingen øvrige symptomer på fukt eller skader ble registrert på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er Byggteknisk forskrift 2017 (TEK17).
Baderommet er ifra byggeåret, så dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og uavhengig kontroll.
(Det er fremlagt noe dokumentasjon fra entreprenør også).
Tilstandsgradene tar høyde for dette.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt, himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp oppkant ved dør og overkant sluk, målt til ca. 16 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist flatt fall utenfor dusjsonen, noe som kan medføre at vann ved en eventuell lekkasje ikke ledes tilstrekkelig til sluk.

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring må til for å lukke avviket.
Høydeforskjellen kan bekreftes ved å demontere terskelen ved døren for å fastslå at membranen er ført tilstrekkelig opp, noe entreprenør har bekreftet skal være tilfelle.

Baderommet fungerer tiltenkt til tross for avviket, da risikoen først oppstår ved en eventuell vannlekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med kvadratisk design.

Det er ingen synlig membran i sluket.
I henhold til fremlagt dokumentasjon fra entreprenør skal det være benyttet smøremembran på badet.

——

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap (bred variant) med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne, sidefelt i glass, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

——

Bemerkning:
Sidefeltet ved dusjsonen har løsnet fra bunnforankringen og bør festes på nytt.

Normal og forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon i rommet (appstyrt).
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte over dørblad.

——

Det er ikke utført målinger av effekten av den valgte løsningen, hvor tilluften kommer inn over døren og ikke under, slik det ofte praktiseres. Dette bemerkes kun til orientering.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lot seg gjennomføre på grunn av fast innredning i tilstøtende rom, samt at badet er under 5 år gammelt.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

——

Ingen øvrige symptomer på fukt eller skader ble registrert på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning med halvøy som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Malte flater over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

——

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Balansert ventilasjon ellers i rommet.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Lokale stoppekraner og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

——

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtrekk skjer via ventil på badene, enkelte andre rom, samt kjøkkenventilator.
Aggregatet er lokalisert i entréen.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Variant er ekspress benkebereder fra byggeår.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.
Det er installert lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør i nærheten av berederen.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



TG 1 Vannbåren varme

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme i alle rom, fra byggeår.

Fordelerskapet og rørstokk for anlegget er lokalisert i skapet på badet i 1.etg.
Innholdsfortegnelse ligger i skapet.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt, da dette krever eget utstyr for måling.

—

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



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 elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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 elektroviksomhet.

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern.
Hovedbryter og 12 fordelingskurser.

—

Det foreligger samsvarserklæring fra entreprenør for nyinstallasjonen, samt samsvarserklæring for mindre utvidelse som er utført i eiers periode.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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 elektroviksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport



TG 0 **Brannteknisk forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

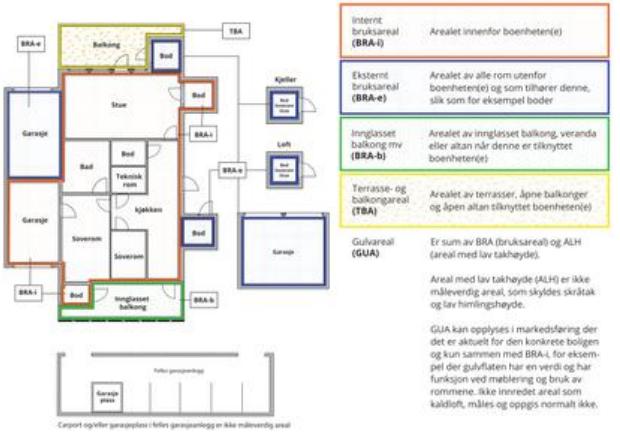
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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 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

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED VERANDA

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	48			48	30
2.Etasje	48			48	
Garasjeanlegg (Bod)		5		5	
SUM	**96**	**5**			**30**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
2.Etasje	2 soverom, kontor, bad		
Garasjeanlegg (Bod)		Bod	

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

1.Etasje:
Entré/gang, bad og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til veranda.
Verandaen ble målt til ca. 21,7 m².
Terrasse ved inngangsparti ble målt til ca. 7,7 m².
Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

2.Etasje:
Bad, 2 soverom og kontor.

—

Eiere har påvist en stk bod i garasjeanlegg som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldene etasje.

Felles garasjeanlegg:
Ekstern bod er målt til ca. 5 m².
Boden er merket med nr: 102

Garasjeplass ble målt til ca. 22.8 m².
Plassen er ikke merket med nr.

Det er opplyst at plassen er kjøpt og det er fremlagt dokumentasjon til megler.

—

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til tegninger oversendt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022: Montert screens på vinduer i stue (1. etasje) og hovedsoverom (2. etasje). Utført av Norsol AS.
2022: Montert elbillader, utført av Elektro Experten AS gjennom sameiet.
2023: Forlenget skillevegger på hver side av veranda. Utført av Konsulent og Driftstjenester AS.
2024: Belysning og ekstra stikkontakter på veranda samt i bod under trapp (1. etasje). Utført som egeninnsats med hjelp fra elektriker.
(Elektriker har signert samsvarserklæring på utført arbeid).
2024: Byttet sikring, garantisak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
REKKEHUS OVER 2 PLAN MED VERANDA	96	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Mathias Amble Karlsen	Kunde

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	76	13		2		Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Nybakveien 61 E

Hjemmelshaver
Karlsen Mathias Amble, Evensen Simone

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nybakveien 61 E ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Skjetten, med en kombinasjon av rolige omgivelser og sentral beliggenhet. Området har kort avstand til daglige fasiliteter, grøntområder og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både familier og pendlere.

Strømmen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, spisesteder og øvrige servicetilbud. I tillegg finnes det treningssentre, helsetjenester og andre nødvendige fasiliteter i nærområdet, slik at daglige behov enkelt kan dekkes.

Det er gode kollektivforbindelser fra området, med bussruter til både Lillestrøm, Oslo og Strømmen. For bilister gir nærheten til E6 og Trondheimsveien (Rv22) enkel tilgang til Oslo, Gardermoen og resten av Romerike.

Om tomten

Felleseie tomt: 6 477 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldene regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 331,- pr. måned (kr. 27 972,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Rekkehus over 2 plan med balkong.
Med felles garasjeanlegg.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen stod ferdig 2021 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende panel.
Balkonger og terrasser er utført i trekonstruksjoner.
Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran.

Rammetillatelse: 21/03-2019
Igangset.till: 20/08-2020
Ferdigattest: 03/09-2024
Midl.brukstill: 15/04-2021
I følge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr.,gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nybakveien 61 E, 2013 SKJETTEN
Gnr 76 - Bnr 13
3205 LILLESTRØM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MM1774

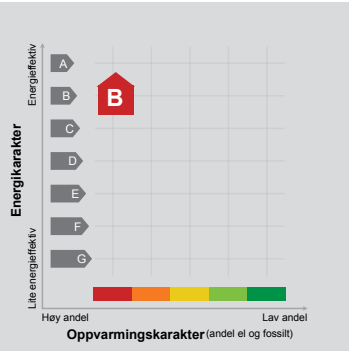
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Nybakveien 61E
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741678
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f5c52b2b-0808-421c-9ae8-6de306667a52
Dato	13.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nybakveien 61E
Postnummer: 2013
Sted: SKJETTEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0101
Dato: 13.02.2024 13:51:38
Energimerkenummer: f5c52b2b-0808-421c-9ae8-6de306667a52

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 76
Bruksnummer: 13
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300741678

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Informasjon fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 16.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Nybak Terrasse	**Vår ref.:**	1821/2	**Fødselsdato eier:**	06.08.1993
Nybakveien 61 E	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	15.11.1993
2013 SKJETTEN	**Eiere:**	Simone Evensen, Mathias Amble Karlsen		
Organisasjonsnr: 826 663 782	**Seksjonsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 481**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 082
Tilleggsytelser:	Bredbånd	99
Objekt:	HC-plass nr. 14 (18211 - 14)	150
	P-plass nr. 29 EL (18211 - 29)	150

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Marius Hovind
Adresse:	Nybakveien 63 D
Postnr/-sted:	2013 SKJETTEN
Telefon:	Mob.: 41123401
E-post:	hovind@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2025

Utestående saldo: **150**

Felleskostnader:	0	Restanse:	150
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	150		

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	502
Annen formue:	17 460	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	76/13 - seksjon:2
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3322983

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.08.2021	Første innflytting:	12.08.2021
Etasje:		Oppvarmingstype:	Vannbåren varme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 16.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Nybak Terrasse	**Vår ref.:**	1821/2	**Fødselsdato eier:**	06.08.1993
Nybakveien 61 E	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	15.11.1993
2013 SKJETTEN	**Eiere:**	Simone Evensen, Mathias Amble Karlsen		
Organisasjonsnr: 826 663 782				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hus 1

Fasiliteter:

Sameiet/seksjonseierne disponerer 31 parkeringsplasser. Av disse ligger 10 plasser i carport, 18 plasser i garasjeanlegg, 3 gjesteparkeringsplasser ute.

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Bredbånd: Pr. 14.09.21 har selskapet avtale med Viken Fiber. Seksjonseier bestiller selv TV og utvidet hastighet på nett etter behov. Usbl tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Kommunale avgifter faktureres direkte hver seksjon fra Lillestrøm kommune.

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.



INNKALLING 2024

Sameiet Nybak Terrasse

Onsdag 05.06.2024 kl. 19:00
Møtested vil bli på sameiets tomt. Enten nede på plattingen ved godt vær, eller i garasjen ved regn.

usbl

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nybak Terrasse

Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 19:00 - Møtested vil bli på sameiets tomt. Enten nede på plattingen ved godt vær, eller i garasjen ved regn.

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Parkering - informasjonssak
- 5.2 Etablering av grøntutvalg
- 5.3 Valg av grøntutvalg
- 5.4 Sykkelstativer
- 5.5 Beising av terrasser
- 5.6 Fargetone på terrasser

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr NOK 42000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til vedtak

5. Andre saker

5.1 Parkering - informasjonssak

Styret vil inngå en avtale med parkeringsselskap om skilting av parkeringsregler og tilkallingstjeneste for å bøte på problemene rundt parkering utover oppmerkede plasser.

Forslag til vedtak: (Her legger styret til vedtaksforslag til sak 2)

5.2 Etablering av grøntutvalg

Styret ønsker å etablere et grøntutvalg for å få en samlet profil i sameiet, slik at den enkelte beboer har noe å forholde seg til vedrørende hva de selv kan plante på fellesområdene. Utvalget vil også få i oppgave å bistå styret med å søke på og gjennomføre tilskuddsordninger hos USBL, kommune o.l.

Styret ønsker å øremerke minimum 15000,- som utvalget hvert år står fritt til å bruke for utbedring og beplanting av området.

Forslag til vedtak: Forslag 1

Det etableres et grøntutvalg bestående av 3-5 medlemmer som velges for 2 år av gangen, utvalget tildeles minimum 15000, som de står fritt til å bruke

Hvis forslaget går igjennom, skal det gjennomføres valg på dette årsmøtet.

Forslag 2

Det etableres ikke et grøntutvalg, det vil i stedet bli krav om søknad før beplantning fra den enkelte sameier.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslag 1 om etablering av grøntutvalg.

5.3 Valg av grøntutvalg

Dersom sak 5.2 vedtas skal det velges et grøntutvalg. Dette skal bestå av 3-5 medlemmer som velges for 2 år av gangen, utvalget tildeles minimum 15000, som de står fritt til å bruke. Saken kastes dersom det besluttes i sak 5.2 at det ikke skal etableres et grøntutvalg.

Forslag til vedtak: Valgt ble:

5.4 Sykkelstativer

Det er pr i dag kun utplassert sykkelstativ på øvre rekke, dette oppleves som lite hensiktsmessig for de som bor i midtre og nedre rekke, styret ønsker derfor å fremme forslag om anskaffelse av flere sykkelstativer.

Enedelig plassering er ikke avklart, men dette vil være hensiktsmessig flere steder.

Beregning pr sykkelstativ ved plassering på frimark vil være ca 5 500,- Et sykkelstativ i dette eksemplet vil kunne holde 5/6 sykler.

Plassering av sykkelstativ ved siden av eksisterende sykkelstativ vil koste ca 1200 (5/6 sykler)

I denne beregningen er det tatt forbehold om at dette gjøres på dugnad. Det kjøpes inn manglende redskap fpr utførelse av arbeid. Dette vil koste ca 1 000,-

Forslag til vedtak: Forslag 1: gir plass til 30/36 sykler
To sykkelstativ ved nedre rekke, to sykkelstativ ved midtre rekke, to nye ved øverste rekke.
Pris: 25 900,-

Forslag 2: gir plass til 20/24 sykler
To sykkelstativ ved nedre rekke, to sykkelstativ ved midtre rekke.
Pris: 23 500,-

Forslag 3: gir ingen ekstra plasser
Det gjøre ingen innvestering i ekstra sykkelstativ

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslag 1

5.5 Beising av terrasser

Terrasser er en viktig del av boligenes uteområde, og de tilfører både estetisk verdi og funksjonalitet. For å sikre at terrasser forblir i god stand over tid, er det nødvendig med regelmessig vedlikehold. Sollys, fukt, temperaturvariasjoner kan bidra til skadet tre-verk. Beis fungerer som en beskyttende barriere som hindrer fuktighet fra å trenge inn i treverket, slik at sprekker og andre skader opptrer. Det er en enkel prosess og relativ liten kostnad, som vil bidra til å holde terrasser i god stand, og forbedre det estetiske inntrykket.

Forslag om å gjøres av hver enkelt huseier, da ulike hus har ulike utforminger og arealer, innen en frist, f eks August/September 2024.
På grunn av det estetiske, legges det forslag om at det enes om utforming ved

hovedinngangene, da det blir sett på som en helhet.
Forslag om at hver husrad (Sørjordet, Nybakveien midtre del, og Nybakveien øvre del) hver, blir enige om en spesifikk farge med tanke på fargen på husene.

Kostnader

For å dekke ca 30-50 m2, trengs det mellom 13-17L. 10 L beis koster rundt 1500kr +/-. I tillegg må det vaskes.

Forslag til vedtak: Forslag 1

Hver huseier betaler for sitt eget

Forslag 2

Alt betales felles, hvis det ikke er penger i kassa, må evt husleie økes.

Styrets innstilling: Styret stiller positive til forslag nummer 1 da dette er eiers ansvar.

Kommentar

Vedlikehold av terrasse er den enkeltes ansvar, styret ser det derfor ikke som hensiktsmessig å gå i gang med et felles prosjekt for behandling av terrassene.

Styret ønsker å bevare estetikken som er i dag, styret mener derfor at sameiet bør enes om en bestemt fargetone som alle skal bruke. Dette også for å unngå fasadeendringer.

5.6 Fargetone på terrasser

Styret ønsker å bevare estetikken som er i dag, styret mener derfor at sameiet bør enes om en bestemt fargetone som alle skal bruke. Dette også for å unngå fasadeendringer.

Forslag til vedtak: Forslag 1

Sameiet enes om å beholde dagens estetikk og at all form for beising av terrasse skal være i en lys gråtone slik at det fremstår som ubehandlet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Hovind
Styremedlem, Robin Riis Johansen
Styremedlem, Mats Fredrik Fonn

6.1 Valg av leder

Det ble valgt ny leder for en periode på to år i 2023

Forslag til vedtak: Sittende leder fortsetter

Styrets innstilling: Styret anbefaller at sittende leder fortsetter

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det ble valgt nye styremedlemmer for en periode på to år i 2023

Forslag til vedtak: Sittende medlemmer fortsetter

Styrets innstilling: Styret anbefaller at sittende medlemmer fortsetter

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**294 516**	**548 516**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	76 152	-254 000
B. Endring arbeidskapital	**76 152**	**-254 000**
C. Arbeidskapital	**370 668**	**294 516**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	561 021	408 783
Kortsiktiggjeld	-190 353	-114 266
C Arbeidskapital	**370 668**	**294 516**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Nybak Terrasse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	0	0	-14 550
Sum salgsinntekt		**0**	**0**	**0**	**-14 550**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	631 860	503 592	730 334	812 394
Sum leieinntekt		**631 860**	**503 592**	**730 334**	**812 394**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	40 000	0	0
Diverse inntekt	2	0	50 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**90 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**631 860**	**593 592**	**730 334**	**797 844**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	8 460	3 948	5 922
Styrehonorar	3	60 000	60 000	42 000	42 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	43 846	84 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	199 955	221 705	183 000	187 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	18 313	5 625	6 000	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 729	4 555	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	37 092	282 487	170 400	173 400
Revisjonshonorar		5 390	5 043	5 400	7 000
Forretningsførerhonorar		60 023	58 331	60 000	63 000
Andre honorar		14 995	14 070	11 500	15 000
Kontorkostnad		4 035	4 035	4 050	4 100
TV/bredbånd		33 264	33 264	35 500	35 500
Forsikringer		112 036	104 911	115 398	129 000
Andre kostnader		2 539	4 454	5 500	53 500
Sum kostnad		**565 831**	**850 785**	**733 696**	**768 622**
Driftsresultat		**66 029**	**-257 193**	**-3 362**	**29 222**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 123	3 193	0	0
Netto finansposter		**-10 123**	**-3 193**	**0**	**0**
Årsresultat		**76 152**	**-254 000**	**-3 362**	**29 222**
Overført sameiekapital		76 152	-254 000	0	0
SUM OVERFØRINGER		**76 152**	**-254 000**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Nybak Terrasse

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 096
Kundefordringer		0	4 924
Kostnader til avregning		131 419	0
Andre kortsiktige fordringer		7 299	5 386
Forskuddsbetalte kostnader		32 215	28 024
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		390 088	366 353
Sum omløpsmidler		**561 021**	**408 783**
SUM EIENDELER		**561 021**	**408 783**

Balanse 2023 Sameiet Nybak Terrasse

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		370 668	294 516
Sum opptjent egenkapital		**370 668**	**294 516**
Sum egenkapital	**8**	**370 668**	**294 516**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 444	1 802
Leverandørgjeld		82 104	120 440
A konto til avregning		84 000	-17 601
Annen kortsiktig gjeld		21 805	9 625
Sum kortsiktig gjeld		**190 353**	**114 266**
Sum gjeld		**190 353**	**114 266**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**561 021**	**408 783**

Sted:_____ Dato:_____

Marius Hovind	Mats Fredrik Fonn	Robin Riis Johansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Nybak Terrasse

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

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.

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

Sameiet består av 28 boligseksjoner
Sameiet er oppført på gnr. 76 bruksnr 13 i Lillestrøm kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenr. SP3322983.2.1

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner ((fjernvarme-eksempel) (fyll inn de ulike avregningstypene)), og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	546 996	420 828
3609 Leie parkering	51 600	49 500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	33 264	33 264
Sum	**631 860**	**503 592**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	50 000
Sum	**0**	**50 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	60 000
Sum	**68 460**	**68 460**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	53 241	83 383
6391 Snømåking/strøing/feiing	138 326	142 341
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 388	-4 019
Sum	**199 955**	**221 705**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	18 313	5 625
Sum	**18 313**	**5 625**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	6 493	0
6552 Driftsmateriell	3 236	4 555
Sum	**9 729**	**4 555**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Nybak Terrasse

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	10 811	0
6603 Vedlikehold elektro	0	155 303
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	53 923
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	8 027
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 281	30 496
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6667 Drift uteområder	0	34 738
Sum	**37 092**	**282 487**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	294 516	76 152	370 668
Sum opptjent egenkapital	**294 516**	**76 152**	**370 668**
Sum egenkapital	**294 516**	**76 152**	**370 668**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nybak Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nybak Terrasse

Styreleder	Marius Hovind (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Robin Riis Johansen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Mats Fredrik Fonn (sign.)	09.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Nybak Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nybak Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: ZCE5B-SD8P2-31WSW-6IOF0-EA23Q-138KG

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZCE5B-SD8P2-31WSW-6IOF0-EA23Q-138KG

Årsmelding 2023 - Sameiet Nybak Terrasse

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marius Hovind
Styremedlem, Robin Riis Johansen
Styremedlem, Mats Fredrik Fonn

Styret i Sameiet Nybak Terrasse består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Nybak Terrasse 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. Sameiet Nybak Terrasse ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 826663782
Sameiet Nybak Terrasse består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Nybak Terrasse er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3322983. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Nybak Terrasse bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av lekeplasser
- Kontroll av brannslukkningsapparater

Styrets arbeid

2023 has been a fairly quiet year, no major projects have been done by the current board, but there are some points to be mentioned.

- Changed the way the snow is deposited on the grounds, this has given a bit more gravel in the playground, but we have successfully removed the major issues of big deposits of snow.

- Signed up for USBLs maintenance project (BevarVEDLIKEHOLD) to help the board plan, budget and invest in maintenance tasks.

- Discussed possibility of other garbage solutions in Nybakveien with ROAF, unfortunately there is no better alternative, the only thing we could do is invest in new lids with smaller openings that auto open when the bins are tilted for emptying (this will prevent the lids from flying up)

- Planned change of the playground in Sørjordet with Prosjektkontoret, ending up in a joining of the two small playgrounds we had into a larger one, at the same time Prosjektkontor have also tried to rectify the way the water takes down the hill from Nybakveien to stop the erosion under the slide from continuing

- Discussed future of the garbage bins in Sørjordet, the new units will also use them, and we will have contracts in place to secure us in the form of maintenance and service on the bins from the new units.

- Dealt with the sewage incident in the middle row (Nybakveien 63X)

- Continued work on common areas, with focus on weed removal - New and stronger equipment has also been purchased to help with the situation

- Renegotiation of the TV/Internett agreement with Viken Fiber

- 2024 is expected to be a quiet year, and with the last adjustment of the budget we also expect future maintenance tasks to be well taken care of.

There are no major plans scheduled for this year.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Nybak Terrasse Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 19:00 - Møtested vil bli på sameiets tomt. Enten nede på plattingen ved godt vær, eller i garasjen ved regn.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Nybak Terrasse onsdag 05.06.2024 kl. 19:00 - Møtested vil bli på sameiets tomt. Enten nede på plattingen ved godt vær, eller i garasjen ved regn..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marius Hovind

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Fremmøtte: 15

Antall fullmakter: 0

Totale stemmer: 15

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 42000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Parkering - informasjonssak

Styret vil inngå en avtale med parkeringsselskap om skilting av parkeringsregler og tilkallingstjeneste for å bøte på problemene rundt parkering utover oppmerkede plasser.

Vedtak:
Tas til orientering

5.2 Etablering av grøntutvalg

Styret ønsker å etablere et grøntutvalg for å få en samlet profil i sameiet, slik at den enkelte beboer har noe å forholde seg til vedrørende hva de selv kan plante på fellesområdene. Utvalget vil også få i oppgave å bistå styret med å søke på og gjennomføre tilskuddsordninger hos USBL, kommune o.l.

Styret ønsker å øremerke minimum 15000,- som utvalget hvert år står fritt til å bruke for utbedring og beplanting av området.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt at det etableres et grøntutvalg.

5.3 Valg av grøntutvalg

Dersom sak 5.2 vedtas skal det velges et grøntutvalg. Dette skal bestå av 3-5 medlemmer som velges for 2 år av gangen, utvalget tildeles minimum 15000, som de står fritt til å bruke. Saken kastes dersom det besluttes i sak 5.2 at det ikke skal etableres et grøntutvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Frida Møller, Hedda Greni, Kristin Ytrehorn, Silje Christine Hovind og Anette Raasok for 2 år.

5.4 Sykkelstativer

Det er pr i dag kun utplassert sykkelstativ på øvre rekke, dette oppleves som lite hensiktsmessig for de som bor i midtre og nedre rekke, styret ønsker derfor å fremme forslag om anskaffelse av flere sykkelstativer.

Enedelig plassering er ikke avklart, men dette vil være hensiktsmessig flere steder.

Beregning pr sykkelstativ ved plassering på frimark vil være ca 5 500,- Et sykkelstativ i dette eksemplet vil kunne holde 5/6 sykler.

Plassering av sykkelstativ ved siden av eksisterende sykkelstativ vil koste ca 1200(5/6 sykler)

I denne beregningen er det tatt forbehold om at dette gjøres på dugnad. Det kjøpes inn manglende redskap fpr utførelse av arbeid. Dette vil koste ca 1 000,-

Vedtak:
Forslag 1: gir plass til 30/36 sykler
To sykkelstativ ved nedre rekke, to sykkelstativ ved midtre rekke, to nye ved øverste rekke.
Pris: 25 900,-

Ble vedtatt med 12 av 15 stemmer.

5.5 Beising av terrasser

Terrasser er en viktig del av boligenes uteområde, og de tilfører både estetisk verdi og funksjonalitet. For å sikre at terrasser forblir i god stand over tid, er det nødvendig med regelmessig vedlikehold. Sollys, fukt, temperaturvariasjoner kan bidra til skadet tre-verk. Beis fungerer som en beskyttende barriere som hindrer fuktighet fra å trenge inn i treverket, slik at sprekker og andre skader opptrer. Det er en enkel prosess og relativ liten kostnad, som vil bidra til å holde terrasser i god stand, og forbedre det estetiske inntrykket.

Forslag om å gjøres av hver enkelt huseier, da ulike hus har ulike utforminger og arealer, innen en frist, f eks August/September 2024.
På grunn av det estetiske, legges det forslag om at det enes om utforming ved hovedinngangene, da det blir sett på som en helhet.
Forslag om at hver husrad (Sørjordet, Nybakveien midtre del, og Nybakveien øvre del) hver, blir enige om en spesifikk farge med tanke på fargen på husene.

Kostnader

For å dekke ca 30-50 m2, trengs det mellom 13-17L. 10 L beis koster rundt 1500kr +/-. I tillegg må det vaskes.

Vedtak:
Endring av forslag til vedtak: Skal man beise terrassene? Flertall for nei, saken ble nedstemt.

5.6 Fargetone på terrasser

Styret ønsker å bevare estetikken som er i dag, styret mener derfor at sameiet bør enes om en bestemt fargetone som alle skal bruke. Dette også for å unngå fasadeendringer.

Vedtak:
Vedtatt av alle at sameiet enes om å beholde dagens estetikk og at all form for beising av terrasse skal være i en lys gråtone slik at det fremstår som ubehandlet.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det ble valgt ny leder for en periode på to år i 2023.

Vedtak:
Sittende Leder Marius Hovind sitter videre for 2 nye år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det ble valgt nye styremedlemmer for en periode på to år i 2023.

Vedtak:
Robin Riis Johansen og Robin Riis Johansen ble sittende for 2 nye år.

Protokoll for Sameiet Nybak Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	21.10.2024
Protokollvitne	Marius Hovind (sign.)	21.10.2024

V E D T E K T E R

for

Sameiet Nybak terrasse
org. nr. 826 663 782.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 18.01.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Nybak Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr. 76, bnr. 13 i Skjetten kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- private terrasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 31 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 10 plasser i carport
- 18 plasser i garasjeanlegg
- 3 gjesteparkeringsplasser ute.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) 28 av parkeringsplassene er eksklusive bruksretter til de enkelte seksjoner.

(2) 3 av parkeringsplassene er på fellesareal ute og skal kun benyttes av sameiets gjester. Det er ikke anledning til å parkere husstandens kjøretøy på gjesteparkeringsplassene.

(3) Bruksrett til parkeringsplass og bod følger seksjonen og kan ikke selges adskilt.

(4) Fordeling av boder og parkeringsplasser gjøres av utbygger ved opprettelse av sameiet og følger seksjonen. De er en del av sameiets fellesareal og styret avgjør i saker som omhandler disse.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasje- og carportanlegget.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass der etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Parkeringsplasser blir tildelt seksjonseierne ved innflytting og følger leilighetene videre. Styret plikter å holde oversikt over plassene og sørge for eventuelle bytte av plasser omhandlet i vedtektene.

(2) 3 parkeringsplasser i garasjen er definert som og tilrettelagt som parkeringsplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Dersom en seksjonseier kan dokumentere behov for en HC-plass kan ikke eier av HC-plassen motsette seg å selge denne til en med dokumentert behov. Styret vil i tilfeller hvor det ikke er dokumentert behov for utvidet HC-plass, men allikevel et åpenbart behov for enkel adkomst, finne en egnet plass for denne seksjonseieren. Eieren av seksjonen som sist fikk tildelt HC-plass og som benyttes av seksjonseier uten behov for HC-plass, skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass.

(3) Eieren av HC-plassen kan ikke motsette seg å bytte plass, men har krav på kompensasjon. Kompensasjonen skal tilsvare kr 200.000 (som var mellomlegget for en HC-plass da sameiet ble etablert) og beløpet skal indeksreguleres med eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) fra januar 2021 til sist kjente indeks på det tidspunktet bytte av parkeringsplass finner sted. Dersom KPI blir opphevet skal det benyttes annen tilsvarene offentlig indeks. Dersom det er installert ladestasjon for elbil på HC-plassen som overtas, skal seksjonseieren som har behov for HC-plass installere og dekke kostnaden ved installasjon av tilsvarende ladestasjon på sin opprinnelige parkeringsplass før byttet finner sted. Den som bytter fra HC-plass, er ikke forpliktet til å dekke installasjon av ladestasjon på HC-plassen selv om det er ladestasjon på plassen seksjonseieren bytter til.

(4) Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Hvis behovet for HC-plass bortfaller eller seksjonseier som benytter denne plassen selger sin seksjon, skal tidligere eier av plassen gis mulighet å kjøpe denne tilbake.

(5) Dersom HC-plassene disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget. Hvis den seksjonseier som har HC-plass tildelt sin seksjon får et dokumentert behov for denne

plassen, vil de til enhver tid ha fortrinnsrett. Er plassen tildelt annen seksjonseier med HC-behov, må denne vike og settes som nr. 1 på ventelisten.

(6) Seksjonseier kan installere godkjent ladestasjon for elbil på sin parkeringsplass. Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av sameiet. Montering skjer på seksjonseiers ansvar. Installasjonen finansieres av den enkelte seksjonseier. Alt vedlikehold knyttet til installasjonen og driften av ladestasjonen dekkes av seksjonseier. Før montering starter skal styret søkes.

(7) Fordeling av parkeringsplasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil disse er solgt. Styret kan ikke omfordele disse plassene.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ordensreglement for Sameiet Nybak Terrasse

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
• På hverdager klokken 07:00–20:00.
• I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:
• At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet. Dette innebærer også krav til stenging av kran til utendørskjøkken på takterrasser, i god tid innen den kalde årstiden, dersom seksjonen disponerer dette.
• At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Filter til Flexit-anlegg byttes minimum to ganger årlig. OBS! Hvert anlegg har to filter. Begge må byttes to ganger i året.
• Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
• Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
• At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
• At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
• At dreneringssystemet på balkongene/takterrassene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
• Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
• Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, pergola, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.
Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Beboere oppfordres til å utvise skjønn, slik at søppelbeholdere ikke fylles unødvendig. Ved større mengder plikter beboer å frakte dette til avfallsstasjon.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
Oppmerkede gjesteparkeringer er forbeholdt sameiets gjester. Stans av kjøretøy utenfor boligene er kun tillatt i korte perioder.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

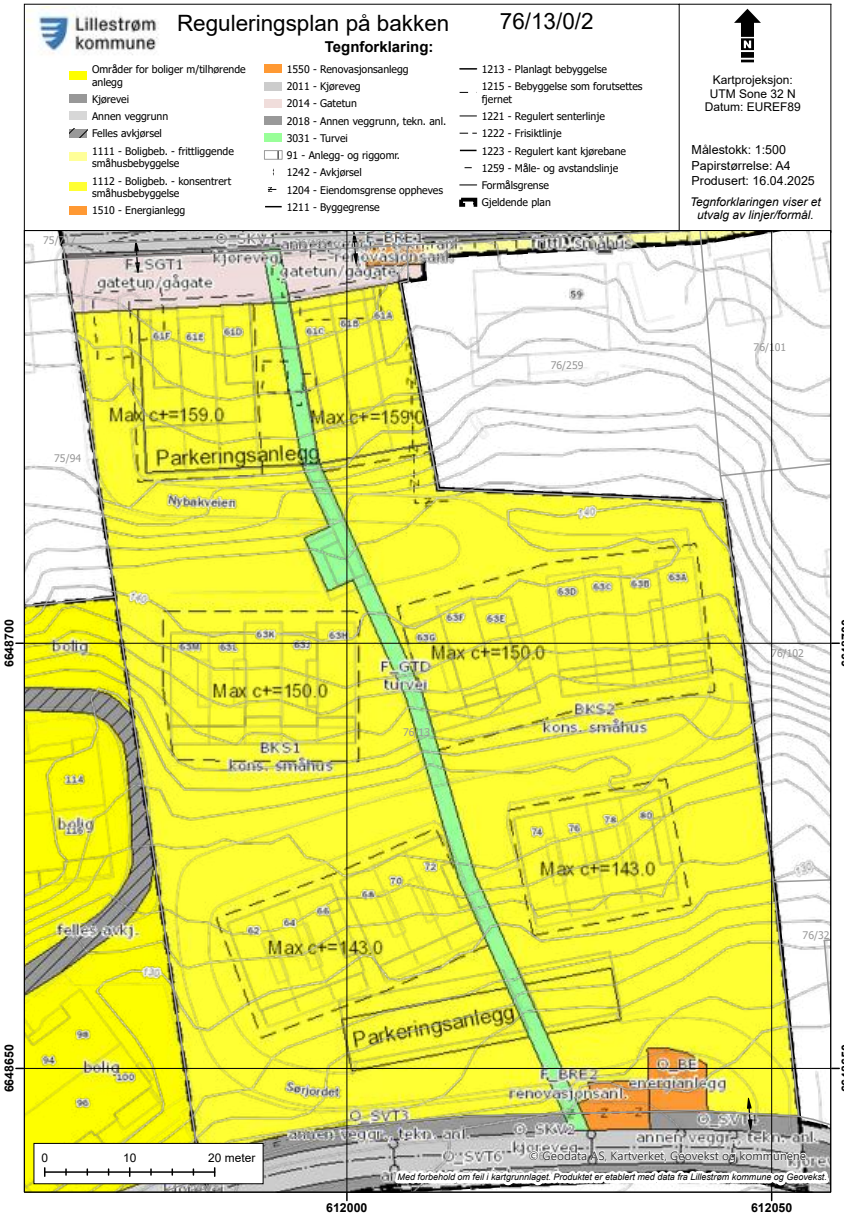
7. Brannvern

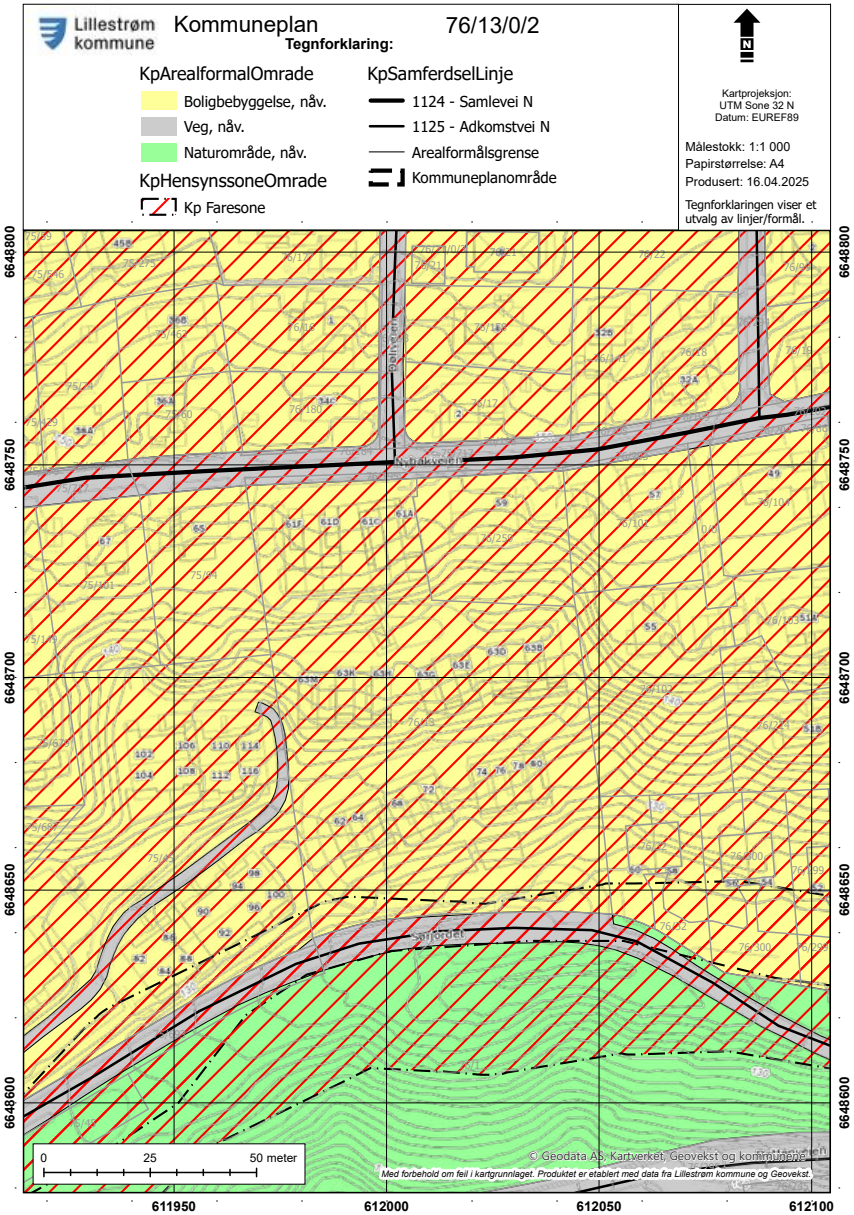
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Informasjon fra kommunen


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
76/13/0/2
Tegnforklaring:
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Kjørevei
Annen veggrunn
Felles avkjørsel
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1510 - Energianlegg
1550 - Renovasjonsanlegg
2011 - Kjøreveg
2014 - Gatetun
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
3031 - Turvei
91 - Anlegg- og riggomr.
1242 - Avkjørsel
1204 - Eiendomsgrense oppheves
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
F_SGT1
gatetun/gågate
F_BRE2
renovasjonsanl.
Max c+=159.0
Parkeringsanlegg
Nybakveien
bolig
F_GTD
turvei
Max c+=150.0
BKS1
kons. småhus
BKS2
kons. småhus
Max c+=143.0
felles avkj.
Sørjordet
O_BE
energianlegg
O_SVT3
annen veggr. tekn. anl.
O_SKV2
kjørevei
O_SVT6
annen veggr. tekn. anl.
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648700
6648650
612000
612050


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
76/13/0/2
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Nybakveien
Sørjordet
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648800
6648750
6648700
6648650
6648600
611950
612000
612050
612100

Lillestrøm kommune
Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 16.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nybakveien 61E, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 363,86 kr
Renovasjon	4 532,28 kr
Vann	3 116,67 kr
Sum	**12 012,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mat/restavfall 360 liter	1 stk	12 652,00 kr	1/3	0 %	4 217,34 kr	1 405,80 kr
Mat/restavfall 360 liter	1 stk	12 652,00 kr	1/28	0 %	451,86 kr	150,60 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	427,00 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	524,35 kr
A-konto vanngebyr	82 m3	39,59 kr	1/1	0 %	3 246,18 kr	1 082,05 kr
A-konto avløpsgebyr	82 m3	57,10 kr	1/1	0 %	4 682,20 kr	1 560,75 kr
Målt forbruk vann	80 m3	34,42 kr	1/1	0 %	2 754,00 kr	2 754,00 kr
Målt forbruk avløp	80 m3	49,66 kr	1/1	0 %	3 973,00 kr	3 973,00 kr
-Fradrag innbetalt vann	-80 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-2 754,00 kr	-2 754,00 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-80 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-3 973,00 kr	-3 973,05 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**15 451,58 kr**	**5 150,50 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00322-50
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.09.2024

76/13 Nybakveien 63, ferdigattest for oppføring av 28 boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	76 / 13 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	TARALDSET EIENDOM AS
Tiltaket gjelder:	Oppføring av 28 boenheter m.m.
BRA nybygg:	4.371 m^2 (Medregnet parkeringskjeller 608 m2 under rekkehus gruppe 1 og 2.)
Grad av utnytting:	30,9 %-BYA
Antall nye boenheter:	28

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for oppføring av 28 boenheter fordelt på åtte rekkehus, to garasjeanlegg og utvendig trappehus, inklusive driftstillatelse av trappehusets personheis, NiNr: 1303074477.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av 28 boenheter fordelt på åtte rekkehus, to garasjeanlegg og utvendig trappehus m/heis mottatt 07.12.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 20.08.2024.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tidligere Skedsmo kommunes dispensasjon og rammetillatelse datert 21.03.2019 m/referanse 2018/11539. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid

med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Pål Jørgen Engebretsen
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

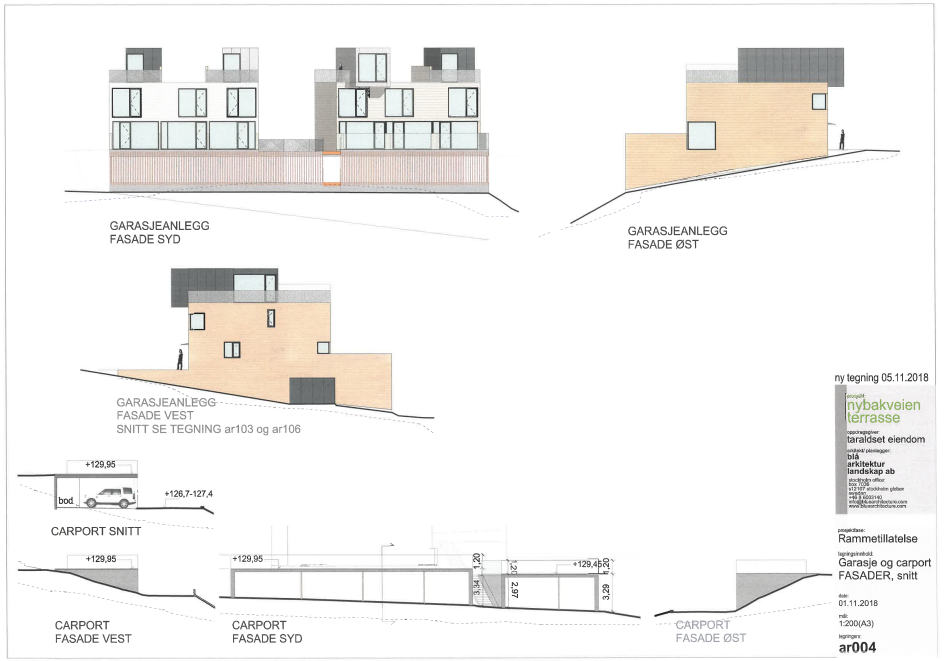
Kopi til:
TARALDSET EIENDOM AS


Situasjonskart
Tegnforklaring
Byggegrense
Ikke innmålt grense
Avløp Ikke
Overvannsledning
Vannledning
Snøsmeltevarmeledning
Formålsgrenser plan
Godtjerne Hisk
Kartgrunnlagom UTM Sone 32 N
Datum EUREF89
1:500
Kontur- og 5 meter
Ekvidistanse 1 m
Produsert: 24.09.2018
0
10
20
meter
Nybakveien
Dalivegen
Sørgårdet
gruppe 1
gruppe 2
gruppe 3
gruppe 4
gruppe 5
gruppe 6
gruppe 7
gruppe 8
3. revidert til søknad om tillatelse 21.10.2019
2. revidert til søknad om tillatelse 05.11.2018
1. kompletter til søknad om tillatelse 26.09.2018


NYBAKVEIEN
Ekslst. brannkum
Ekslst. spillvannsstikk
Midlertidig pumping av spillvann fra nr. 59
justert taggrense
Terrengfall arrangeres mot bil over landskap
Trappe
Granithydrant
VL PE 100 125
VL PE 100 160
Bend forankres iht. teknisk H14
gruppe 1
gruppe 2
gruppe 3
gruppe 4
gruppe 5
gruppe 6
gruppe 7
gruppe 8
3. revidert 21.01.2019
2. revidert 05.11.2018
1. revidert 26.09.2018
prosjekt:
nybakveien terrasse
oppdragsgiver:
taraldset eiendom
arkitekt planlegger:
blå arkitektur landskap ab
Rammetillatelse
Situasjonsplan
dato:
08.07.2018
mål:
1:500(A3)
tegningsnr:
ar001


TEGNFORKLARING:
detalj - reguleringsgrensen
eiendomsgrensen
brannbil
MUA mindre enn 1/3 brattbet
MUA privat
lekeplasser
oransje pigmentert asfalt
armert gress
gress
asfalt
resinbundet grus
tre dekke
løpebane
høydekurve
endret høydekurve tidligere terreng
3. revidert 21.01.2019
2 revidert 05.11.2018
1 revidert 26.09.2018
prosjekt
nybakveien terrasse
oppdragsgiver
taraldset eiendom
ansvarlig planlegger:
blå arkitektur landskap ab
prosjektfase:
Rammetillatelse
tegningsinnhold
Utomhusplan
dato:
08.07.2018
målt:
1:500(A3)
tegningsnr:
ar002
gruppe 1
gruppe 2
gruppe 3
gruppe 4
gruppe 5
gruppe 6
gruppe 7
gruppe 8
NYBAKVEIEN
SØRLIJORDET
76/259
76/101
76/102
76/103
76/104
76/224
76/32
75/478
75/101
75/94


16 BODER 5m2
+145,8
+146,1
+145,0
1:10
1:20
gjest
kantstein
guard-rail
søppel
2. revidert 05.11.2018
1 revidert 26.09.2018
prosjekt
nybakveien terrasse
oppdragsgiver
taraldset eiendom
ansvarlig planlegger:
blå arkitektur landskap ab
prosjektfase:
Rammetillatelse
tegningsinnhold
Garasje og carport
dato:
08.07.2018
målt:
1:200(A3)
tegningsnr:
ar003



ny tegning 05.11.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

utarbeid visningen:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7206
+46 8 5920192
stockholm@blaarkitektur.com
www.blaarkitektur.com

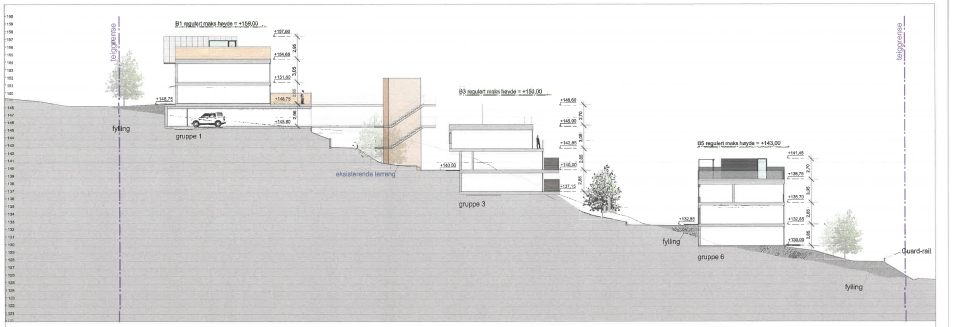
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Garasje og carport
FASADER, snitt

dato:
01.11.2018

målestokk:
1:200(A3)

tegningsnr:
ar004



L1 LANDSKAPSSNITT 1
Scale: 1:300

E1 EKSISTERENDE TERRENG BLÅ LINJE
Scale: 1:300

2. revidert 05.11.2018
1. revidert 26.09.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

utarbeid visningen:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7206
+46 8 5920192
stockholm@blaarkitektur.com
www.blaarkitektur.com

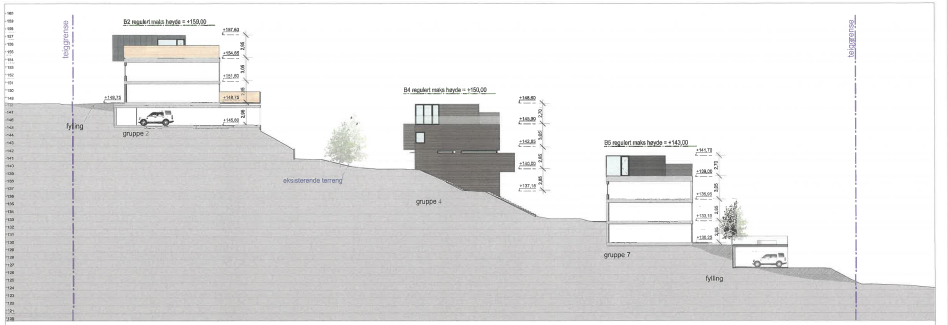
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt 1

dato:
08.07.2018

målestokk:
1:300(A3)

tegningsnr:
ar010



L2 LANDSKAPSSNITT 2
Scale: 1:300

E2 EKSISTERENDE TERRENG BLÅ LINJE

2. revidert 01.11.2018
1. revidert 26.09.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

utført av planlegger:
blå arkitektur landskap ab

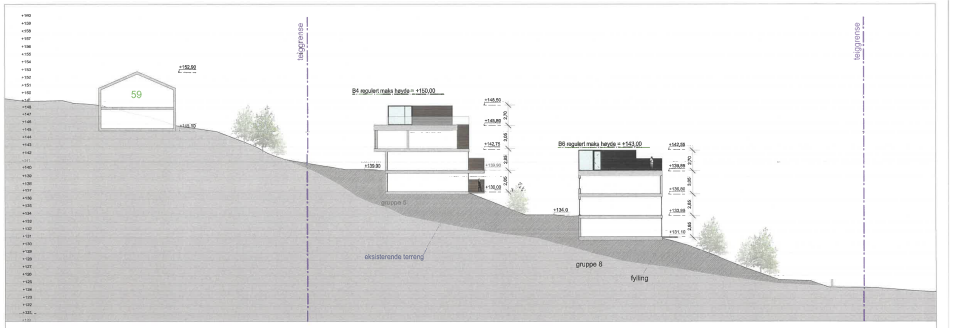
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt 2

dato:
08.07.2018

målt:
1:300(A3)

tegningsnr:
ar011



L3 LANDSKAPSSNITT 3
Scale: 1:300

E3 EKSISTERENDE TERRENG BLÅ LINJE

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

utført av planlegger:
blå arkitektur landskap ab

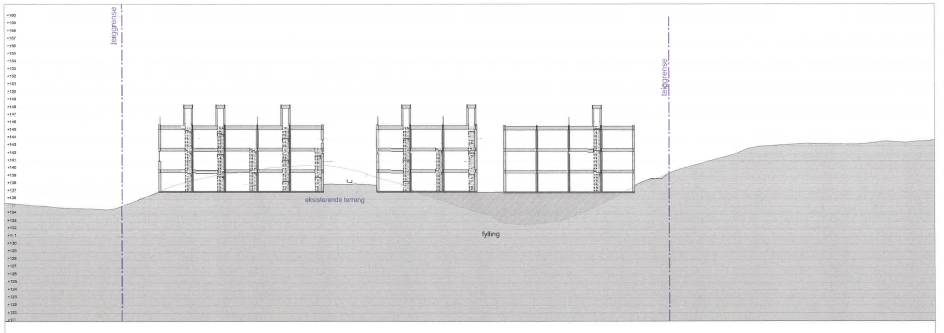
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt 3

dato:
08.07.2018

målt:
1:300(A3)

tegningsnr:
ar012



L4 LANDSKAPSSNITT 4
Scale: 1:300

E4 EKSISTERENDE TERRENG BLÅ LINJE

nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

utført/i planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7258
103 07 stockholm globen
telefon
+46 (0 8303140
mail@blaarkitektura.com
www.blaarkitektura.com

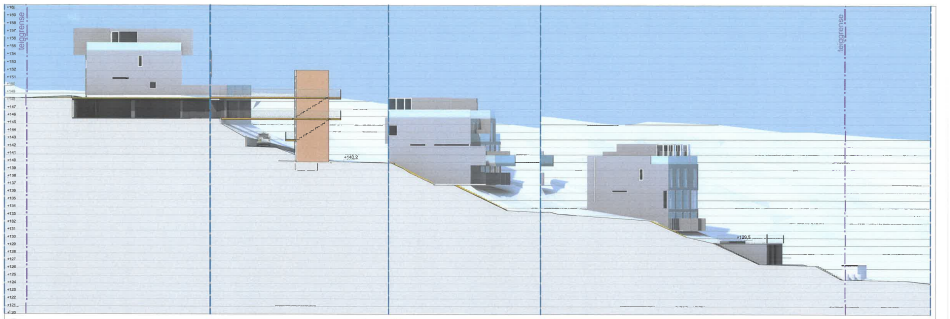
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt 4

dato:
06.07.2018

målt
1:300(A3)

tegningsnr:
ar013



G1 GANVEI EKSIST. TERRENG
Scale: 1:300

G2 GANGVEI EKSIST. TERRENG
Scale: 1:300

G3 GANGVEI EKSIST. TERRENG
Scale: 1:300

G4 GANGVEI EKSIST. TERRENG
Scale: 1:300

2 revidert 05.11.2018
1 revidert 26.09.2018

nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

utført/i planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7258
103 07 stockholm globen
telefon
+46 (0 8303140
mail@blaarkitektura.com
www.blaarkitektura.com

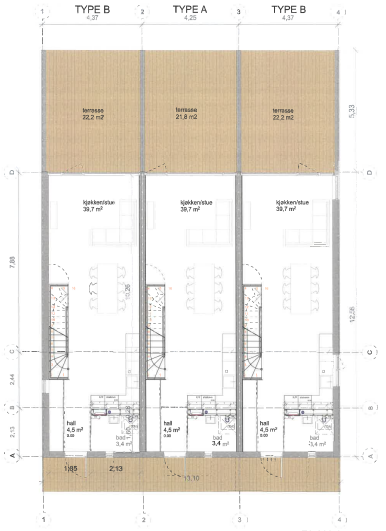
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt i gangvei

dato:
06.07.2018

målt
1:300(A3)

tegningsnr:
ar014





TYPE A
103 m² BRA

2/3 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 1

TYPE B
123 m² BRA

3/4 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 1
takterrasse

GRUPPE 1

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab
stockholms stilleve
box 7006
s-10 707 stockholm globen
sverige
mob: +46 (0)70 615 45 45
mail: info@blaarkitektur.com
www.blaarkitektur.com

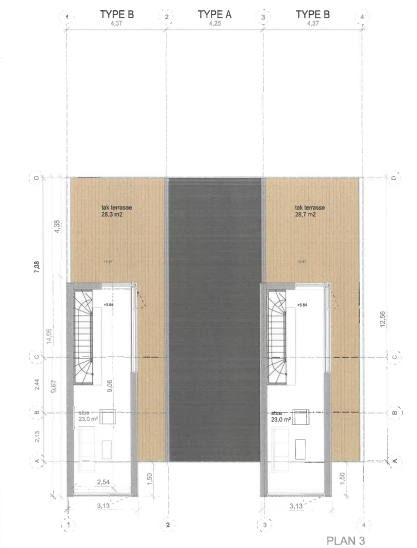
prosjektfase:
Rammetillatelse

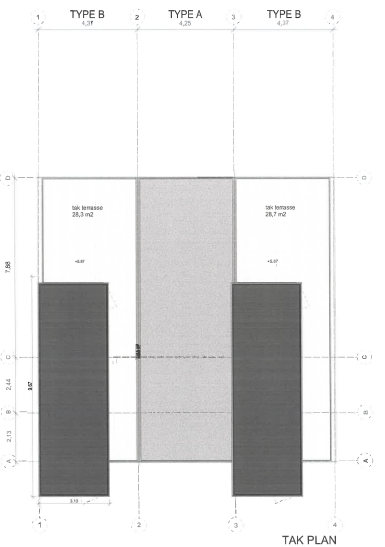
tegningsinnhold:
Gruppe 1 plan 1 og 2

dato:
06.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar101





TYPE A
103 m² BRA

2/3 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 1

TYPE B
123 m² BRA

3/4 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 1
takterrasse

GRUPPE 1

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab
stockholms stilleve
box 7006
s-10 707 stockholm globen
sverige
mob: +46 (0)70 615 45 45
mail: info@blaarkitektur.com
www.blaarkitektur.com

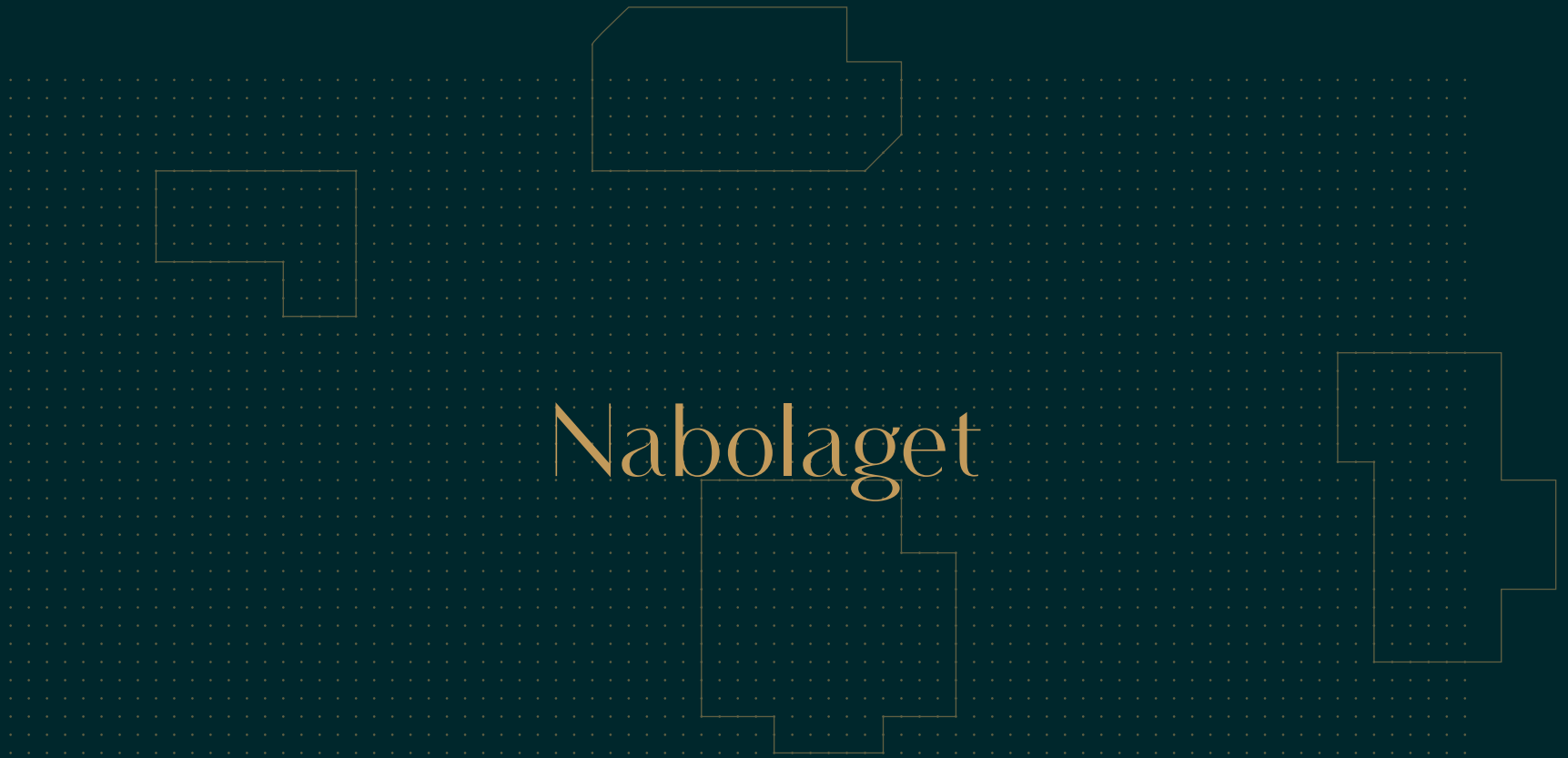
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 1 plan 3 og takplan

dato:
06.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar102


Nabolaget

Nybakveien 61E

Nabolaget Skjetten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.)	734 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Gjellerås skole (1-7 kl.)	490 elever, 23 klasser	14 min 🚶 1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	667 elever, 32 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Stav skole (8-10 kl.)	417 elever, 15 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	377 elever, 15 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	8 min 🚗 3.2 km

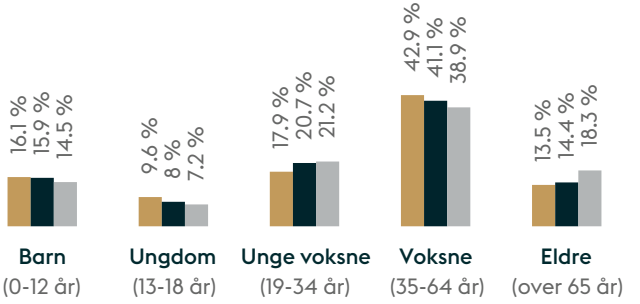
Offentlig transport

Stav	Linje 375, 380	3 min 🚶 0.2 km
Sagdalen stasjon	Linje L1	15 min 🚶 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	27 min 🚗 21.2 km
Oslo Gardermoen		27 min 🚗

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ...	90 barn	8 min 🚶 0.6 km
Breidablikk kommunale barnehag...	76 barn	18 min 🚶 1.3 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år)	129 barn	18 min 🚶 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjetten	1 486	614
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Sørjordet ballbinge	5 min
Skjetten skole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	7 min
EVO Lillestrøm	7 min

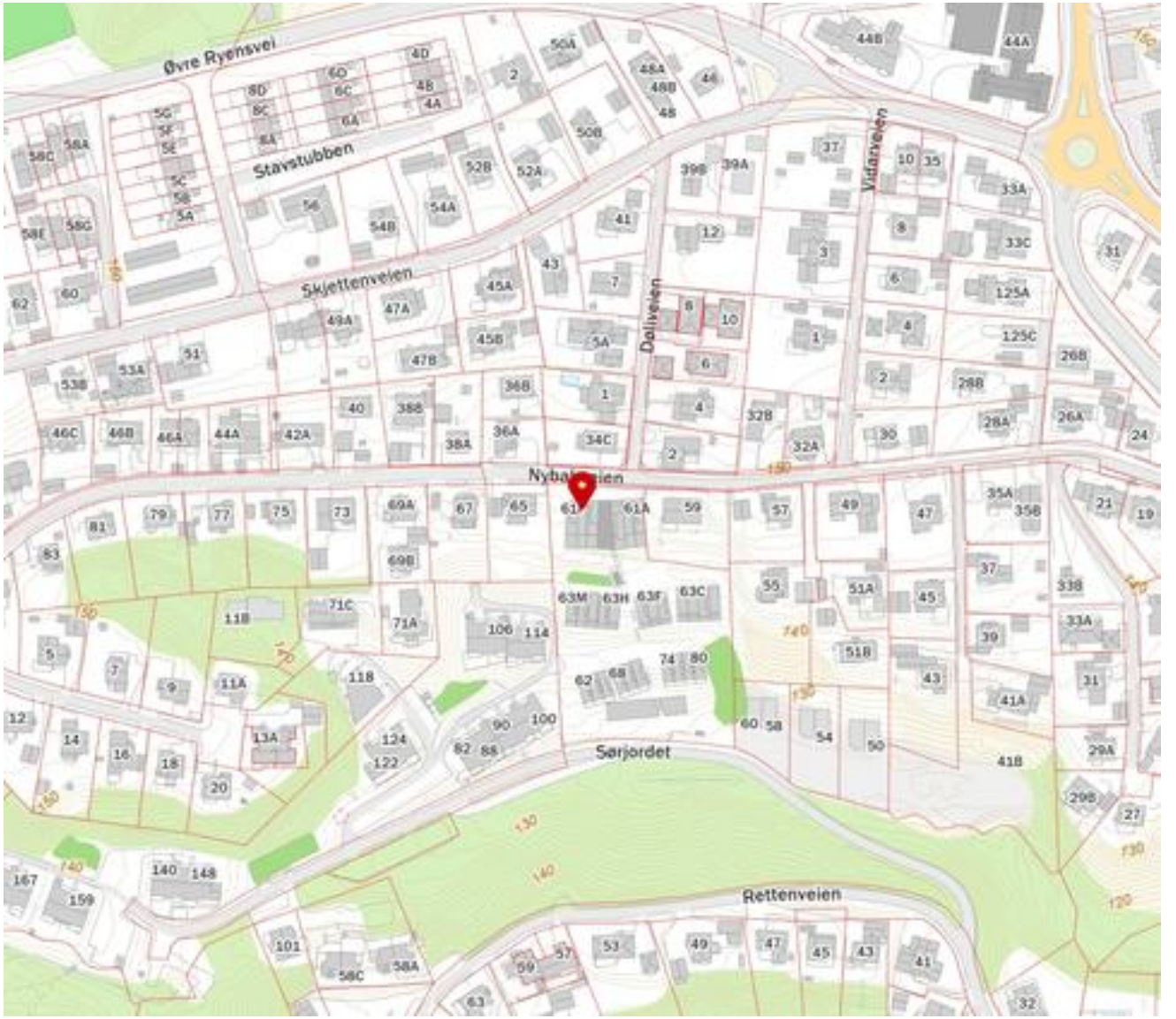
«Veldig ok for barn å vokse opp her»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0093/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nybakveien 61E 2013 SKJETTEN

Betegnelse: Gnr 76, bnr 13, snr 2 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no