NORDVIK

Sørjordet 72

3 soverom | 130 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Sørjordet 72

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lekkert funkishus fra 2021! Flott utsikt - Store vinduer - Solrik takterrasse - Elbillader - Barnevennlig - Velkommen!

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**176 130,-**
Totalpris	**7 166 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 023,-**
BRA-i	**130 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

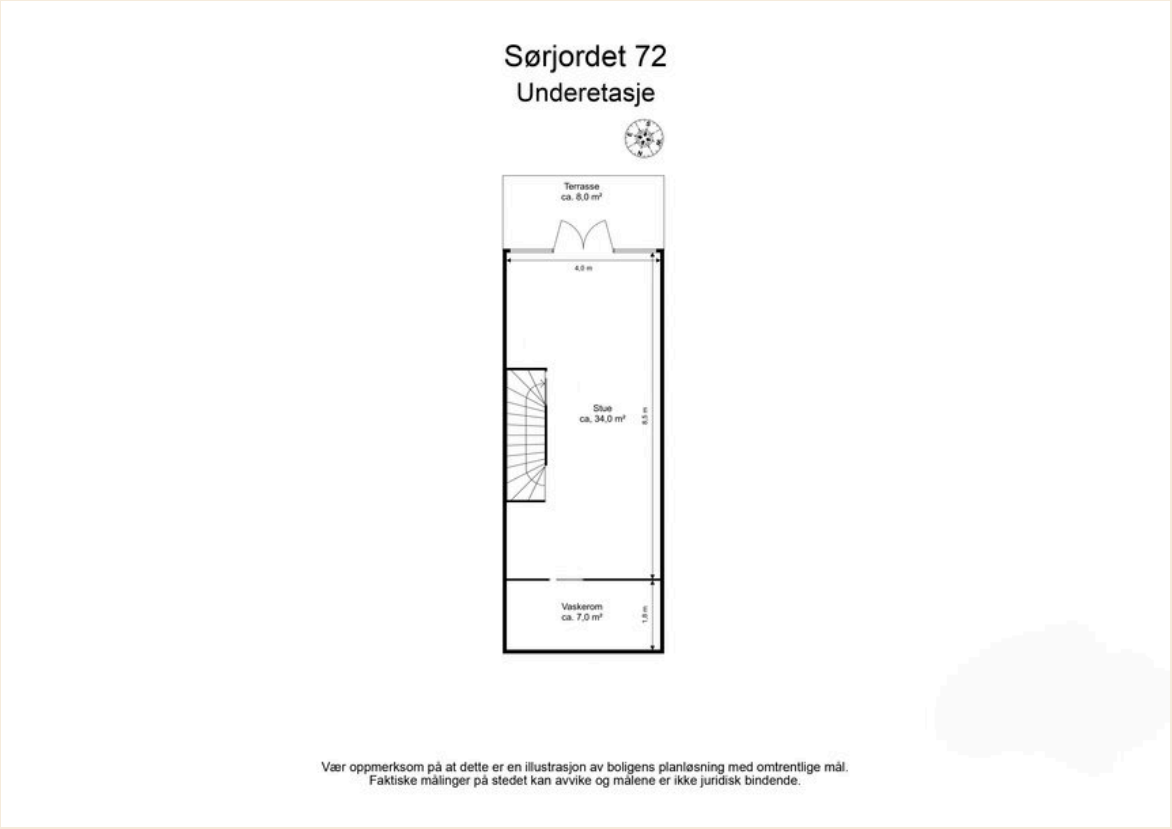
Sørjordet 72 er et moderne funkishus - et innholdsrikt familiehjem med arealeffektiv planløsning over tre etasjer. Oppført i 2021 holder boligen en gjennomgående høy standard med 1-stavs parkett, store vinduer og vannbåren gulvvarme. Innsynet i front er begrenset, og boligen har en flott internbeliggenhet på enden av rekken. Her bor man i et stille og rolig område, der livet utendørs nytes til fulle på en solrik takterrasse med drivhus og utekjøkken.

Høydepunkter:
Moderne funkisbolig
Stor takterrasse
Nydelig utsikt
Gode solforhold
Meget barnevennlig
Vannbåren gulvvarme
Utvendige screens i stue 1. etg + hovedsoverom
Carport m/lader
Balansert ventilasjonsanlegg
TG0 og TG1 på alle punkter i takst
Kort vei til barnehage og skoler

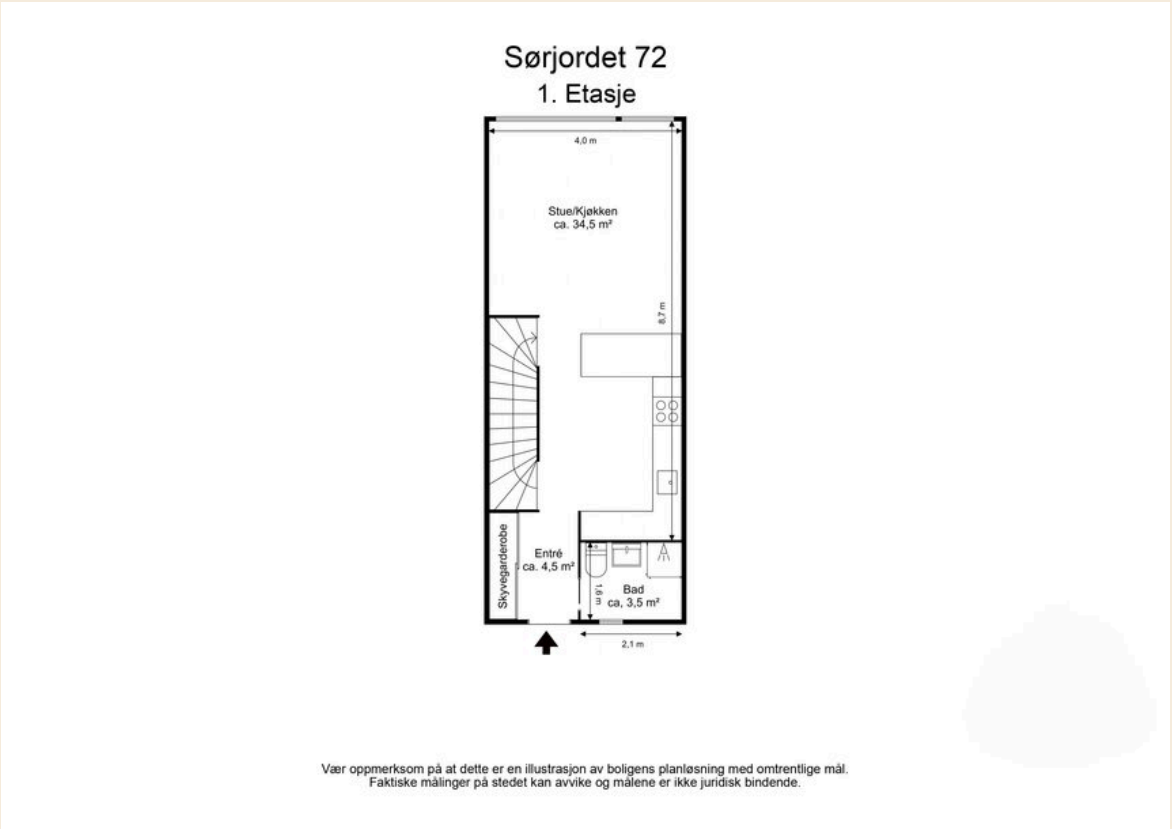
Velkommen til hyggelig visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

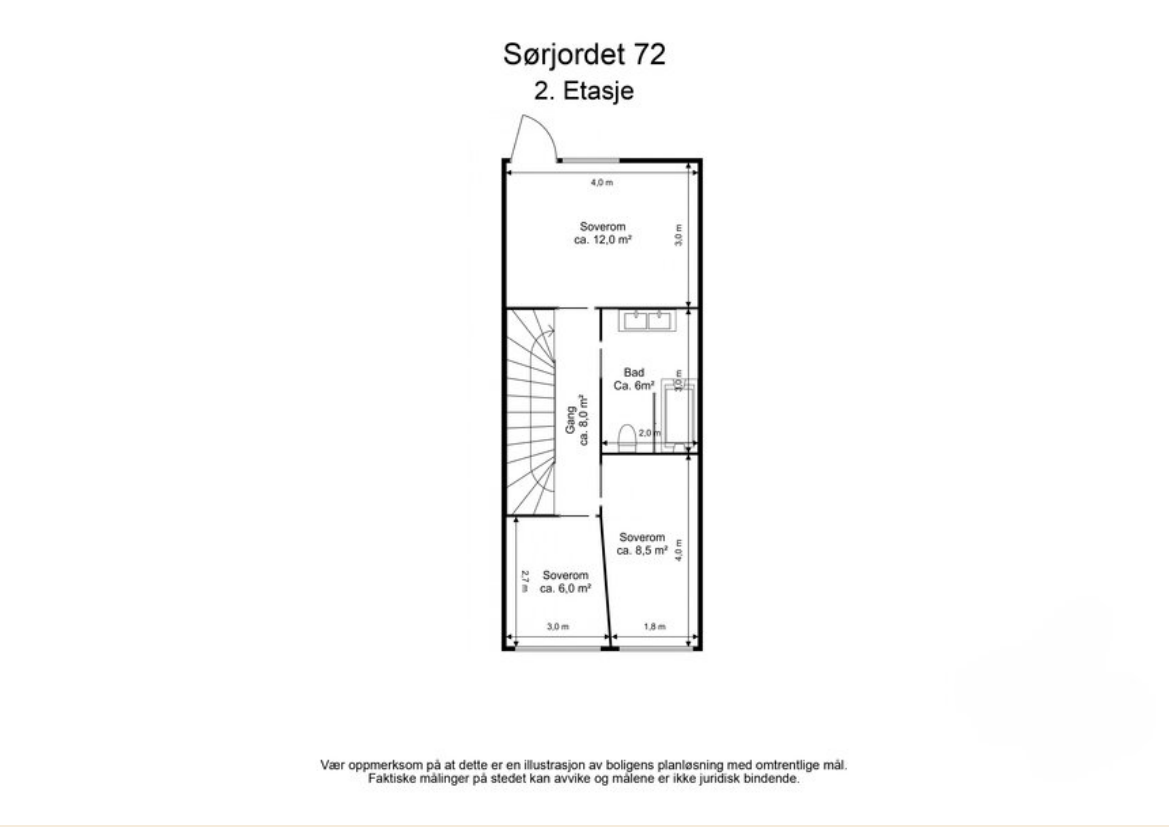


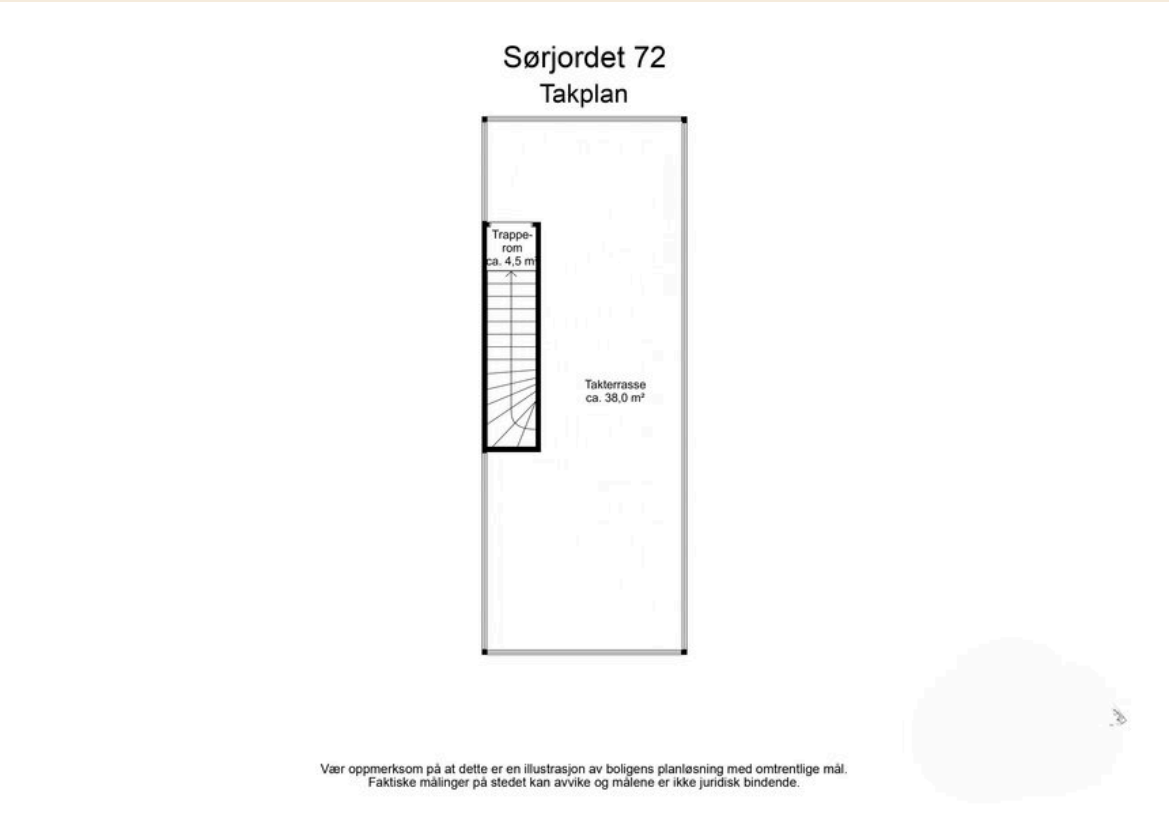
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 47 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm





3. Etasje
BRA-i: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0025/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørjordet 72, 1466 STRØMMEN
Gnr 76, bnr 13, snr 24 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Charlotte Stanojevic
Sondre Nordby Sortland

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 180 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 130 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
BRA-e: 5 kvm. Bod i carport
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.
TBA: 38 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, bad, og stue/kjøkken.
2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.
3. etasje: Trapperom.

Underetasje: Stue og vaskerom.

Annet: Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard
Entré
Velkommen inn i et flott familiehjem; moderne, innholdsrikt og arealeffektivt. Inngangen er overbygd og trappefri, utstyrt med belysning og elektronisk lås. Vel inne har entreen downlights, 1-stavs parkettgulv og hvitmalte veggflater. Langs den ene veggen er det rikelig med skaplass i en stor skyvedørsgardrobe med speilfronter i sort innramming. Standarden i huset er gjennomgående god, og store deler av boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme.

Stue
Entreen glir sømløst over i et nydelig allrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Parkettgulvet er det samme, og lyset strømmer inn fra et stort panoramavindu på endeveggen. Det er ingen gjenboere i front, og vinduet bringer inn noe av det grønne.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og veggflatene er malt i hvitt og beige for et delikat uttrykk. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og nærmest kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken
Kjøkkenet fra Sigdal er stilrent og moderne, oppført i en smart u-form med god arbeidsplass, mye oppbevaring og sosial barløsning mot stuen. Sistnevnte er et fint samlingspunkt for lekselesning eller gode samtaler mens middagen tilberedes.

Innredningen har glatte, mørkegrå fronter, nedfelt oppvaskkum og benkeplate av laminat i lyst marmormønster. Spotter er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn i høyskap og en kombinert kjøl/frys.

Stue 2
I underetasjen har boligen en stor stue, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Som i hovedstuen dekkes endeveggen av flotte vindusflater, inkludert en tofløyet glassdør til markterassen. Om sommeren kan man nærmest viske bort skille mellom inne og ute.

Lyse veggflater kombineres med 1-stavs parkettgulv, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper. Rommet er et kjærkomment tilholdssted for familien, perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom
Rekkehuset har to delikate bad, praktisk plassert på samme plan som henholdsvis hovedstuen og soverommene. I underetasjen finner man i tillegg et hendig vaskerom for enklere hverdager. Begge badene har downlights, gulvvarme, armatur og regndusj fra Grohe, samt vegghengt toalett. Grå mosaikkfliser er lagt på gulvene, mens veggene er kledd med hvite flater og lysegrå våtromsplater.

Hovedbadet ligger i 2. etasje, og har et deilig badekar med glassvegg og stor regnfallsdusj. Baderomsinnredningen består av dobbel servant med hvite skuffer og et stort speilskap med belysning. Badet i 1. etasje har et hvitt servantskap med skuffer og et tilhørende speil med eget lys. Et dusjhjørne er utstyrt med stor regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Vaskerommet har skyllekum, åpne hyller og vinylbelegg med varme.

Soverom og garderobe
Tre pene soverom er samlet i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Det er skyvedører til rommene, og alle har enkel tilgang til badet på samme plan. Hovedsoverommet er svært romslig, med stilig taklampe, beige vegger og mye naturlig lys. Videre er det solskjerming fra markisemannen på de to barnerommene (plisse) og i stuene i underetasjen og 1. etg (lameller).

Vinduet går fra tak til gulv, og rommet har god oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. På et av de øvrige soverommene står det også et garderobeskap, og entreen har en stor skyvedørsgarderobe innebygd langs den ene veggen. Ekstra lagringsplass finnes i en utvendig sportsbod tilknyttet carporten.

Oppvarming - Teknisk
Det er et sentralanlegg med fjernvarme, som forsyner rekkehuset med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Badet i 2. etasje har elektriske varmekabler, og i boligen er det også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet har automatsikringer, og kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem.

Parkering
Rekkehuset disponerer en carport i felles rekke. I carporten har boligen en lader for elbil og en sportsbod for praktisk lagring utendørs. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. august 2023.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. I følge den tidligere salgsrapporten fra mai 2023, oppgir tidligere eiere «montert utslagsvask med påkobling for vaskemaskin.» Utført av Team Ødegård as

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Fått montert i januar 2024- tre taklamper på to soverom samt tv-stuen av elektro experten as. Bedriften gikk konkurs 17.05.25. Har derfor ikke dokumentasjon på arbeidet som ble gjort, men har utskrift av betalt regning

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ja. Ved byggeår. 08.07.21 av elektro experten.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. Vet ikke. Dette var gjort før vår eier tid.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, faglært. Tatt service på vannbåren varme den 20.08.25. Utført av Varmetema as. Tatt service: Byttet ekspansjonskar på

varmtvannsbereder den 21.08.25. Utført av Team Ødegård as.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? - Ja. Kranen(for å slå av/på vannet) på utekjøkkenet på takterassen fungerer ikke.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Rekkehus med underetasje oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel. Flatt tak tekket med papp

Det er ikke gitt hverken tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3 på noen av bygningskomponentene. Komplett beskrivelse finnes i tilstandsrapport utarbeidet av Eirik Kalheim, datert 24.01.2026. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Følgende følger ikke med boligen:
- Tv med tilhørende veggfeste, i tv-stuen følger ikke med ved salg

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er et sentralanlegg med fjernvarme, som forsyner rekkehuset med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Badet i 2. etasje har elektriske varmekabler, og i boligen er det også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet har automatsikringer, og kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Dagens eier hadde et strømforbruk på 15507kwh i 2025.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 023,- pr. mnd.
Inkluderer: Brøyting, felles byggforsikring, vaktmester, diverse drift og vedlikehold, utvendige vedlikehold, forretningsfører- styre og revisjonshonorarer. I tillegg inngår bredbånd.

Kommunale avgifter
Rekvirert, men ikke mottatt fra Lillestrøm kommune. Annonse oppdateres når megler mottar info fra kommunen.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure 465,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 577,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 827 318,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 309 271,- pr. 2024
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.

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.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet har ingen felles lån.

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)
Beliggenheten er ideell for familier, på et stille og rolig boligfelt med gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Bussen stopper like ved huset, og nærmeste dagligvare nås på ca. 7 minutter til fots. Husrekken ligger høyt til, og boligen har en god internplassering på enden i første rekke. Plasseringen gir ingen gjenboere i front, i tillegg til fritt utsyn over et lite skogholt i nabolaget.

Det er enkel/rask adgang ned til carportanlegget. Fellesområdet har ellers grøntarealer, asfalterte internveier og lekeapparater til glede for de minste. Øverst i huset finner man et trapperom med utgang til en solrik takterrasse på ca. 38 kvm. Utsynet er grønt, og terrassen har drivhus, utestikk og belysning. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og sommerens matlaging blir enda hyggeligere på et utekjøkken.

De gode solforholdene setter prikken over i'en, og her nytes virkelig varme dager til fulle – både i stillhet og i godt lag. Livet utendørs kan også tilbringes på en deilig markterrasse med adkomst fra stuen i underetasjen. Terrassen har levegger, stikkontakt og et areal på ca. 8 kvm. Det er direkte adkomst til fellesområdet, og uteplassen innredes enkelt med en stor sittegruppe for både rolige og sosiale kvelder.

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 visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sørjordet 72 har en rolig, barnevennlig og svært attraktiv beliggenhet mellom Strømmen og Skjetten – i et etablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Her bor man tilbaketrukket fra bystøy og gjennomfartstrafikk, men samtidig med gangavstand til barnehager, skoler, buss, tog og dagligvare. Dette er et område mange barnefamilier aktivt søker seg til – takket være tryggheten i nabolaget og nærheten til både natur og byliv.

Fra boligen er det kort vei til flere barnehager, blant annet Løvehjerte barnehage, Bitteliten og Kløverenga familiebarnehage. Skoleveien er trygg, og det er gangavstand til både Skjetten barneskole (ca. 700 m) og Stav ungdomsskole (ca. 900 m). I nærområdet finnes også ballbinge, svømmehall, treningssenter og flere lekeplasser.

For daglige ærender er det kun ca. fem minutters gange til Coop Extra og Apotek 1 på Skjettentoppen, og ellers kort vei til Strømmen sentrum og Strømmen Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med over 190 butikker og spisesteder. I sentrum finner du også en koselig gågate med restauranter, kaféer og servicetilbud.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra nærmeste bussholdeplass, Stav, tar det kun 7 minutter med buss til Lillestrøm stasjon, hvor toget bringer deg videre til Oslo S på ca. 10 minutter. Alternativt ligger Sagdalen stasjon også i nærheten, med hyppige avganger mot Oslo og Lillestrøm. Med bil har du rask tilgang til hovedveinettet, med kort kjøretid til både E6, Oslo og Gardermoen.

Naturområdene rundt boligen gir mange muligheter for aktiv fritid – året rundt. Bråteskogen, Sagelva og området langs Nitelva byr på turstier, lysløyper og sykkeltraseer, og på vinteren finner du preparerte løyper rett i nærheten. Det er også kort vei til Østmarka, Marikollen Idrettspark og Nebbursvollen friluftsbad.

Alt i alt er Sørjordet 72 et perfekt utgangspunkt for den som ønsker et trygt og familievennlig nabolag, med nærhet til både natur og alt det sentrale Strømmen og Lillestrøm har å tilby.

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.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det hviler ikke odel på eiendommen.

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

3205/76/13/24:
24.04.1912 - Dokumentnr: 51 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3205 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:3205 Gnr:76 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1982 - Dokumentnr: 619 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:76 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1991 - Dokumentnr: 9762 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:76 Bnr:259
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:76 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2014 - Dokumentnr: 444403 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:76 Bnr:259
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:76 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

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:3205 Gnr:76 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2021 - Dokumentnr: 831787 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2021 - Dokumentnr: 979965 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:76 Bnr:259
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2020 - Dokumentnr: 3440323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 131/3523

01.01.2024 - Dokumentnr: 156033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:76 Bnr:13 Snr:24

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 400,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 375,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 500,-
Utlegg foto kr. 9 600,-

Samlet skal selger betale kr. 131 265,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. januar 2026

Megler
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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

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

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

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

Sørjordet 72

Nabolaget Skjetten - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	**10 min** 0.9 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	**14 min** 1.2 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	**18 min** 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	**11 min** 0.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	**16 min** 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**14 min** 1.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**7 min** 2.9 km

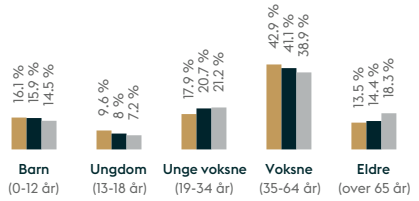
Offentlig transport

Stav Linje 375, 380	**5 min** 0.4 km
Sagdalen stasjon Linje L1	**11 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 20.1 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ... 90 barn	**10 min** 0.8 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	**17 min** 1.4 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	**18 min** 1.6 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 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sørjordet ballbinge	2 min
Stav skole	9 min
Fresh Fitness Strømmen	5 min
SATS Lillestrøm	7 min

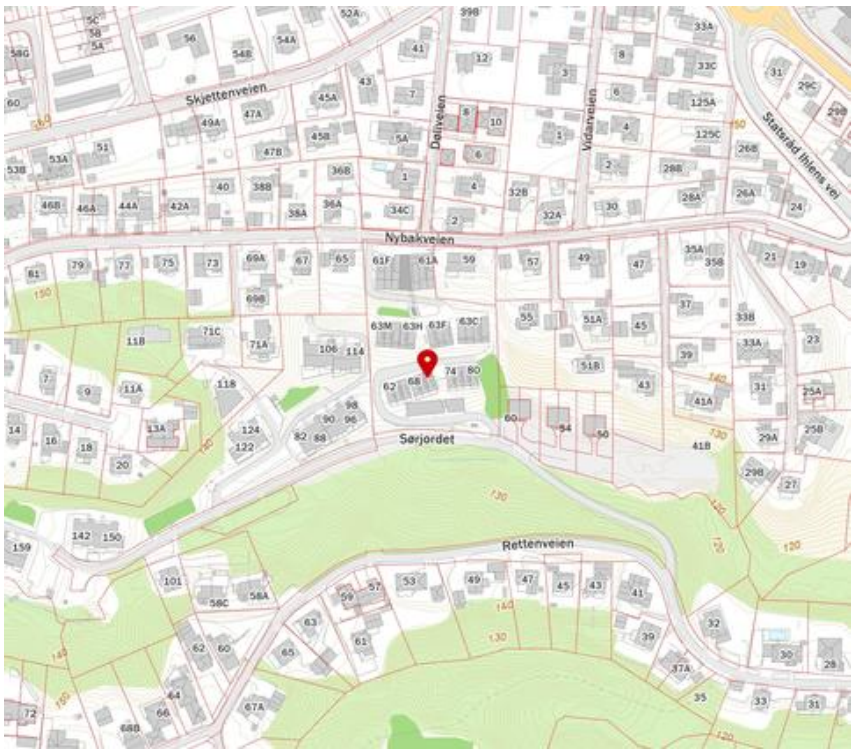
«Veldig ok for barn å vokse opp her»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sørjordet 72, 1466 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 76, bnr. 13, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 130 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 24.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-1875 **Referansenummer:** LE5921

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 4 plan fra 2021.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av PVC-duk. Taket og takterrassen er snødekket på befaringsdagen. Tekkingen vurderes ut i fra alder.
Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre med 3 -lags glass.
Terrasse på mark bygget med impregnert materialer. Målt til ca. 8m2.
Takterrasse bygget med impregnerte materialer. Målt til ca. 38m2.
Glassrekkverket er målt til 100cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte slette flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i underetasje.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er ikke utført da vegger mot terreng er et våtrom.
Boligen har lakkerte tretrapper.
Innvendig har boligen malte glatte skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har malte overflater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har baderomsplater og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har baderomsplater og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til mer enn 25mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2021.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget til boligen er relativt skrått.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

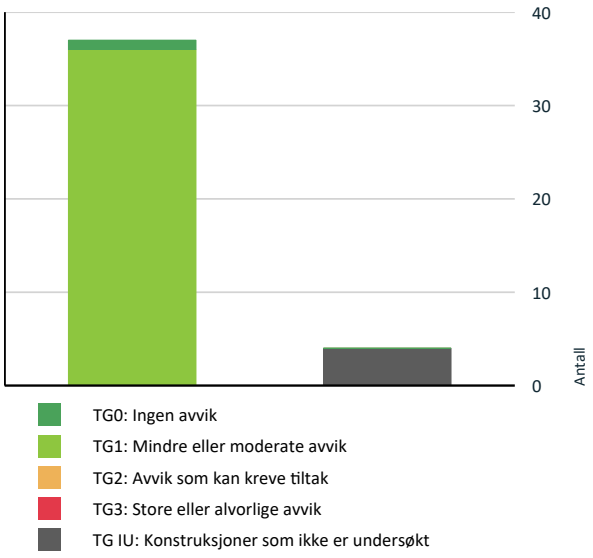
Rekkehus

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Undetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av PVC-duk. Taket og takterrassen er snødekket på befaringsdagen. Tekkingen vurderes ut i fra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark bygget med impregnert materialer. Målt til ca. 8m2.
Takterrasse bygget med impregnerte materialer. Målt til ca. 38m2. Glassrekkverket er målt til 100cm.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte slette flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i underetasje.

Ved enkel nivellering av stuen i underetasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 3mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er ikke utført da vegger mot terreng er et våtrom.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte skyvedører.

VÅTROM

UNDETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

UNDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater. Taket er malt.

UNDETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

UNDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

UNDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

UNDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte flater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2/3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte flater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til mer enn 25mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget til boligen er relativt skrått.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

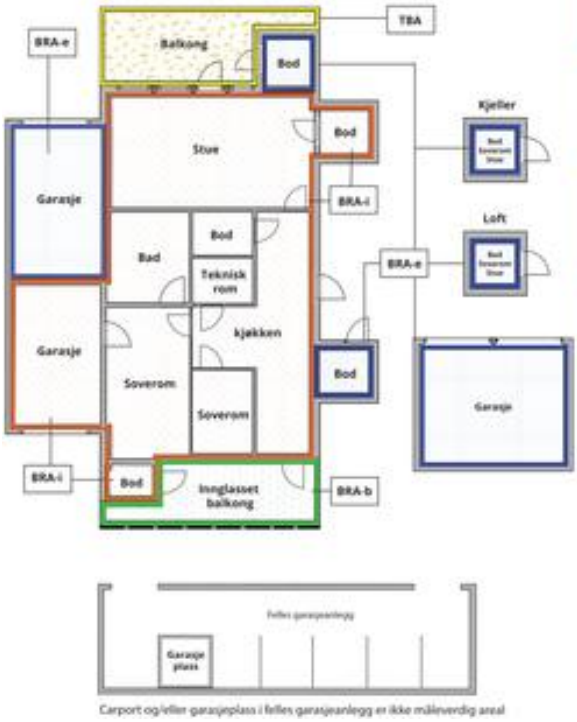
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Undetasje	42			42	
1. Etasje	42			42	8
2. Etasje	42			42	
3. Etasje	4			4	38
Bod i carport		5		5	
SUM	**130**	**5**			**46**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Undetasje	Stue, vaskerom		
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré		
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, bad		
3. Etasje	Trapperom		
Bod i carport		Bod	

Kommentar

Takhøyder:
Stue u.etg: 2,43m.
Stue 1.etg: 2,42m.
Bad 1.etg: 2,42m.
Gang 2.etg: 2,43m.
Bad 2.etg: 2,39m.

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget innefor de siste 5 år.

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	130	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	76	13		24	6477 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørjordet 72

Hjemmelshaver
Stanojevic Charlotte, Sortland Sondre Nordby

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i den nordlige delen av Strømmen.
Eiendommen ligger i et rolig boligfelt med hovedsakelig småhusbebyggelse.
Det er gangavstand til både barnehage og skole, samt et lokalt busstilbud i området.
Dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud finnes innen kort kjøreavstand, blant annet på Strømmen Storsenter.
Området har også tilgang til turstier og andre nærmiljøfunksjoner i rimelig nærhet.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Montert taklampe på soverom og i underetasje.
Boligen er stedvis overflatebehandlet.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.
Det er elektriske panelovner på soverommene.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur/plate av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.01.2026	
2	24.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sortland, Sondre Nordby	9578-5998-4-2865645	2026-01-22 23:39:56
Stanojevic, Charlotte	9578-5997-4-2178990	2026-01-23 10:01:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
60-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørjordet 72, 1466 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Charlotte Stanojevic, Sondre Nordby Sortland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge den tidligere salgsrapporten fra mai 2023, oppgir tidligere eiere «montert utslagsvask med påkobling for vaskemaskin.» Utført av Team Ødegård as

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Mulig denne informasjonen ligger i utbyggers portal, viscenario

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

Nei

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fått montert i januar 2024- tre taklamper på to soverom samt tv-stuen av elektro experten as. Bedriften gikk konkurs 17.05.25. Har derfor ikke dokumentasjon på arbeidet som ble gjort, men har utskrift av betalt regning

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ved byggeår. 08.07.21 av elektro experten

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Dette var gjort før vår eier tid

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tatt service på vannbåren varme den 20.08.25. Utført av Varmetema as. Tatt service: Byttet ekspansjonskar på varmtvannsbereder den 21.08.25. Utført av Team Ødegård as

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kranen(for å slå av/på vannet) på utekjøkkenet på takterassen fungerer ikke.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mai 2023 og januar 2026 pga boligsalg

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport/salgsoppgave fra 2023

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0025/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stanojevic, Charlotte	**2026-01-23**	**Sortland, Sondre Nordby**	**2026-01-22**

Identifikasjon

bankID Stanojevic, Charlotte

Identifikasjon

bankID Sortland, Sondre Nordby

Signicat

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

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.



INNKALLING 2025

Sameiet Nybak Terrasse

Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00
På sameiets tomt

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nybak Terrasse

Tid og sted: Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - På sameiets tomt

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til innbygging av søppelkassene i Nybakveien
- 5.2 Finansiering av sak 5.1

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av beboer til grøntutvalget

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 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 46 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til innbygging av søppelkassene i Nybakveien

Vi i Nybakveien 61 er plaget med søppel som stadig ligger utenfor søppeklassene, og vi er plaget med lukt fra søppelet. I perioder er søppeldunkene veldig fulle og lokkene spriker. Dette er lite pent og det er sjenerende for oss som bor nærmest.

Dette problemet har ikke blitt noe mindre etter at de nye eneboligene i Sørjordet har begynt å benytte seg av våre søppeldunker.

Forslag til vedtak: Vi foreslår at søppeklassene i Nybakveien bygges inn.

Vi legger ved et tilbud fra NyttHjem (pris er fra 2024).

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget for å fremme trivsel, men styret må ha en egen sak på avklaring av finansieringen da dette ikke er tatt med i saken.

5.2 Finansiering av sak 5.1

Dersom sak 5.1 ønskes gjennomført må årsmøtet enes om finansieringen av søppelskuret. Totalt kostnad er satt til kr. 70.000,- for å få en rund sum å arbeide med, det blir kr. 2500,- pr. enhet.

Styret har innhentet tilbud på lån samt sett på andre alternativer for finansiering.

Alternativ 1

Sameiet tar opp et lån på en periode på et år, kostnadsramme ca. kr. 85.000,- (Gebyrer og renter)

Hver beboer må påberegne en økning på ca. kr. 250,- i felleskostnader for en periode på et år for å nedbetale lånet.

Alternativ 2

Sameiet tar opp et lån på en periode på tre år, kostnadsramme ca. kr. 95.000,- (Gebyrer og renter)

Hver beboer må påberegne en økning på ca. kr. 100,- i felleskostnader for en periode på tre år for å nedbetale lånet.

Alternativ 3

Sameiet foretar en kapitalinnkalling hvor vi innkrever kr. 650,- ekstra sammen med felleskostnadene i en periode på 4 måneder, kostnadsramme kr. 70.000,-

Forslag til vedtak: Søppelskur finansieres med alternativ 3.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til vedtaket.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Marius Hovind er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Marius Hovind velges for 2 år.

Styrets innstilling: Styret mener nåværende leder bør fortsette hvis ingen andre melder seg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer for en ny periode på 2 år.

Mats Fredrik Fonn er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Robin Riis Johansen er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Mats Fredrik Fonn velges for 2 år.

NN velges for 2 år.

6.3 Valg av beboer til grøntutvalget

En beboer har trukket seg fra sitt verv i grøntutvalget, det er derfor en ledig plass.

Det skal velges et nytt medlem til grøntutvalget for en periode på 2 år.

Forslag til vedtak: NN velges for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**370 668**	**294 516**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	289 096	76 152
B. Endring arbeidskapital	**289 096**	**76 152**
C. Arbeidskapital	**659 764**	**370 668**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	806 666	561 021
Kortsiktiggjeld	-146 902	-190 353
C Arbeidskapital	**659 764**	**370 668**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Nybak Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	0	-14 550	-9 952
Sum salgsinntekt		**0**	**0**	**-14 550**	**-9 952**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	903 279	631 860	812 394	992 964
Sum leieinntekt		**903 279**	**631 860**	**812 394**	**992 964**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 811	0	0	0
Sum annen inntekt		**10 811**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**914 090**	**631 860**	**797 844**	**983 012**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 922	8 460	5 922	7 332
Styrehonorar	3	42 000	60 000	42 000	48 000
Driftskostnad					
Energikostnad		17 692	0	40 000	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	210 734	199 955	187 000	187 453
Kommunale avgifter/renovasjon		28 432	0	0	7 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	21 892	18 313	6 200	33 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	29 029	9 729	7 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	30 900	37 092	173 400	384 500
Revisjonshonorar		5 644	5 390	7 000	7 200
Forretningsførerhonorar		63 264	60 023	63 000	65 548
Andre honorar	8	10 891	14 995	15 000	15 000
Kontorkostnad		4 035	4 035	4 100	4 044
TV/bredbånd		33 264	33 264	35 500	33 264
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		655	0	0	0
Forsikringer		128 833	112 036	129 000	135 000
Andre kostnader	9	10 033	2 539	53 500	39 968
Sum kostnad		**643 220**	**565 831**	**768 622**	**982 809**
Driftsresultat		**270 870**	**66 029**	**29 222**	**203**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 227	10 123	0	0
Netto finansposter		**-18 227**	**-10 123**	**0**	**0**
Årsresultat		**289 096**	**76 152**	**29 222**	**203**
Overført sameiekapital		289 096	76 152	0	0
SUM OVERFØRINGER		**289 096**	**76 152**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Nybak Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 524	0
Kostnader til avregning		119 966	131 419
Andre kortsiktige fordringer		0	7 299
Forskuddsbetalte kostnader		42 558	32 215
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		640 619	390 088
Sum omløpsmidler		**806 666**	**561 021**
SUM EIENDELER		**806 666**	**561 021**

Balanse 2024 Sameiet Nybak Terrasse

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		659 764	370 668
Sum opptjent egenkapital		**659 764**	**370 668**
Sum egenkapital	**10**	**659 764**	**370 668**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 444
Leverandørgjeld		62 902	82 104
A konto til avregning		84 000	84 000
Annen kortsiktig gjeld		0	21 805
Sum kortsiktig gjeld		**146 902**	**190 353**
Sum gjeld		**146 902**	**190 353**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**806 666**	**561 021**

Sted:_____ Dato:_____

Marius Hovind Styreleder	Mats Fredrik Fonn Styremedlem	Robin Riis Johansen Styremedlem

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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	817 815	546 996
3609 Leie parkering	52 200	51 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	33 264	33 264
Sum	**903 279**	**631 860**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	10 811	0
Sum	**10 811**	**0**

konto 3990 er refusjon av forsikringsskade fra 2023

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 922	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	42 000	60 000
Sum	**47 922**	**68 460**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	66 897	53 241
6360 Annet renhold	12 094	0
6362 Skadedyrutryddelse	2 000	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	129 743	138 326
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	8 388
Sum	**210 734**	**199 955**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	21 892	18 313
Sum	**21 892**	**18 313**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	14 671	6 493
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 572	0
6552 Driftsmateriell	3 786	3 236
Sum	**29 029**	**9 729**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	10 811
6611 Vedlikehold heiser	11 163	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 738	16 281
6630 Egenandel forsikring	3 000	10 000
Sum	**30 900**	**37 092**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	655	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 236	14 995
Sum	**10 891**	**14 995**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 681	1 141
7770 Betalingskostnader	977	991
7773 Omkostninger innkreving	2 281	416
7790 Andre kostnader	4 094	0
7795 Husleietap	0	-8
Sum	**10 033**	**2 539**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	370 668	289 096	659 764
Sum opptjent egenkapital	**370 668**	**289 096**	**659 764**
Sum egenkapital	**370 668**	**289 096**	**659 764**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nybak Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nybak Terrasse

Styreleder	Marius Hovind (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Mats Fredrik Fonn (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Robin Riis Johansen (sign.)	11.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Nybak Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nybak Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: PUW7H-PPQPU-B1LS8-YZS8E-MU9AS-W6H46

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PUW7H-PPQPU-B1LS8-YZS8E-MU9AS-W6H46

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-13 13:57:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PUW7H-PPQPU-B1LS8-YZS8E-MU9AS-W6H46

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Nybak Terrasse

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 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 2024:

- Kontroll av heis
- Kontroll av brannslukkere og brannvarslere

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året anskaffet og montert utebod med kodelås tilgjengelig for alle beboere, vi har hatt møter med Prosjektkontoret for å diskutere søplesituasjonen med tanke på de nye husene som er oppført og den varslede endringen på kildesorteringen ved introdusering av en ny "brønn" kun for grønne poser. Prosjektkontoret har sagt seg villige til å bekoste den nye brønnen som en del av leveransen av husene på Sørjordet.

Styret har hatt en sak med Prosjektkontoret angående utglidning av støttemuren i mellom Nybakveien og Sørjordet, denne har blitt reparert av Prosjektkontoret uten innvendinger.

Det er også inngått avtale med P-Service om skilting og kontroll av sameiet, dette har hatt ønsket effekt og mengden parkering internt i sameiet har gått ned.

Det er også blitt laget en avtale med beboere som har utekran om avregning og tilbakebetaling av disse 2 ganger i året, slik at den enkelte sameier ikke blir økonomisk ansvarlig for sameiets vannbruk.

Styret har også jobbet med å finne ut av årsaken til at det oppstod skade på yttervegen i Sørjordet 80 og utbedre denne. Styret har dannet seg et klart bilde av hendelsesforløpet, men grunnet manglende bevis har vi sammen med forsikringsselskapet kommet frem til at vi må bekoste egenandelen selv.

Styret har også en en kontinuerlig diskusjon/dialog med Tore og Rori i Nybakveien 59 angående brøyting / fresing av snø og stein over på deres eiendom. Vi har hatt dialog med Vaktmesterkompaniet og kommet frem til at vi skal ha en felles befaring over sommeren og at det til neste sesong vil bli satt opp brøytepinner. Alle skader på terrasser er meldt inn og styret følger opp disse mot Vaktmesterkompaniet.

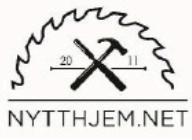
Det er avholdt to dugnader med meget godt oppmøte. Grøntutvalget stod for innkjøp og organisering av beplantning. Det står ikke på dugnadsviljen her i sameiet - tusen takk til alle sammen!

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2025

Totalentreprise

Prosjekt :	NBV 61 A	stk. =	Stykk	t =	
Tiltakshaver:	Øyvind Trøhaugen	lm. =	løpemeter	t + m =	
Adresse :	Nybakkveien 61 a	m2 =	kvadratmeter	est. =	

Post	Beskrivense		
01	**Snekkerarbeider**		
02	**Tømrer**		
03	**Flisleggerarbeide**		
04	**Malerarbeider**		
05	**Rørleggerarbeider**		
06	**Elektroarbeider**		
07			
08	**Stillaser**		
09	**Pakkeløsninger og konstruksjoner**		
10	**Rigg og drift**		
	Sum Faggruppene		
	Opparbeiding av FDV dokumentasjon	**1,0**	
	Gebyr Boligmappa	**1,0**	
	Tillegg for indre Oslo	**Sats**	
	Ansvarsforesikring 0,5% av totalsum	**Sats**	
	Kjøregodtgjørelse for oppdrag utenfor Oslo / Nedre Romerike	**Sats**	
	Totalsum entreprise		

Timer Timer + mat. Estimert		
	Sum	
	eksl. mva	**inkl. mva**
	0,00	**0,00**
	42 957,28	**53 696,60**
	0,00	**0,00**
	0,00	**0,00**
	0,00	**0,00**
	0,00	**0,00**
	0,00	**0,00**
	0,00	**0,00**
	5 720,00	**7 150,00**
	48 677,28	**60 846,60**
	243,39	**304,23**
	279,00	**348,75**
),00 %	**0,00**	**0,00**
),25 %	**121,69**	**152,12**
),00 %	**0,00**	**0,00**
	49 321,36	**61 651,70**

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 04.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Nybak Terrasse onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - På sameiets tomt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Seksjonseier signerer protokollen sammen med møteleder.

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:
Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 46 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag til innbygging av søppelkassene i Nybakveien

Vi i Nybakveien 61 er plaget med søppel som stadig ligger utenfor søppelkassene, og vi er plaget med lukt fra søppelet. I perioder er søppeldunkene veldig fulle og lokkene spriker. Dette er lite pent og det er sjenerende for oss som bor nærmest.

Dette problemet har ikke blitt noe mindre etter at de nye eneboligene i Sørjordet har begynt å benytte seg av våre søppeldunker.

Forslag til vedtak:

"Vi foreslår at søppelkassene i Nybakveien bygges inn."

Forslaget ble ikke vedtatt. Årsmøtet mente at det fremlagte forslaget ikke vil være tilstrekkelig til å løse problemet på lang sikt. Det ble dermed lagt frem et benkeforslag, som ble stemt over da det opprinnelige forslaget falt.

Benkeforslag:

Årsmøtet pålegger styret å utarbeide tre mulige forslag til søppelhåndtering i Nybakveien innen 01. oktober 2025. Forslagene vil fremlegges og stemmes over på et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak:
Benkeforslaget ble vedtatt.

5.2 Finansiering av sak 5.1

Dersom sak 5.1 ønskes gjennomført må årsmøtet enes om finansieringen av søppelskuret. Totalt kostnad er satt til kr. 70.000,- for å få en rund sum å arbeide med, det blir kr. 2500,- pr. enhet.

Styret har innhentet tilbud på lån, samt sett på andre alternativer for finansiering.

Alternativ 1

Sameiet tar opp et lån på en periode på et år, kostnadsramme ca. kr. 85.000,- (Gebyrer og renter)

Hver beboer må påberegne en økning på ca. kr. 250,- i felleskostnader for en periode på et år for å nedbetale lånet.

Alternativ 2

Sameiet tar opp et lån på en periode på tre år, kostnadsramme ca. kr. 95.000,- (Gebyrer og renter)

Hver beboer må påberegne en økning på ca. kr. 100,- i felleskostnader for en periode på tre år for å nedbetale lånet.

Alternativ 3

Sameiet foretar en kapitalinnkalling hvor vi innkrever kr. 650,- ekstra sammen med felleskostnadene i en periode på 4 måneder, kostnadsramme kr. 70.000,-.

Forslag til vedtak:

Søppelskur finansieres med alternativ 3.

Vedtak:
Forslaget falt som følge av at sak 5.1 ikke ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Marius Hovind er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Marius Hovind for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for en ny periode på 2 år.

Mats Fredrik Fonn er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Robin Riis Johansen er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Christian Eikrem meldte seg som kandidat til vervet som styremedlem under årsmøtet.

Vedtak:
Valgt ble: Mats Fredrik Fonn for 2 år.

Valgt ble: Christian Eikrem for 2 år.

6.3 Valg av beboer til grøntutvalget

En beboer har trukket seg fra sitt verv i grøntutvalget, det er derfor en ledig plass.

Det skal velges et nytt medlem til grøntutvalget for en periode på 2 år.

Vedtak:

Ingen ble valgt som medlem til grøntutvalget.

Årsmøtet vedtok til slutt å protokollføre at sameiet har fått bevilget kr. 50 000,- fra Lillestrøm Kommune, som tilskudd til bomiljøet. Summen må brukes innen 01.12.2025.

Protokoll for Sameiet Nybak Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cathrine Braune (sign.)	06.06.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	06.06.2025
Protokollvitne	Marius Hovind (sign.)	06.06.2025

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

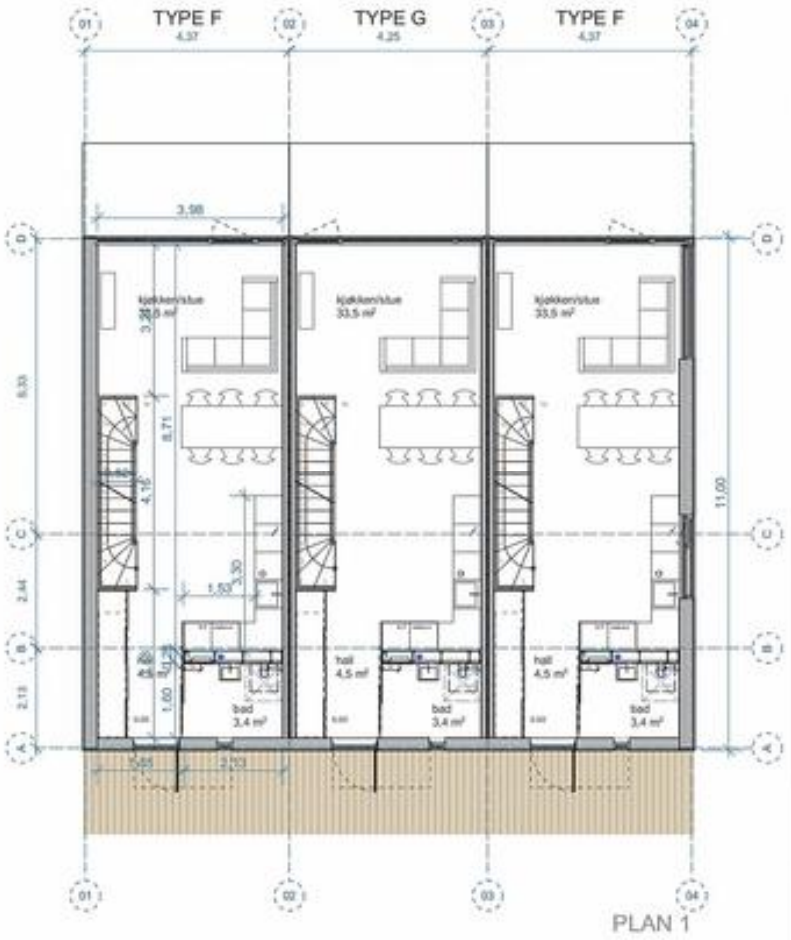
Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Pål Jørgen Engebretsen
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
TARALDSET EIENDOM AS





TYPE F
143 m² BRA

2/3 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 0
terrasse plan 1
takterrasse

TYPE G
142 m² BRA

3/4 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 0
terrasse plan 1
takterrasse

GRUPPE 7

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s-10161 stockholm sweden
+46 8 6003140
info@blueandblackture.com
www.blueandblackture.com

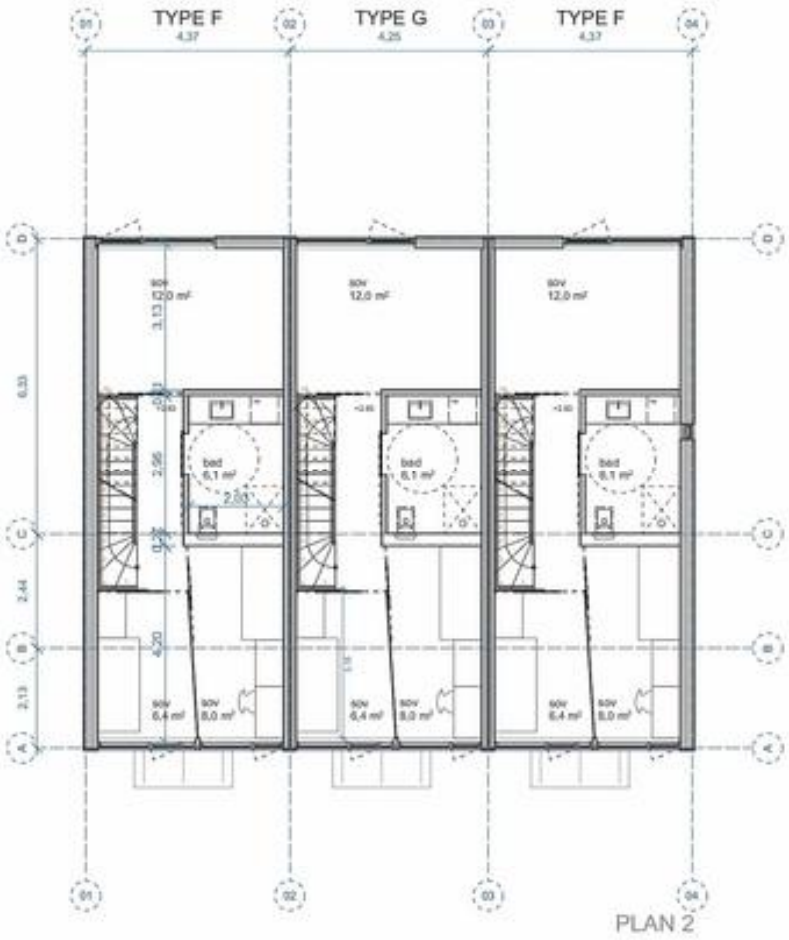
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 7 plan 0 og 1

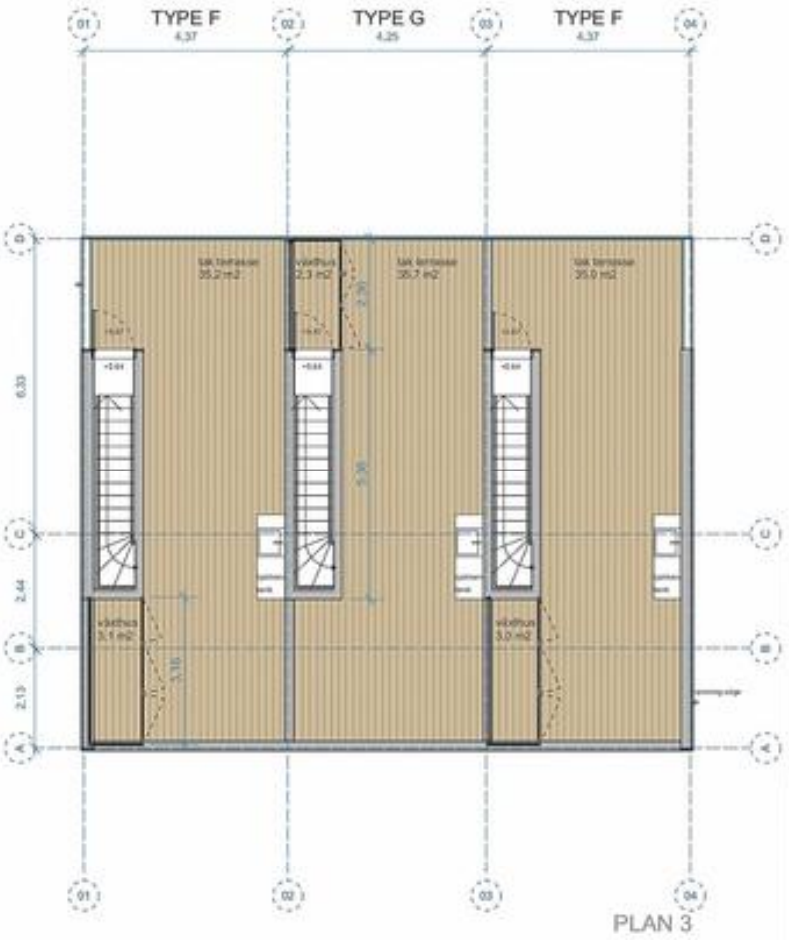
dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar127



PLAN 2



PLAN 3

TYPE F
143 m² BRA

2/3 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 0
terrasse plan 1
takterrasse

TYPE G
142 m² BRA

3/4 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 0
terrasse plan 1
takterrasse

GRUPPE 7

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7258
s-10207 stockholm globen
sweden
+46 8 9003140
info@blaarkitektur.com
www.blaarkitektur.com

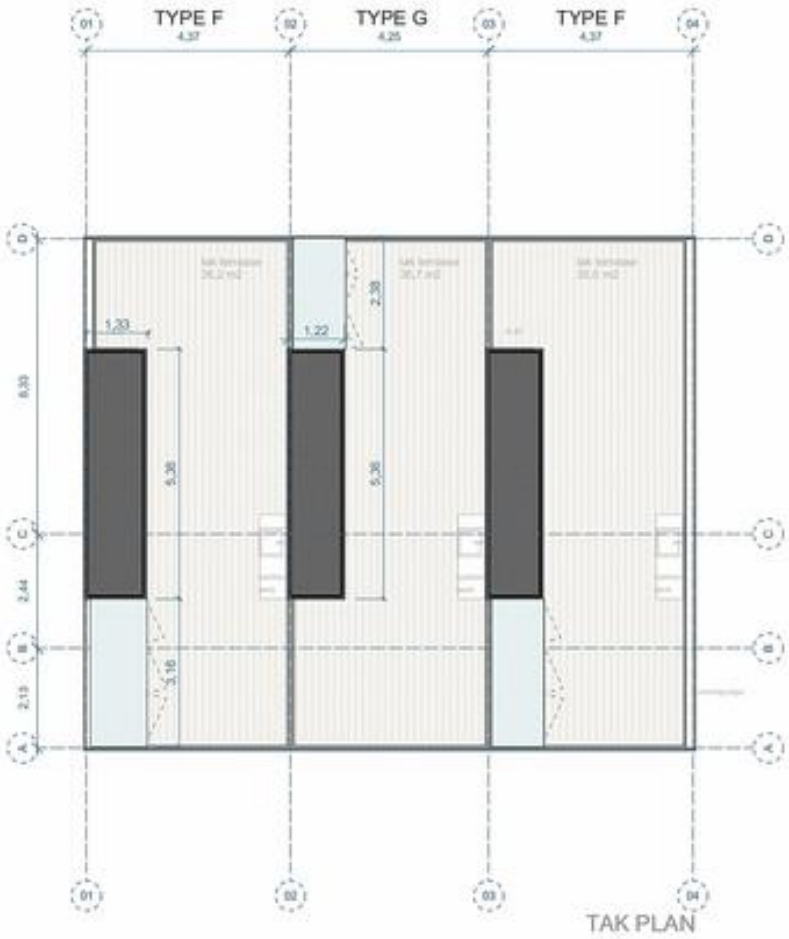
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 7 plan 2 og 3

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar128



TAK PLAN

TYPE F
143 m² BRA

2/3 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 0
terrasse plan 1
takterrasse

TYPE G
142 m² BRA

3/4 sovrom
2 bad
kjøkken og stue
terrasse plan 0
terrasse plan 1
takterrasse

GRUPPE 7

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7008
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blaxen.com
www.blaxen.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 7 takplan

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar129



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE ØST



SNITT 1



SNITT 2

GRUPPE 7

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 1207
s-11291 stockholm sweden
+46 8 6003140
info@blaarkitektur.com
www.blaarkitektur.com

prosjektfase
Rammetillatelse

tegningsinnhold
Gruppe 7 fasader og snitt

dato
08.07.2018

mål
1:100(A3)

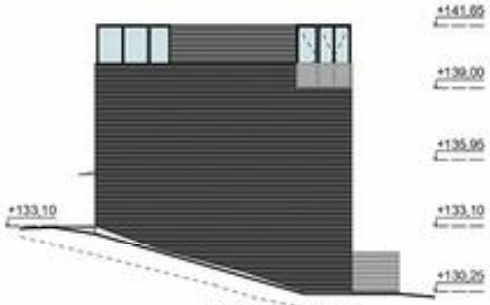
tegningsnr
ar130

B5 regulert maks høyde = +143.00



FASADE NORD

B5 regulert maks høyde = +143.00



FASADE VEST

B5 regulert maks høyde = +143.00



FASADE SYD

B5 regulert maks høyde = +143.00



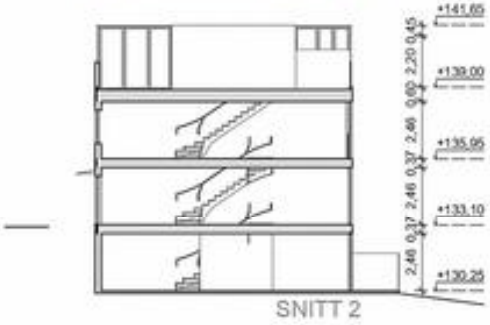
FASADE ØST

B5 regulert maks høyde = +143.00



SNITT 1

B5 regulert maks høyde = +143.00



SNITT 2

1. RETTET 05.11.2018



GRUPPE 7

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 24
s-113 21 stockholm sweden
mobile
+46 8 5003140
info@blueprint.com
www.blueprint.com

prosjektfase
Rammetillatelse

tegningsinnhold
Gruppe 7 fasader og snitt

dato
08.07.2018

mål
1:~~400~~(A3) 1:200

tegningsnr
ar130


SKEDSMO KOMMUNE
Forenklet kart
for byggesaksavdelingen, A3
Kartet brukes ved søknad om innvendige endringer som ikke medfører ny(e) bruksenhet(er), fasadeendring, riving (hvis kun riving), seksjonering av byggeiendom, godkjenning av plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra grense, eller i strid med regulert byggegrense for tiltak i størrelsesorden som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt iht. PBL § 20-3.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påtført og vist med aktuelle avstander. Kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i ett år fra produksjonsdato.
Tegnforklaring
Innmålt grense
Ikke innmålt grense
Seksjoneringsgrense
Eiendom med usikker plassering
Riving
Fornminne
Kulturminne
Formålsgrense fra reg.-plan
Byggegrense fra reg.-plan
Byggelinje fra reg.-plan
Frisiktsone fra reg.-plan
1:500
1 cm = 5 meter
Ekvidistanse 1 m
Produsert: 14.03.2018
meter
611950
612000
612050
6648750
6648700
6648650
36B
75/463
1
76/16
4
76/158
32B
76/18
32A
276/1
Delivelen
76/141
36A
75/60
75/74
34C
76/180
2
76/17
*/199
*/205
*/204
*/184
*/198
275/8
Nybakveien
*/203
76/104
*/478
275/8
15
59
57
76/101
Nybakveien
65
gruppe 1
gruppe 2
76/259
75/94
justert byggrense
55
75/101
76/102
gruppe 3
gruppe 4
gruppe 5
76/13
22
18
14
10
20
16
12
24
gruppe 6
gruppe 7
gruppe 8
75/45
Sørjordet
26
30
28
34
32
38
36
40
42
44
76/32
Sørjordet
76/1
75/693

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 76/13/0/24

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Faresone

KpSamferdselLinje

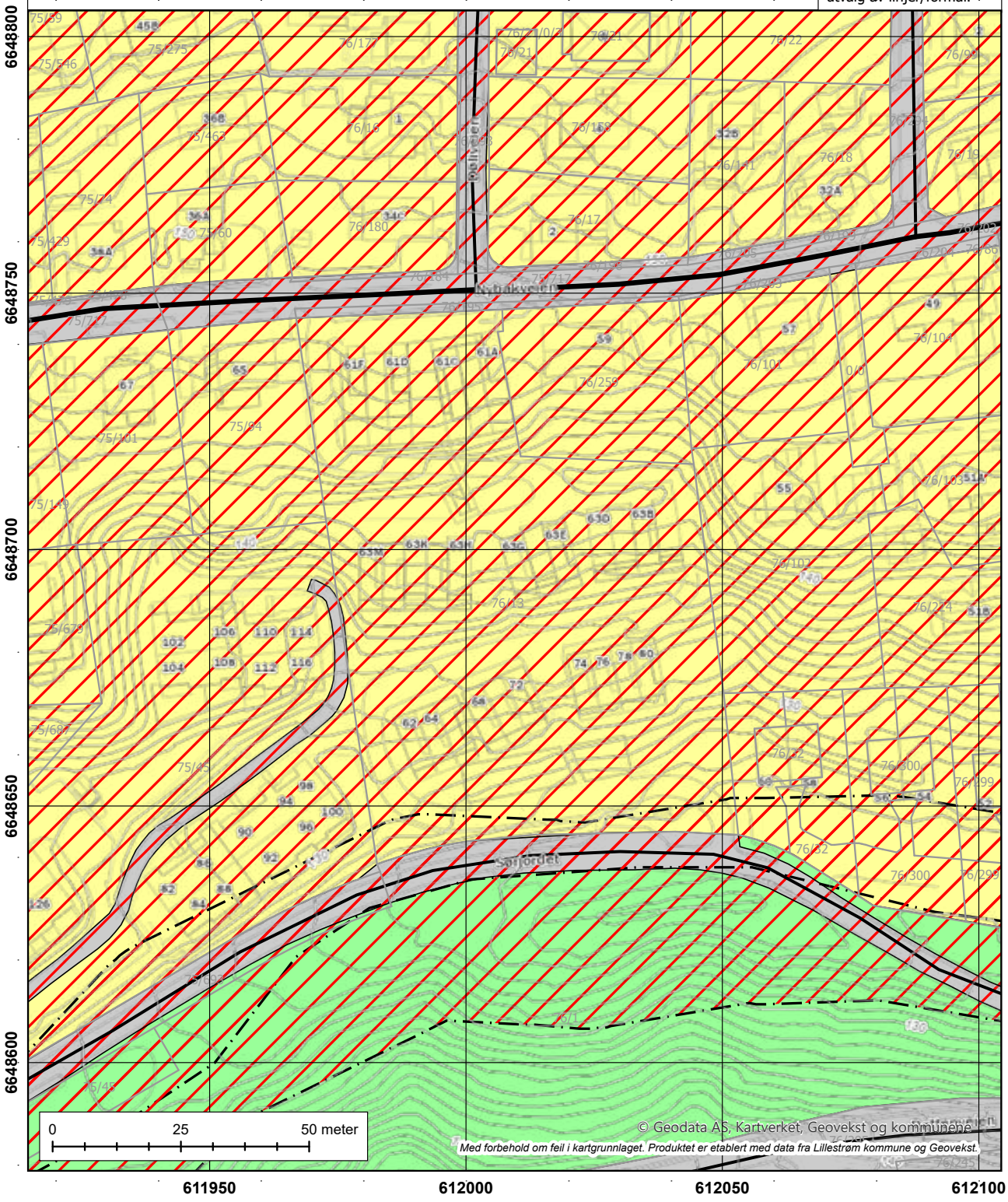
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

76/13/0/24

Tegnforklaring:

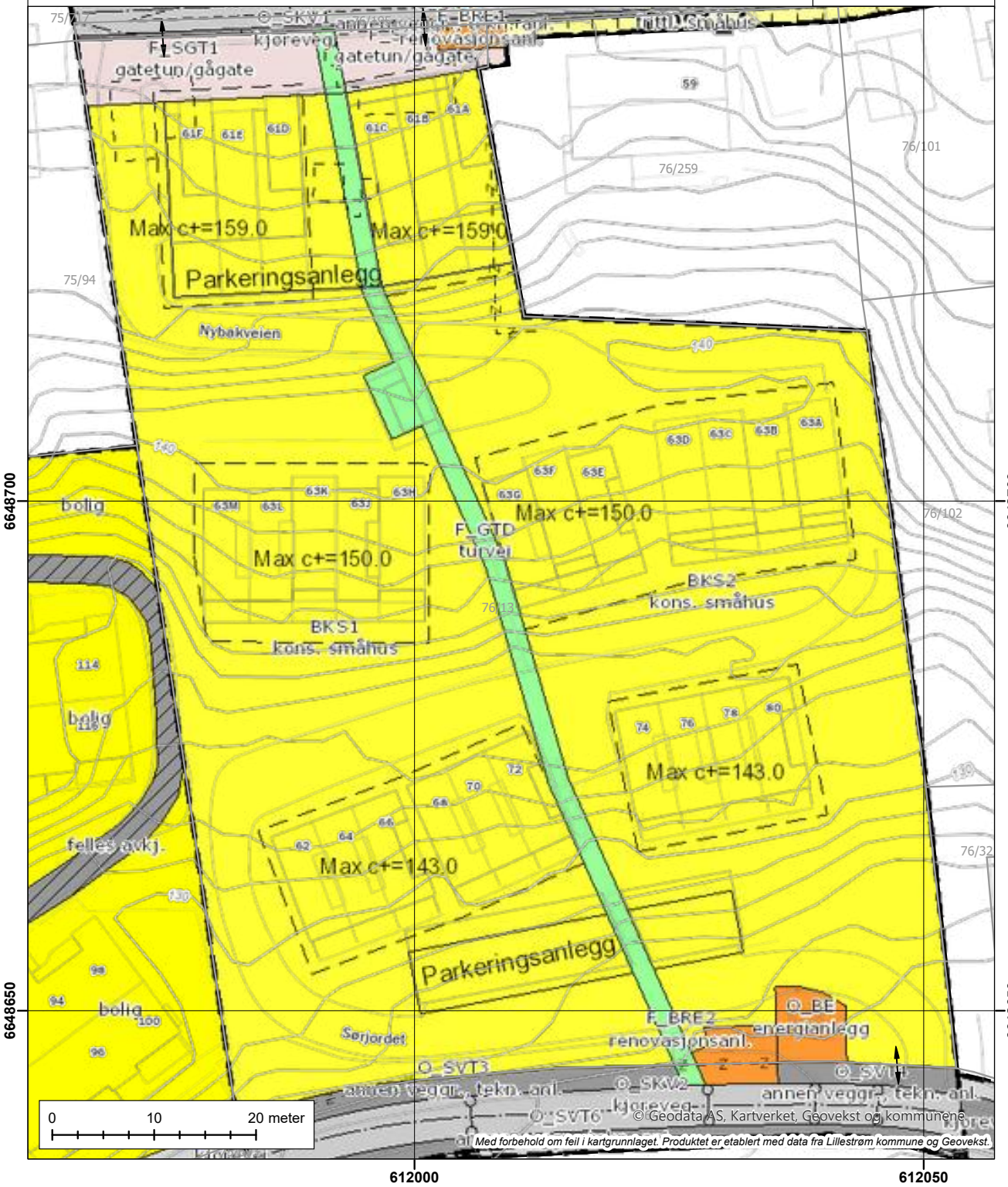
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2014 - Gatetun
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. 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: 19.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
76/13/0/24

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

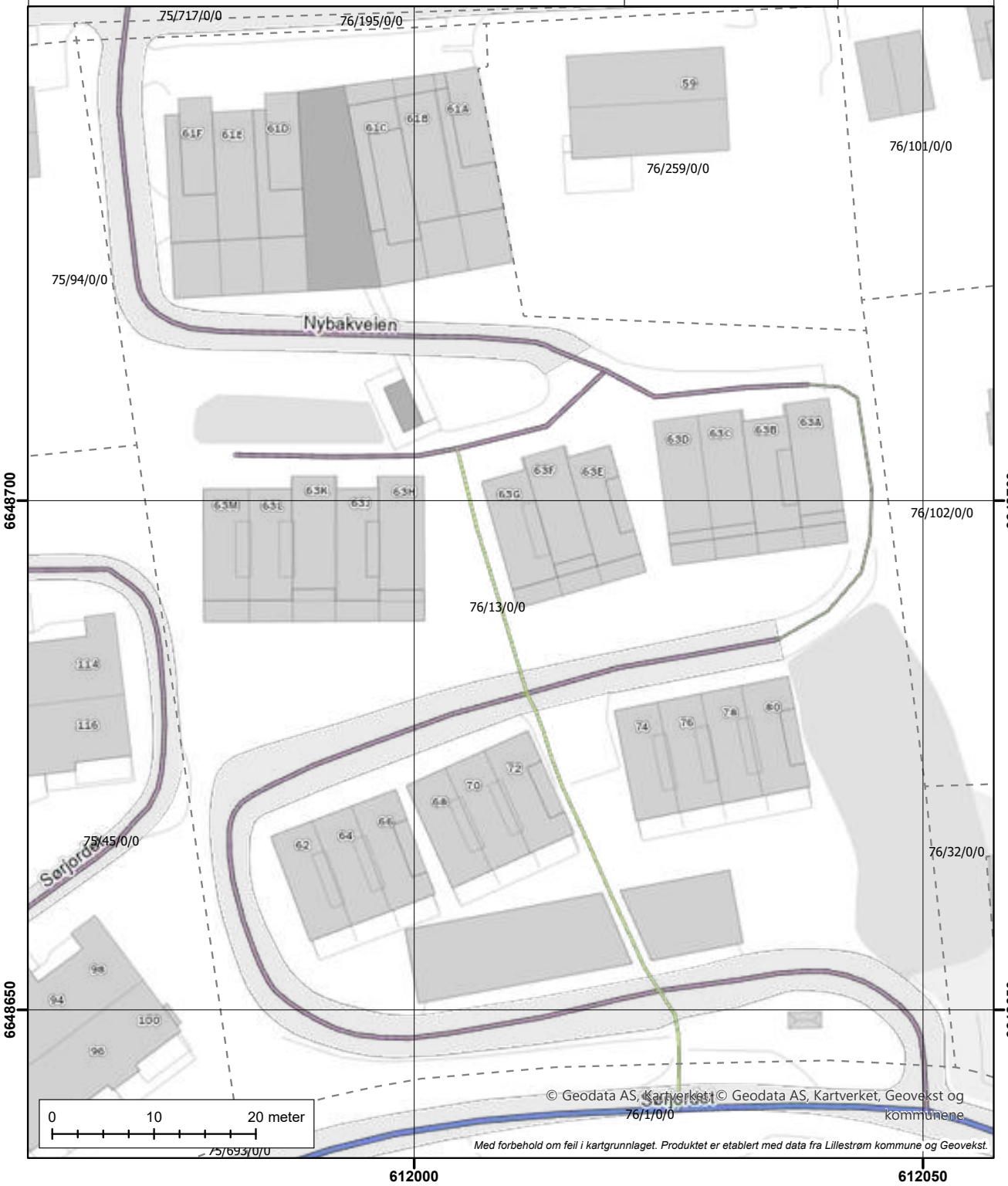
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

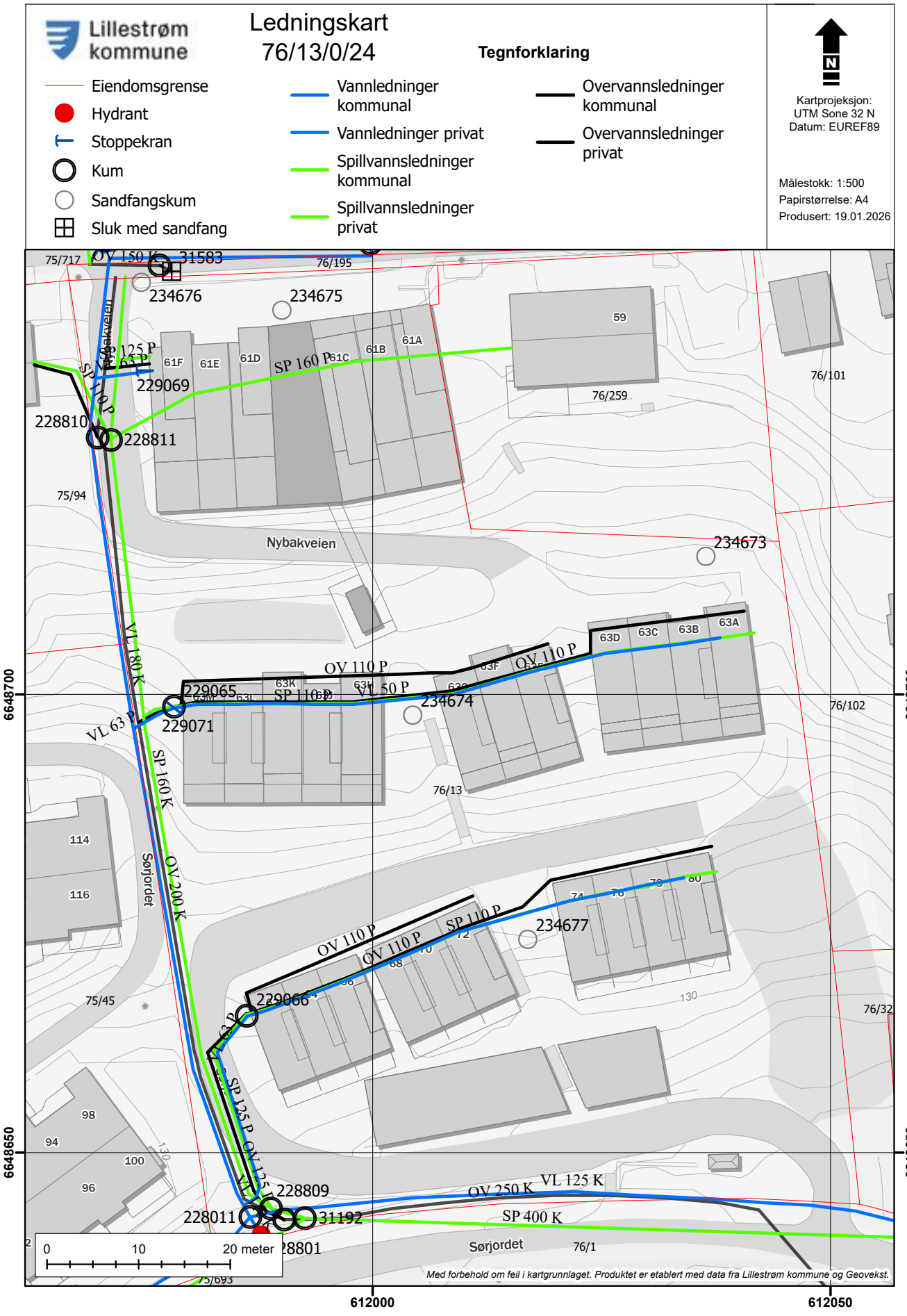
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026



© Geodata AS, Kartverket © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
76/13/0/24
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Hydrant
Stoppekran
Kum
Sandfangskum
Sluk med sandfang
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026
Nybakveien
Sørjordet
234676
234675
234673
234674
234677
31583
31192
229069
228810
228811
229065
229071
229066
228809
228011
228801
OV 150 K
SP 125 P
SP 110 P
SP 160 P
VL 180 K
VL 63 P
VL 50 P
OV 110 P
SP 160 K
OV 200 K
VL 125 K
OV 250 K
SP 400 K
75/717
76/195
76/101
76/259
75/94
76/102
76/13
75/45
76/32
76/1
75/693
59
61A
61B
61C
61D
61E
61F
63A
63B
63C
63D
63F
63K
114
116
98
94
100
96
130
0
10
20 meter
612000
612050
6648700
6648650
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 76/13/0/24

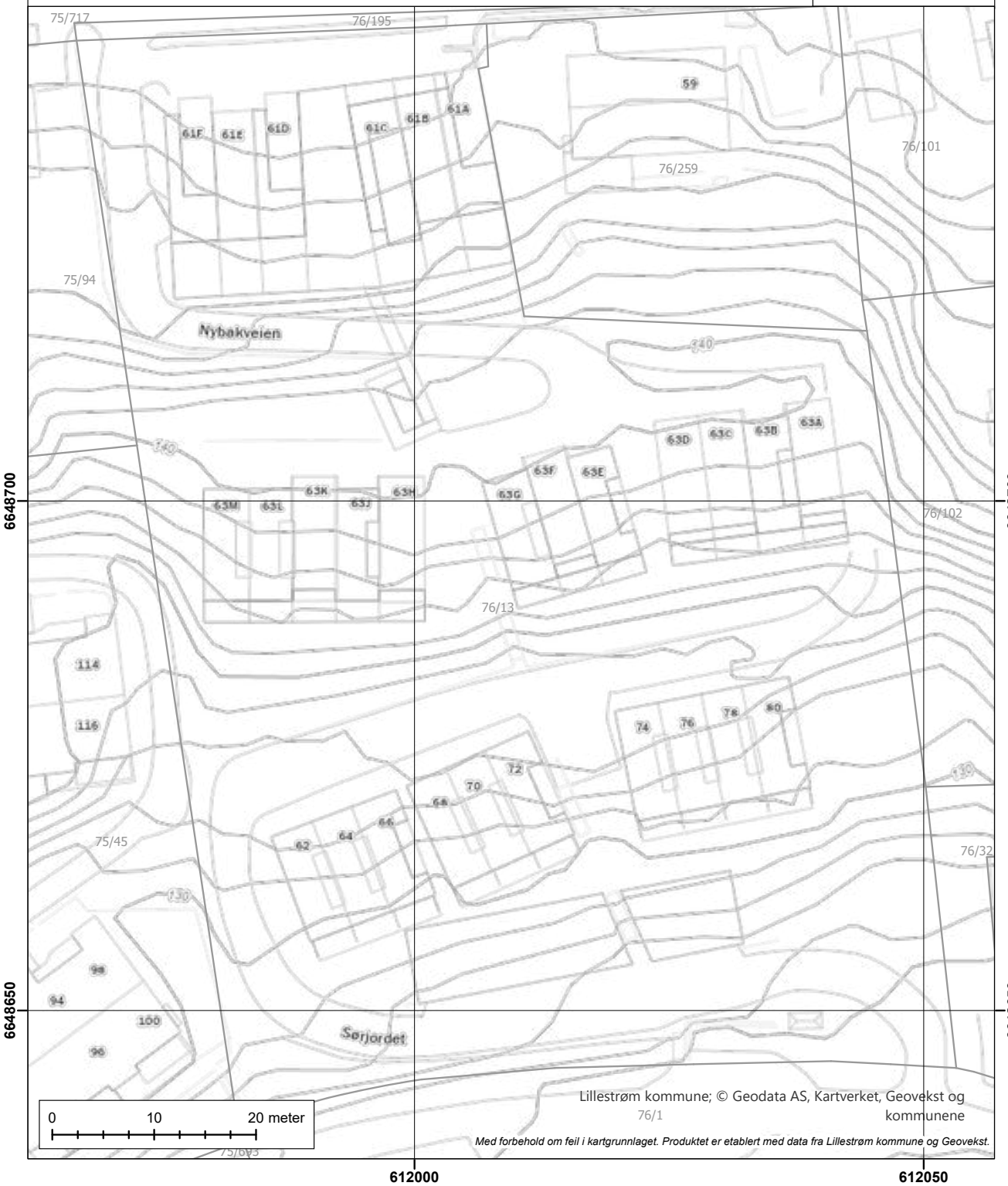
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 76/13/0/24

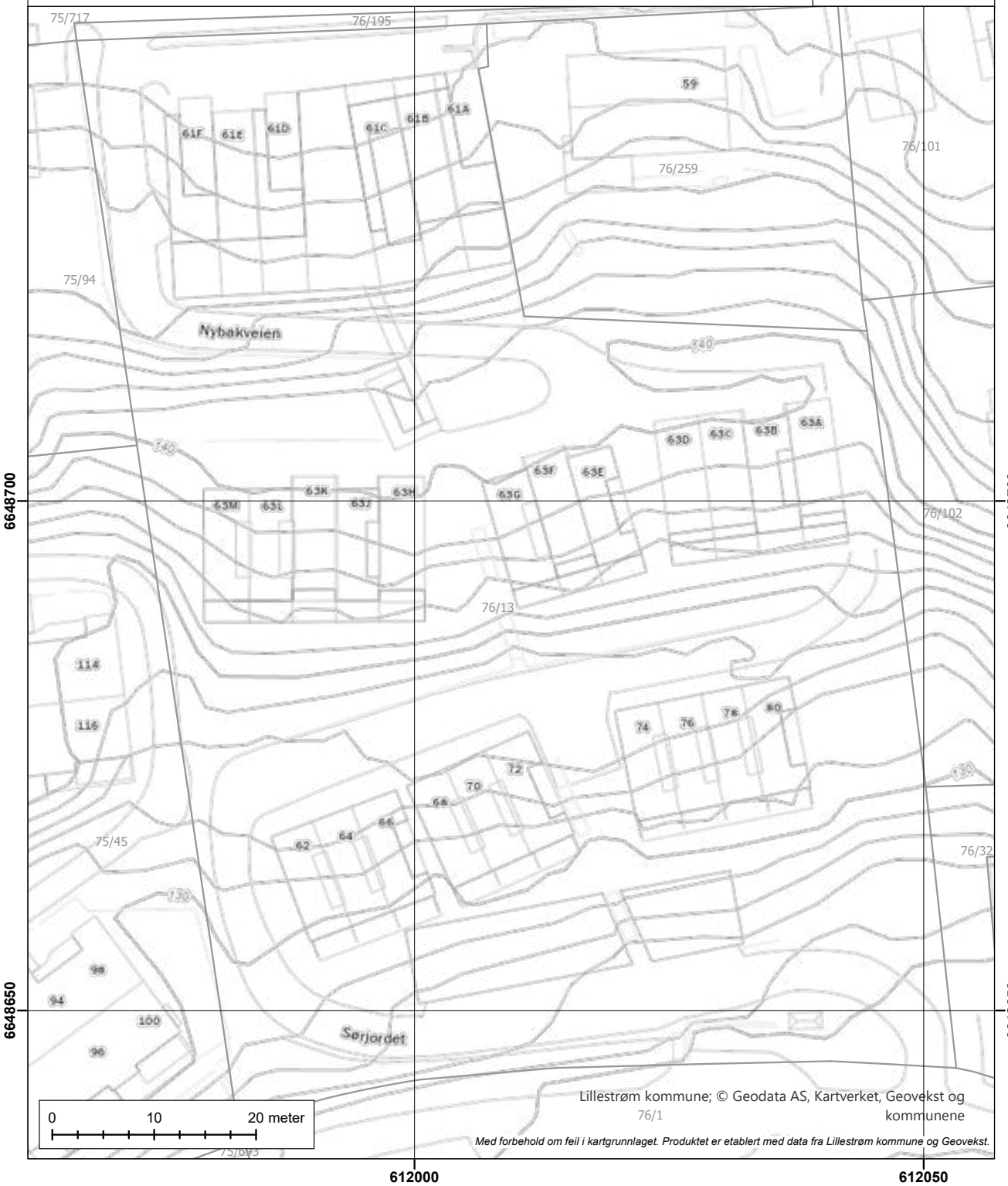
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 76/13/0/24

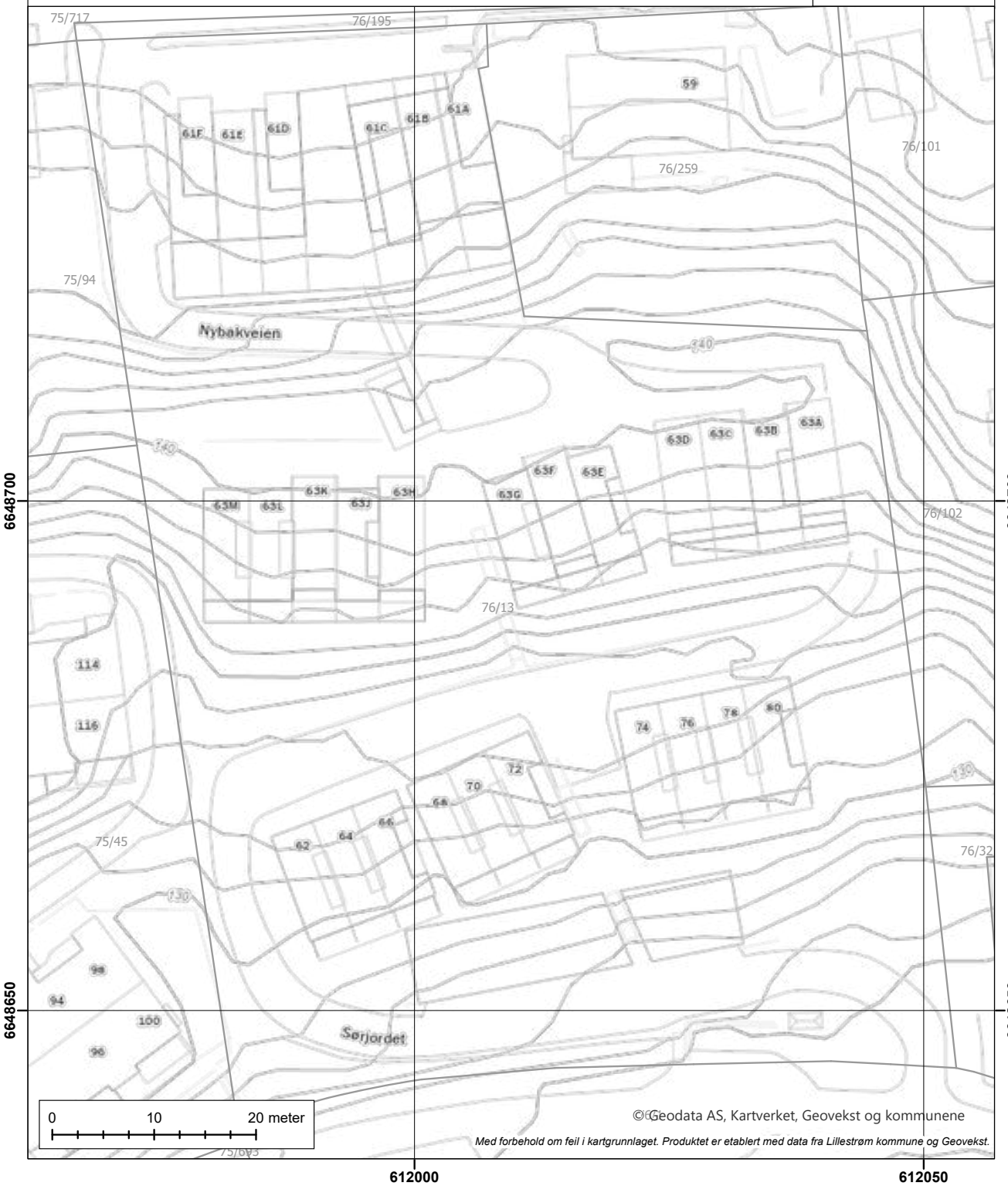
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



©Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

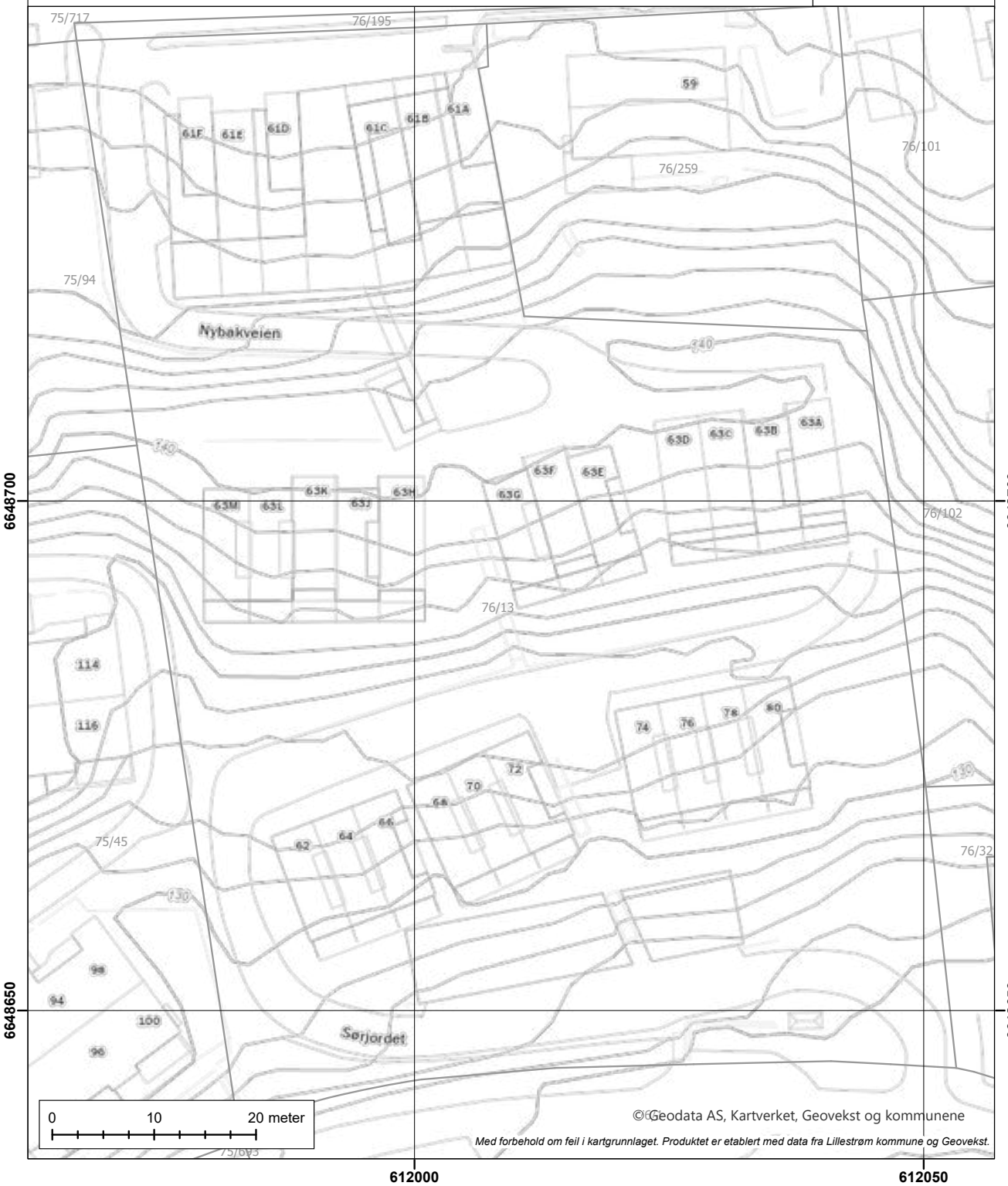
Reguleringsplanforslag over bakken 76/13/0/24

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



©Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan 76/13/0/24

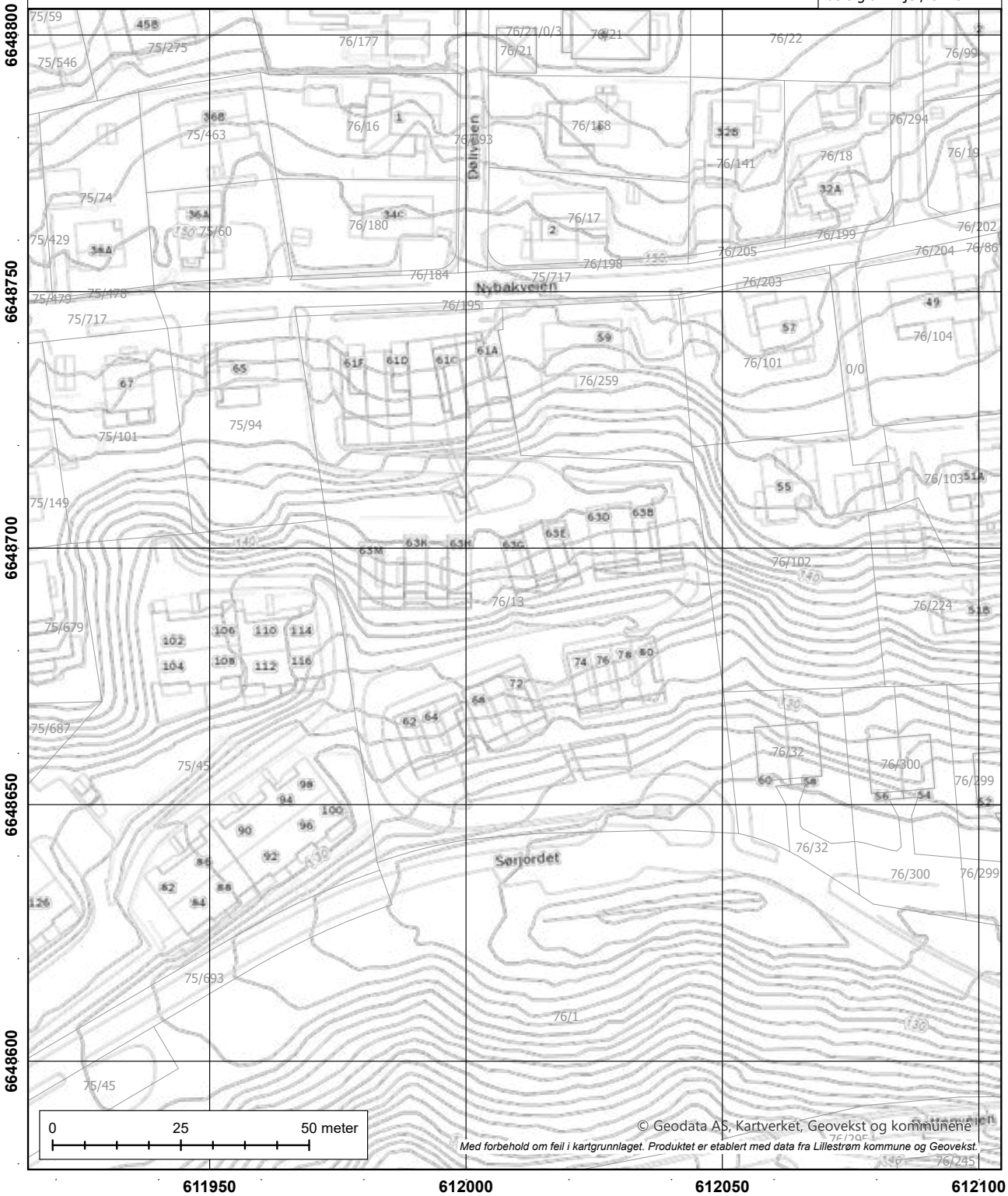
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

ambita

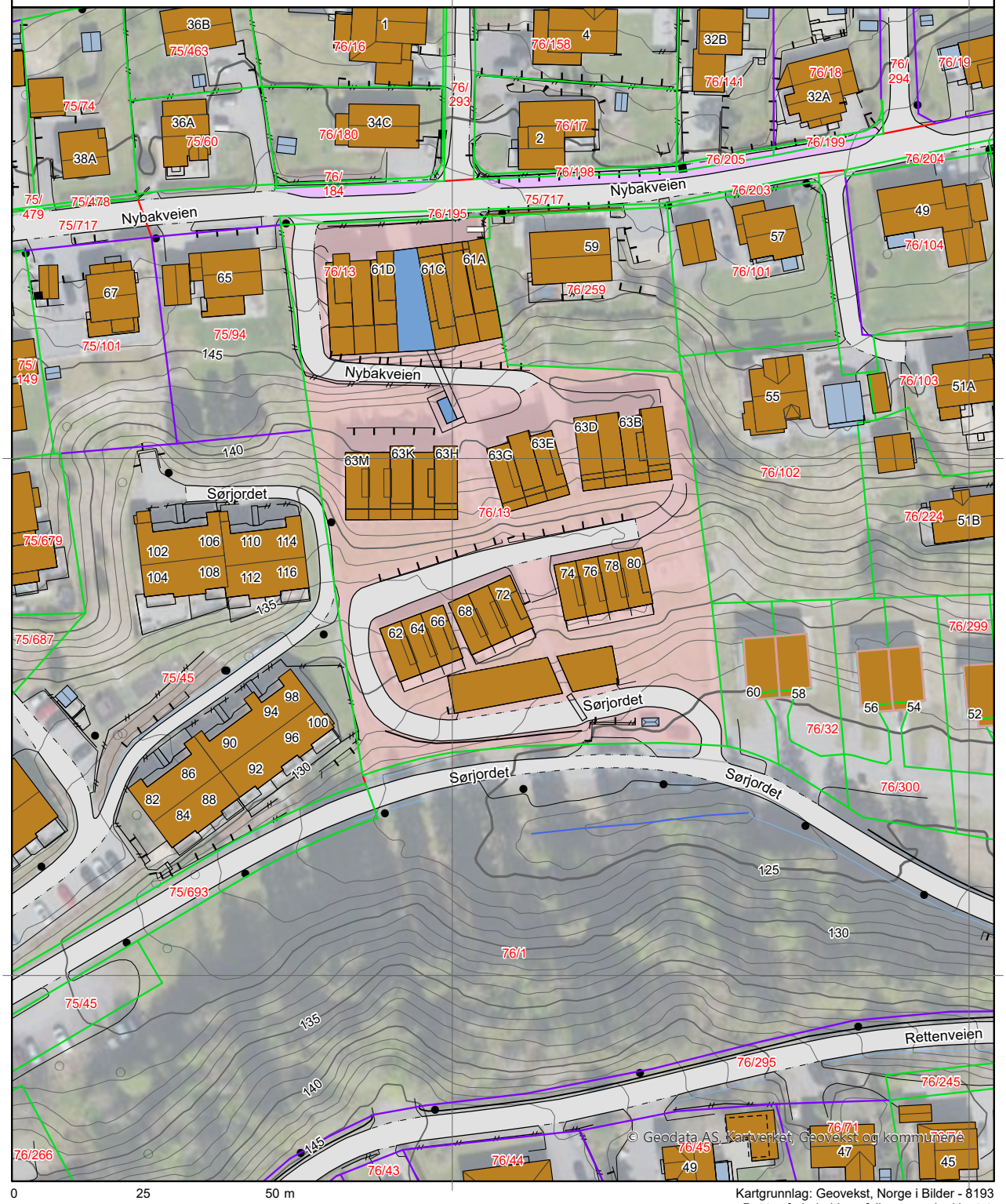
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/76/13/0/24

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/76/13/0/24

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



0 25 50 m

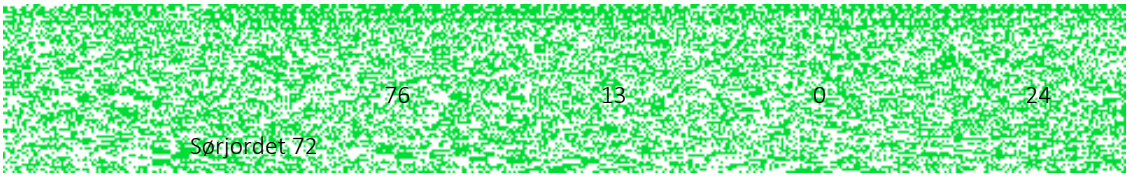
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 19.01.2026

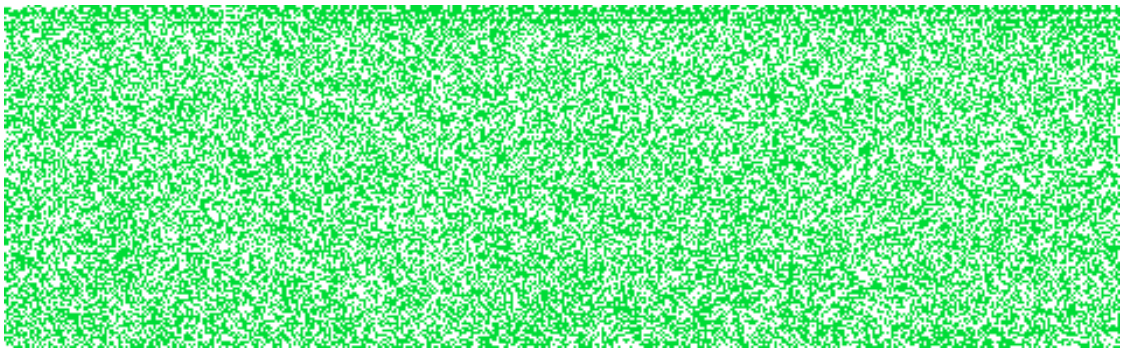


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:



556

Reguleringsbestemmelser for Nybakveien, gnr 76 bnr 13 m. fl.

Plan-ID: 556
Dato: 28.02.2017, sist revidert 28.09.2017.

§ 1 HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av rekkehus i opptil 3 etasjer integrert med gatetun og lekeplasser. Målet er å skape et kvalitetsmessig godt miljø med boliger for familier og mindre hushold med suburbant preg med nærhet til bysentrum og regional sentrum.

I reguleringsplanen er det inkludert offentlig veg og fortau i Nybakveien, samt allment tilgjengelig turveg som binder sammen Nybakveien og Sørjordet.

Reguleringsplanen består av vertikalnivå 1 og vertikalnivå 2.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Universell utforming

Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer i størst mulig grad er egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming. Det anordnes en parkeringsplass tilpasset for universell tilgjengelighet i garasjer. Heis mellom garasje under terreng ved Nybakveien og felt B3 og B4 er tilpasset universell tilgjengelighet. For øvrig gjelder Teknisk forskrift.

2.2 Estetikk og utomhusplan

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å etablere en god landskapstilpasning. Bebyggelsen skal utformes med, estetisk sett, gode kvaliteter også sett i forhold til omgivelsene og eksisterende bebyggelse- og volumstruktur.

Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger, illustrasjoner og perspektivtegninger som synliggjør samspillet med omgivelsene. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan som viser koter på eksisterende og nytt terreng, turvei, eksisterende og ny vegetasjon, lekeplasser, privat og felles uteoppholdsarealer, overflatemateriale på kjørearealer, parkering for sykkel og bil, eventuelle gjerder, støttemurer, overvannshåndtering og området for renovasjon.

2.3 Tillatt bebyggelse felt BKS1-2

Det tillates oppført totalt maksimalt 28 boenheter i form av rekkehus i BKS1-2. Sekundære boenheter, hybler og lignende i tilknytning til rekkehus-boenhetene tillates ikke.

2.4 Utnyttelsesgrad felt BKS1-2, f_GTD, GST1-2, f_BRE1-2, o_BE

I felt_BKS1-2, f_GTD, GST1-2, f_BRE1-2, o_BE er tillatt utnyttelsesgrad %-BYA 35%. Utnyttelsesgraden beregnes for alle feltene samlet. Tekniske anlegg under bakken regnes ikke med i BYA.

2.5 Minste uteoppholdsareal, felt BKS1-2
Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse skal MUA tilsvare minst 80m^2 per boenhet. MUA skal tilfredsstilles ved en kombinasjon av felles uteoppholdsareal, nærlekeplasser, privat uteoppholdsareal på bakken og på takterrasser. Det tillates at et mindre uteareal vest for felt B4 egnet til lek og trening regnes med i MUA til tross for helling mer enn 1:3. Ellers kan ikke areal med helling over 1:3 regnes med i MUA

2.6 Lekeplasser felt BKS1-2.
Det skal etableres minst to nærlekeplasser hvorav en på minst 150 m^2. Hver boenhet skal ha maks 50 meter til en nærlekeplass.

2.7 Parkering- og tekniske anlegg
Felles parkeringsgarasje og felles carport skal anlegges og er vist i plankart. Disse er til dels under bakken og regnes da ikke inn i % BYA. Det kan plasseres mindre tekniske anlegg innenfor planområdet til forsyning av områdets egne behov. Gjesteparkering kan plasseres på bakken inntil Nybakveien. For øvrig tillates ikke at det anordnes parkering på bakken innenfor planområdet.

Det tillates avfallsbrønner inntil Sørjordet og Nybakveien i felt BRE 1-2 for å dekke behov for utbygging.

2.8 Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.

2.9 Byggehøyder
Byggehøyder er angitt som kotelinjer, høyde over havet, på plankart.

2.10 Grunnforhold
Geoteknisk prosjektering for byggeområdene skal følge geoteknisk rapport "Geoteknisk notat 23112016_143204" og følges opp i videre detaljprosjektering i forbindelse med byggesak.

2.11 Parkeringsdekning
Bilparkeringsplassdekning skal være maksimalt 1,0 plass per boenhet. Det skal i tillegg anordnes minst 3, maks 5, gjestebilparkeringsplasser ved Nybakveien på felt SGT1-2 eller i parkeringsgarasje ved Nybakveien.

Sykkelparkeringsplassdekning skal være minst 2,0 plass per boenhet.

2.12 Fordeling av arealverdier
Hoveddelen av ute- og lekearealer innenfor felt BKS1 og BKS2, GTD samt gatetun felt SGT1 og SGT2 er felles. En mindre del av utearealene er egnet til privat uteareal i tilknytning til husfasade eller på tak. Fordelingen er vist i illustrasjonsplan. Ved etappevis utbygging skal tilgrensende lekeareal opparbeides sammen med bygging av bolig. Hver etappe skal tilfredsstille MUA-kravet, jamfør § 3.4. Vegområdet Nybakveien innenfor planområdet er offentlig veg med fortau.

2.13 Støy
Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal tilfredsstilles.

2.14 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

2.15 Varmetekniske løsninger
Bygningene skal etableres med tidsriktige og miljøvennlige varmetekniske løsninger med hensyn til energiforbruk.

2.16 Brann
En brannhydrant skal etableres ved brannvannsuttak Sørjordet. Brannvannsuttak ved Nybakveien skal sikres og redegjøres for til rammesøknad. Det skal etableres adkomst med snuhammer for brannbil inn på området mellom felt B3-4 og felt B5-6.

2.17 Svartelistede arter
Masser fra eiendommen skal håndteres som forurenset grunn, og tas hånd om på en måte som motvirker spredning av svartelistede arter.

§ 3 AREALFORMÅL PBL § 12-5, 1.-6. ledd

3.1 Formål
Reguleringsplanens avgrensning er vist på plankartet.
Følgende arealformål inngår i reguleringsplanen:

A. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Energianlegg (BE)

B. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gatetun (SGT)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg (SPH)

C. GRØNNSTRUKTUR
- Turveg (GTD)

3.2
Felt: B3 - 6
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Maksimum gesimshøyde er angitt på plankartet.
Feltene skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse med maksimalt tre etasjer.

Det kan i tillegg føres opp takoppbygg med maksimalt 25% av takflaten for det enkelte rekkehus.

3.3
Felt: B1-2
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Maksimum gesimshøyde er angitt på plankartet.
Feltene skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse med maksimalt to etasjer. Maksimalt fire av boenhetene kan i tillegg ha en tredje etasje, som dekker maksimalt 60% av takflaten. Under rekkehusene i felt B1 og B2 ligger felles parkeringsanlegg, SPH1. Dette teller ikke som en etasje.

3.4
Felt: f_BRE1-2
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG renovasjonsanlegg
Feltet skal brukes til renovasjonsanlegg.

3.5
Felt: o-BE
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG energianlegg
Feltet skal brukes til mulig nettstasjon.

3.6
Felt: o_SKV1-2
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TENISK INFRASTRUKTUR kjøreveg
Offentlig vegområde skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes veg- og gatenorm og i dialog med kommunen.

3.7
Felt: o_SF1-3
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TENISK INFRASTRUKTUR fortau
Offentlig fortau skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes veg- og gatenorm og i dialog med kommunen. Langs fortauet skal det brukes kantstein i lys granitt. Vis-kant mot vei ved fotgjengeroverganger skal være 2 cm.

3.8
Felt: f_SGT1-2
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TENISK INFRASTRUKTUR gatetun
I gatetun er det tillatt med nødvendig kjøring til eiendommen, parkering og tekniske anlegg tilhørende boligbebyggelsen.

3.9
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TENISK INFRASTRUKTUR annen veggrunn
Annen veggrunn skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes veg- og gatenorm og i dialog med kommunen.

3.10
Felt: SPH1-3
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TENISK INFRASTRUKTUR
parkeringshus/-anlegg
Etablering av parkeringshus er tillatt i felt SPH1-3.

3.11
Felt: f_GTD
Formål: GRØNNSTRUKTUR turvei
Turveien skal være tilgjengelig for allmennheten og skal skiltes deretter. Utforming og plassering skal signalisere at allmennheten kan bruke den. Turveien skal være minst to meter bred. Uteoppholdsareal på bakke eller terrasse/balkong langs turveien skal ikke være tilknyttet den enkelte boenheten, med unntak av klart definerte terrasser på rekkehusenes kortsider, samt takterrasser.
Allmennhetens tilgjengelighet til turveien skal sikres gjennom tinglyst ferdselsrettsavtale.

§ 4 OMRÅDEBESTEMMELSER jf § 12-7

Bestemmelseområde Anlegg- og riggområde er for midlertidig bruk for anleggsarbeider i forbindelse med bygging av ny veg og fortau og opphører så snart fortau er ferdigbygget. Eksisterende boligformål beholdes.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER jf § 12-7 nr 10

Forurensede masser skal redegjøres for ved graving, jamfør 2.17.

5.1. Før rammetillatelse

Følgende skal foreligge før rammetillatelse

1. Plan for elforsyning skal være godkjent av Skedsmo kommune og Hafslund før det kan gis rammetillatelse for tiltak.
2. Løsning for nøyaktig plassering og avfallsbrønner skal være godkjent av ROAF før det kan gis rammetillatelse for boligbygg og felles uteområder.
3. Estetikk- og utomhusplan, jamfør § 2.2, skal være godkjent av HUT før det gis rammetillatelse for boligbygg og felles uteområder.
4. Eksisterende spillvannsledning fra Nybakveien til Sørjordet skal fornyes, samt deles i ledning for overvann og spillvann og integreres i byggeplan for vann og avløp. Det skal lages en felles byggeplan for VA, samt lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ny vannledning som knytter Nybakveiens ledningsnett til Sørjordet skal integreres i byggeplan. Denne skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.

5.2 Før første igangsettingstillatelse

Følgende skal foreligge før første igangsettingstillatelse

1. Nytt fortau langs Nybakveien, som vist i planen, skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boligene.
2. VA og brannhydranter skal være ferdig anlagt før igangsettingstillatelse for boliger, slik at det kan brukes i byggetida.

5.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Følgende skal foreligge før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis:

1. Turveg/gangsti med trapper, heis og teknisk infrastruktur og utvendige arbeider som leke- og fellesarealer skal, så sant som årstiden tillater det, være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.
2. Renovasjonsanlegg vist i utomhusplan skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.
3. VA- anleggene som omfattes av byggeplanen skal være fullført, og godkjent «som bygget»-dokumentasjon skal foreligge før de bygningene de betjener gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til.
4. Tinglyst ferdselsrettsavtale som sikrer allmennheten tilgang til turvei (f_GTD).

Vedtatt den 13 / 12 20 17
Skedsmo kommunestyre, sak 175
Kristin Dale Selvig
Plan- og bygningssjef

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIENDOMMEN GNR. 75, BNR. 45, SØRJORDET M.FL. EIENDOMMER SOM REGULERES TIL BOLIGFORMÅL.

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. BEBYGGELSEN

a) Tillatt tomteutnyttelse (TU) skal ikke overskride 40 % (Byggeforskriftenes kap. 22: 1c) Bebyggelsen tillates i maks 2 etasjer samt kjeller eller beboelig sokkeletasje.

b) Bebyggelsen skal være gruppert eller som rekke-/kjedeboliger.

c) Det skal foreligge bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2 godkjent av bygningsrådet før det kan fremmes byggemeldinger i området.
Det skal ved plan og snitt vises:
Bygningers utforming og plassering i forhold til eksisterende og fremtidig terreng, utforming av veier, atkomster og fellesarealer.

d) De laveste støygrenser for boliger i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 må tilfredsstilles.

3. ANDRE BESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming både i forhold til seg selv og nabobebyggelsen.

b) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner tilsier det, tillates av bygningrådet innenfor plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert Skedsmo kommune, planavdelingen den 28. august 1990.

Vedtatt den 15/10. 1990
Skedsmo kommunestyre, sak 139

Plansjef

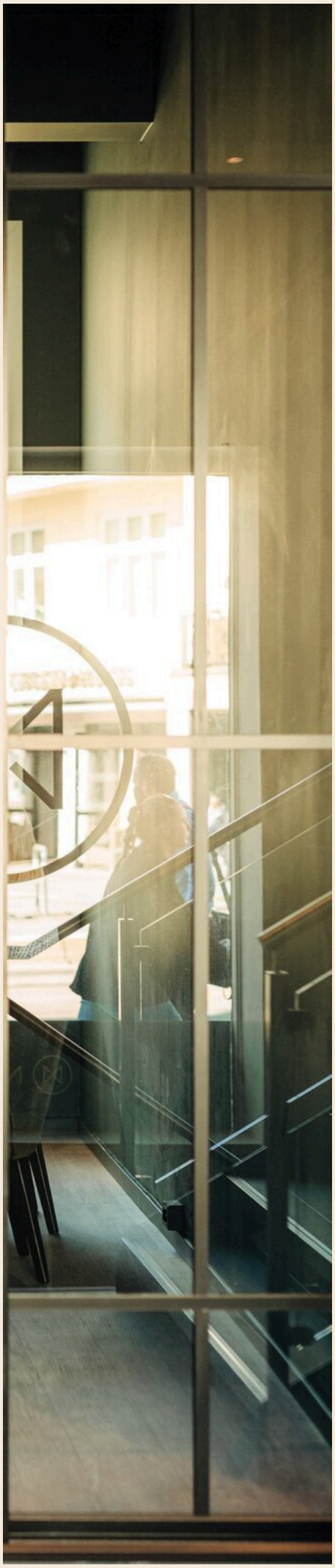
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0025/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørjordet 72 1466 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 76, bnr 13, snr 24 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håvard A. Bjerke
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019



Nora Benedikte Haugen
Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: