PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

NYBAKVEIEN 61 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24251002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øyvind Mikal Trøhaugen	Marianne Rise Trøhaugen

Gateadresse
Nybakveien 61 A

Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP3322983

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24251002

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre variasjoner i 3.etg. Utbygger har målt og foretar ny måling i mai 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader på garasjeplass.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24251002

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt egen radonmåler på soverommet 3. etg. i ca. 3 år. Meget lavt radonnivå. Gjennomsnitt på 15 Bq/m3.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 15 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24251002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24251002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Trøhaugen	65d7d0f471763b4214463f4fc2c644196917b516	25.11.2025 20:58:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Rise Trøhaugen	f71339838267f99d00838db32bc51cacd60c442e	03.12.2025 12:59:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24251002

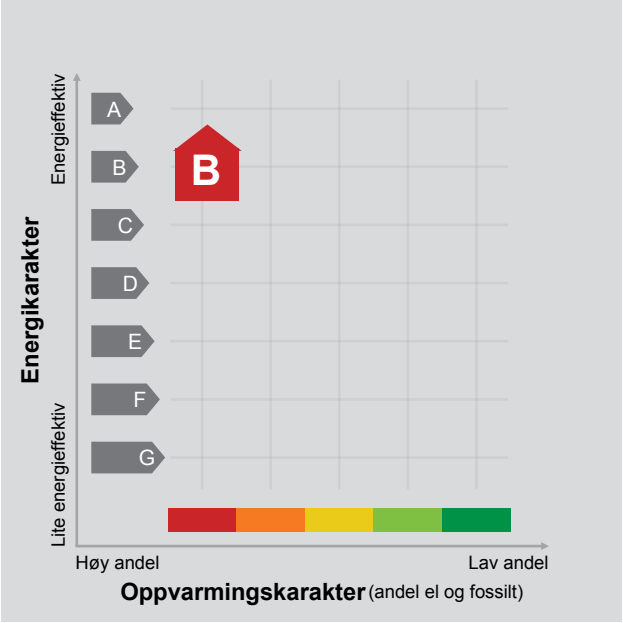
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Nybakveien 61A
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741605
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cad0ccf6-dfa1-49f6-a35d-4546f0af6e97
Dato	13.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tidsstyring av panelovner
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nybakveien 61A
Postnummer: 2013
Sted: SKJETTEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0101
Dato: 13.02.2024 14:01:04
Energimerkenummer: cad0ccf6-dfa1-49f6-a35d-4546f0af6e97

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 76
Bruksnummer: 13
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300741605

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Nybakveien 61A

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	9 min 0.8 km
Gjelleråsskole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	15 min 1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stav Linje 375, 380	3 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.4 km
Oslo Gardermoen	26 min

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	16 min 1.4 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	4 min
Joker Strømmen	11 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	13 min
Apotek 1 Skjettentoppen	5 min
Strømmen Vinmonopol	5 min

SPORT

Sørjordet ballbinge	4 min
Stav skole	8 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

—

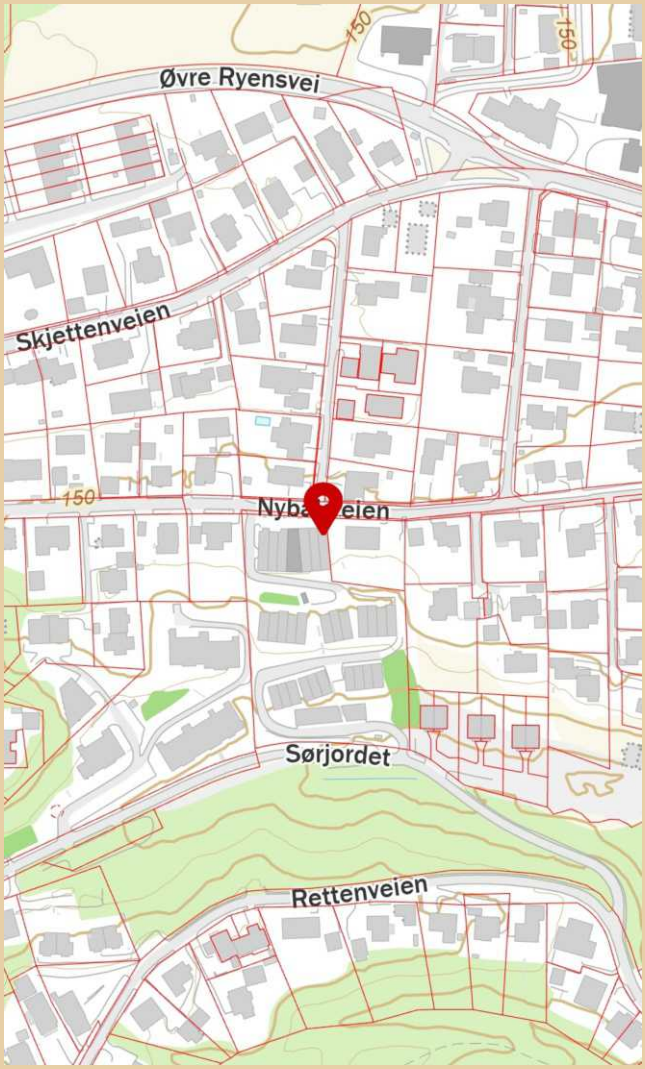
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Trafikk
Lite trafikk 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Nybakveien 61A

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	9 min 0.8 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	15 min 1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stav Linje 375, 380	3 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.4 km
Oslo Gardermoen	26 min

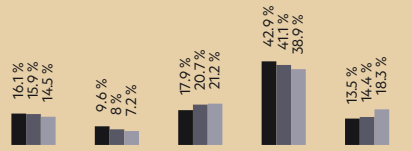
BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	16 min 1.4 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	4 min
Joker Strømmen	11 min

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Sørjordet ballbinge	4 min
Stav skole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	5 min
SATS Lillestrøm	7 min

«Veldig ok for barn å vokse opp her»

— Sitat fra en lokalkjent

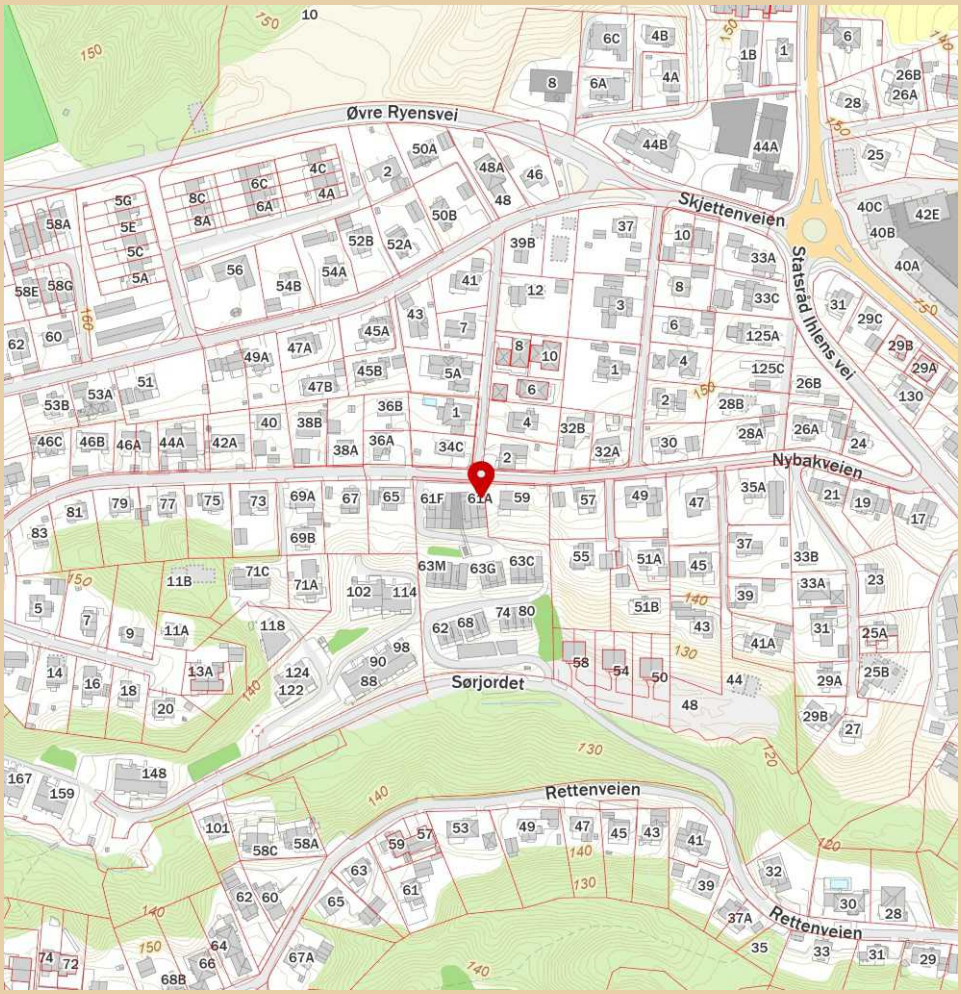
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

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

Nybakveien 61A

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	9 min 0.8 km
Gjelleås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	15 min 1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stav Linje 375, 380	3 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.4 km
Oslo Gardermoen	26 min

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	16 min 1.4 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	4 min
Joker Strømmen	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	13 min
Apotek 1 Skjettentoppen	5 min
Strømmen Vinmonopol	5 min

SPORT

Sørjordet ballbinge	4 min
Stav skole	8 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

—

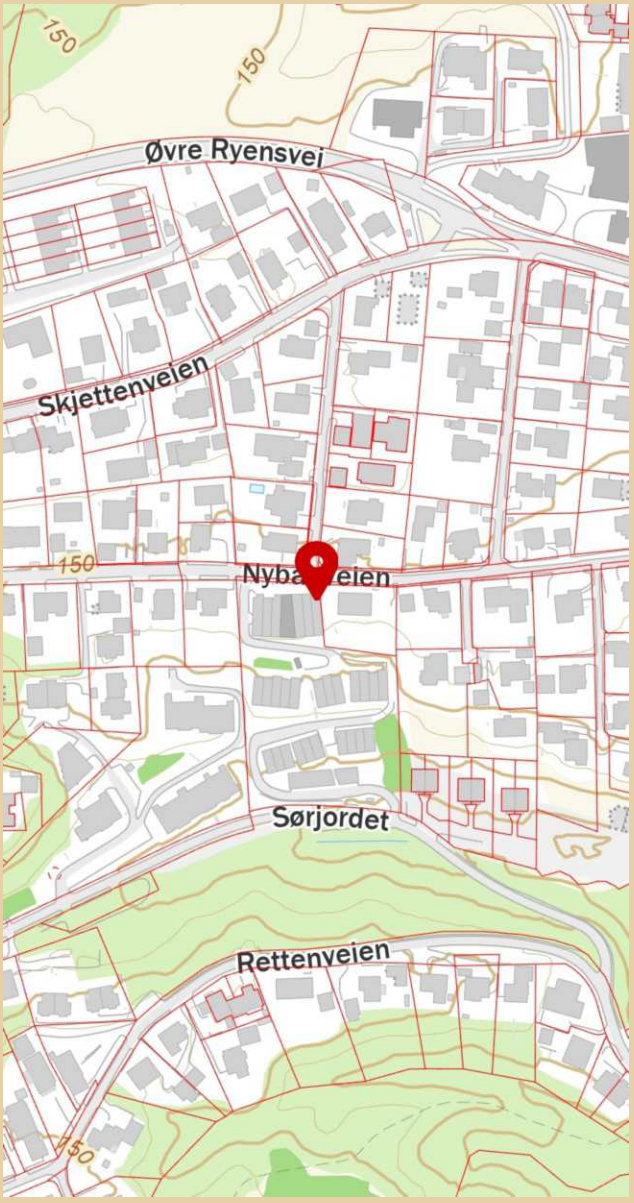
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Trafikk
Lite trafikk 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Boligopplysninger:

Sameiet Nybak Terrasse	**Vår ref.:**	1821/6	**Fødselsdato eier:**	30.06.1974
Nybakveien 61 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	11.09.1974
2013 SKJETTEN	**Eiere:**	Øyvind Mikal Trøhaugen, Marianne Rise		
Organisasjonsnr: 826 663 782	**Seksjonsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 324**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 575
Tilleggsytelser:	Bredbånd	99
Måler:	1821 Manuell avregning - Elbillader: Enhet: 1821/6 (1821 - 5)	500
Objekt:	P-plass nr. 3 EL (18211 - 3)	150

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 427**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 678
Tilleggsytelser:	Bredbånd	99
Måler:	1821 Manuell avregning - Elbillader: Enhet: 1821/6 (1821 - 5)	500
Objekt:	P-plass nr. 3 EL (18211 - 3)	150

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	620
Annen formue:	21 600	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	76/13 - seksjon:6
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3322983

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.08.2021	Første innflytting:	09.08.2021
Etasje:		Oppvarmingstype:	Vannbåren varme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hus 2
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Sameiet Nybak Terrasse	**Vår ref.:**	1821/6	**Fødselsdato eier:**	30.06.1974
Nybakveien 61 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	11.09.1974
2013 SKJETTEN	**Eiere:**	Øyvind Mikal Trøhaugen, Marianne Rise		

Organisasjonsnr: 826 663 782

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

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

Kommunale avgifter faktureres direkte hver seksjon fra Lillestrøm kommune.

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

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**

	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

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

© 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

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

bankID

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

Tilbud

fra

Håndverksgruppen Nytt Hjem AS

til

Øyvind Trøhaugen

omhandler

Søppelskur

0

Dato: 23.10.24
Tilbudet står i 21 dager

Dette tilbudet er et spesifisert tilbud, og må ikke forveksles med fastpris.
Ved ferdigstilling vil alle mål kontrolleres og justeres.
Pristilbudet tilknytter seg salgspant loven, produkter og tjenester som ikke er betalt kan bli tatt tilbake
Tilbudet er ikke beregnet å lese i papirform

Prosjekt: NBV 61 A

Tiltakshaver: Øyvind Trøhaugen

Adresse: Nybakkveien 61 a

Dato: 23.10.24

Prosjektbeskrivelse:

Søppelskur

Notater:

Dette tilbudet har tatt høyde for prisstigningene 1. okt. -24. Dersom det kommer ytteligere pris endringer på materiell forbeholder vi oss retten til å justere prisen deretter. Der prosjektets oppstart er mer enn 3 mnd. etter at tilbudet er gitt forbeholder vi oss muligheten til generelle justeringer etter markedets utvikling.

Ved listing er snekkerarbeidet alltid med synlige spikerhull dersom det ikke inkl malerarbeider.

DV dokumentasjon vil bli levert ut som kvittering av arbeider etter prosjektet er betalt i sin helhet.

Alle linjer med en " ! " i en gul rute har et forbehold. Dra pekeren til ruten og les i notatarket som kommer opp.

Ved interesse av tilbudet anbefales en gjennomgang med tilbyder.

Arbeider som utføres på timer og materiell vil kunne avvike fra oppført sum. Oppført beløp er kun for å ha noe i budsjettet tiltenkt dette formålet. Beløpet vil bli endret etter utførelse og beregnes etter medgått til og materiell. Med dette varsler vi at disse postene kan gå utover de regulerte begrensningene for overslag på 15%.

Arbeidsendringer med liten prisendring kan utføres av tjenesteyter uten rådføring med tiltakshaver.
Det må tas forbehold om tilleggsarbeider vedr. det elektriske anlegget ettersom regelverket stadig skjerpes og stiller nye som igjen krever endringer på det eksisterende anlegget som blir berørt.

Kort arbeidsbesrivelse:

Bygge søppelskur i impregnerte materialer.
Ca 3.2 x 2.5 m Lform 1.1 m dybde

Prosjekt: NBV 61 A

Tiltakshaver: Øyvind Trøhaugen

Adresse: Nybakkveien 61 a

Prosjektdeltakere:

Hovedentreprenør:
Håndverksgruppen Nytt Hjem AS
Birkebeinergata 9
2004 Lillestrøm
Tlf.: 47413000
Org.: 997275624

[X] **Snekker:**
Håndverksgruppen Nytt Hjem AS
Birkebeinergata 9
2004 Lillestrøm

[X] **Murer / flislegger:**
Håndverksgruppen Nytt Hjem AS
Birkebeinergata 9
2004 Lillestrøm

[ ]
King Mur & Flis
Mårstien 39
2014 Blystadlia

[ ] **Rørlegger:**
Rørlegger og boligkonsulenten AS
Stølsvegen 7
0590 Oslo

[ ] **Elektriker:**
Elkomfort AS
Bergkrystallen 11
1903 Gan

[ ] **Maler:**
Håndverksgruppen Nytt Hjem AS
Birkebeinergata 9
2004 Lillestrøm

[ ] **Membran:**
Håndverksgruppen Nytt Hjem AS
Birkebeinergata 9
2004 Lillestrøm

[ ] **Glassmester:**
Grodruddalen Glassmesterverksted
Ammerudhellinga 54
0959 Olso

Betongsaging:

☐ Romerike Betongsaging
Nannestadvegen 62
2034 Holter

Avretting

☐ Akershus Gulvavretting
Ekornveien 7
1914 Ytre Enebakk

Graver

☐ Per Guldahl AS
Løkkevegen 19
2006 Løvenstad

Blikkenslager

☐ Sigfred Bertzen & sønn
Strømsveien 322
1081 Oslo

Byggteknisk ing.

☐ Consisu
Ramstadsletta 15
1363 Høvik

Avtale om håndverks- tjenester på fast eiendom

Dokumentet gjelder arbeidsavtale mellom yrkesutøver og privat forbruker, om håndverkstjenester som hovedsakelig benyttes til personlig bruk for forbrukeren.

Avtalen må ses i sammenheng med Håndverkertjenesteloven av 16 juni 1989 nr 63 som inneholder utførlige lovregler som ikke kan fravikes til ugunst for forbrukeren, jfr. lovens § 3.

1. Kontraktens parter

Entreprenør:	Håndverksgruppen Nytt Hjem AS	Tiltakshaver	Øyvind Trøhaugen
Kontaktperson:	Morten Sørheim	Adresse:	Nybakveien 61 a
Adresse:	Birkebeinergt. 9, 2004 Lillestrøm	Leilighet:	
Org.nr.:	997 275 624	Postnr.:	2013
Telefon:		Person.nr:	
Mobil:	474 13 000	Mobil:	99798625
E-post:	post@nytthjem.net	E-post:	trohaugen@hotmail.com

2. Oppdraget

Entreprenøren tilbyr å utføre følgende arbeider på tiltakshavers eiendom:

Søppelskur

Kontrakten inneholder:	**Andre dokumenter i forb. med prosjektet:**
Kontrakts spesifikasjoner	
Prisliste og generell arbeidsbeskrivelse	Arbeidsinstrukser m/ planskisse
Informasjonsliste over utførende bedrifter	Fotodokumentasjon

Merk: *Tegninger, priser og tekniske beskrivelser utarbeidet av tjenesteyter kan ikke uten dennes samtykke forevises, kopieres eller utleveres til utenforstående. Bilag til forbruker som ikke blir antatt skal returneres til tjenesteyter. Når oppdraget er utført eller tegningene o.l. er betalt for, har forbrukeren rett til å benytte dem til privat formål.*

3. Pris og betalingsmåte.

Arbeider som fører til merkostnader skal håndverkeren innhente samtykke fra tiltakshaver før arbeidet påbegynnes. Betaling vil skje etter underliggende fakturaplan (se punkt 16). Etter forfall påløper forsinkelsesrente etter forsinkelserentelovens regler. Rentesatsen fastsettes hvert halvår (1.jan. og 1. jul.). Hovedentreprenøren påberpoer seg retten til å stoppe arbeidene dersom innbetaling ikke skjer innen fristen. Alt levert utstyr vil være entreprenørens eiendom frem til badet er betalt i sin helhet. Alle arbeider utover det som er oppført må ansses som tilleggsarbeider og vilmedføre ytterligere kostnader.

4.Forbehold

Det er ikke fremmet forbehold ved arbeidene av noen av partene

I tilfeller der igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister, er begge parter ubundet av kontrakten

Forbrukeren skal betale tjenesteyterens dokumenterte og nødvendige kostnader til søknader og forprosjektering, med mindre det skyldes tjenesteyterens forhold at igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister.

5. Forberedelser

Tjenesteyteren skal i nødvendig grad skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet før han skal starte sine arbeider, slik at arbeidene kan utføres uten forsinkelse og fordyrelse. Han skal straks varsle forbrukeren dersom forholdene ikke er slik som forutsatt. Tjenesteyteren skal også varsle forbrukeren om tiltak som forbrukeren må ha gjennomført før tjenesteyteren skal starte sine arbeider. Dersom tjenesteyteren unnlater å varsle i samsvar med første ledd, er han ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som kunne ha vært unngått dersom varsel var blitt gitt i tide.

Dersom tjenesteyteren unnlater å varsle i samsvar med første ledd, er han ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som kunne ha vært unngått dersom varsel var blitt gitt i tide.

6.1 Rådgivning før avtaleinngåelse

På bakbrunn av forundersøkelse/befaring har tjenesteyter følgende merknader, anbefalinger eller frarådelser

Se notater under fane Pro. info

6.2 Rådgivning etter avtaleinngåelse

Tjenesteyteren skal veilede og rådføre seg med forbrukeren i den utstrekning forholdene tilsier det.
Tjenesteyteren skal fraråde utførelsen av tjenesten dersom prisen eller andre forhold tilsier dette.
Forbrukeren skal gi opplysninger om forhold som han har kjennskap til og som han må forstå vil ha betydning for tjenesteyterens utførelse av tjenesten.

7. Tolkningsregler

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider

mot hverandre gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser.

8. Forbrukerens egne arbeider og andre tjenesteyteres arbeider

Ved avtale om egenarbeide eller andre tjenesteyteres arbeider gjelder følgende:

[X] Det er ikke avtalt egenarbeide eller eksterne arbeider

9. Forsinklese

Det foreligger forsinkelse dersom tjenesteyteren ikke har fullført tjenesten til avtalt tid, med mindre dette skyldes forhold som forbrukeren svarer for. Forsinkelsen må reklameres innen rimelig tid etter at forbrukeren fikk vite at tjenesten er avsluttet.

Dersom tjenesteyteren er forsinket skal han så lenge forsinkelsen varer:

[X] Alternativ 1
Betale forbrukeren en dagmulkt per kalenderdag som tilsvarer 2 promille av det samlede vederlaget som tjenesteyteren skal ha. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 50 kalenderdager. Dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig i strid med redelighet og god tro, har forsømt å begrense tapet, eller det for øvrig foreligger and

[ ] Alternativ 2.
Betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30. Dersom tjenesteyteren ikke overholder andre avtalte frister, skal han betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30. Dagmulkt eller erstatning kan likevel ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes en hindring utenfor tjenesteyterens kontroll, og som tjenesteyteren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgene av, jf. hvtjl. § 28 første ledd.

10. Overtakelse

Forbrukeren skal overta ytelsen ved overtakelsesforretning.
Forbrukeren kan nekte å overta ytelsen dersom det foreligger mangel, med mindre mangelen er uvesentlig.

Ved overtakelsesforretningen skal tjenesteyteren føre protokoll som skal angi:
a) hvem som er til stede,
b) mangler som påvises,
c) frist for utbedring av påviste mangler,
d) hvorvidt tjenesten overtas eller nektes overtatt
e) eventuelt tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:
a) reklamasjonsfristen starter å løpe,
b) eventuell dagmulkt stanser

c) tjenesteyteren kan kreve utbetaling av vederlaget,
d) risikoen for ytelsen går over på forbrukeren

Der forbruker starter å benytte ytelsen ansees dette som at varen/tjenesten er overtatt.

11. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel kan forbrukeren holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen, jf. hvtjl. § 21.

Dersom forbrukeren vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjonen kan likevel ikke fremsettes senere enn 5 år etter avslutningen av tjenesten, jf. punkt 15, selv om mangelen ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Tjenesteyteren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig i strid med redelighet og god tro.

Forbrukeren har rett til å holde tilbake så mye av betalingen at det sikrer forbrukerens krav som følge av mangelen. Ref. :hvtjl. Kapittel IV

12. Andre inngodte avtaler

13.Kastes og bevares

Utstyr til gjenbruk skal lagres i leiligheten slik at utstyret ikke forsvinner

Utstyr	Kastes	Remonteres	Bevares	Hvor

Det stilles ingen garantier for gamelt utstyr som skal remonteres i prosjektet. Små gjenstander må kunde selv fjerne før oppstart hvis det skal bevares.

14. Arbeidets begynnelse / avslutning.

Prosjektstart:	**Dato:**	Man	dag, den.	00.01.00	**Kl.:**	08:00
Ferdigstillelse:	**Dato:**	Tirs	dag, den.	00.01.00	**Kl.:**	16:00

Arbeidene skal holdes innenfor 07:00 - 17:00, med mindre spesielle situasjoner tilsier annet.

*Entreprenøren tar høyde for feil ved utregningen eller misforståelser vedrørende utførelsen, og informerer om at dette kan medfører endringer i totalprisen.

* Vi forbeholder oss retten til å justere tilbud ved markedsjusteringer på byggevarer og materiell

* Hovedentreprenøren forbeholder at det elektriske anlegget som blir berørt er ihht. forskriftene (NEK) og at elektriker kan godkjenne anlegget etter nyinstallasjon. I tilfeller der anlegget ikke kan godkjennes, må tiltakshaver velge mellom å få utbedret feil og mangler under arbeidsperioden eller at det blir sendt inn en feilrapport til Hafslund Elsikkerhet, som igjen vil pålegge utbedring.

* Området til å fra arbeidsstedet må være ryddet for alle løse gjenstander og møbler.

* Alle arbeider som kunden ønsker utover arbeidene som er oppført i spesifikasjonen kommer som tillegg. Enkelte arbeider kan mangle pris før utførelse dersom tiden er for knapp til utregning eller om arbeidene ikke lar seg regne på pga. omstendighetene rundt arbeidet.

15. Regningsarbeider:

Det er avtalt følgende timepriser for regningsarbeider inkl. mva.

Timesats: Murer, maler, snekker	937,50	pr. time
Timesats: Rørlegger	1271,00	pr. time
Timesats: Elektriker	1322,00	pr. time

Materialkostnader kommer alltid i tillegg til timesprisen.

16. Pris og betaling:

Sum av delfaktura 1 med forfall	den.	***24.01.00***	**kr 24 660,68**
Sum av delfaktura 2 med forfall	den.	***31.01.00***	**kr 24 660,68**
Sum av delfaktura 3 med forfall	den.	***07.02.00***	**kr 0,00**
Sum av delfaktura 4 med forfall	den.	***07.02.00***	**kr 0,00**
Sum av delfaktura 5 med forfall	den.	***07.02.00***	**kr 0,00**
Sum av sluttfaktura med forfall 10 dager			**kr 12 330,34**

Arbeidene som er inkl i delfaktura er utført før forfall av faktura.

Totalpris for spesifisert arbeide : **kr 61 651,70**

17. Signatur:

Ved å signere arbeidskontrakten binder både tiltakshaver og hovedentreprenøren seg til avtalen
Tiltakshaver gjør seg herved kjent med at det er forbudt for andeleier å bevege seg inn på badet i fra oppstart frem til badet er overlevert. Ved overtredelse kan enkelte garantier bortfalle.

Øyvind Trøhaugen Leil.: - Dato:

Hovedentreprenør: Dato:

Totalsum ved oppstart av arbeidene kr 61 651,70

Tilleggskostneader påført etter oppstart: Ref. endringsskjema

Kostnadsfradrag etter oppstart: Ref. endringsskjema

Totalsum etter ferdigstilling kr 61 651,70

Hovedentreprenør

Øyvind Trøhaugen

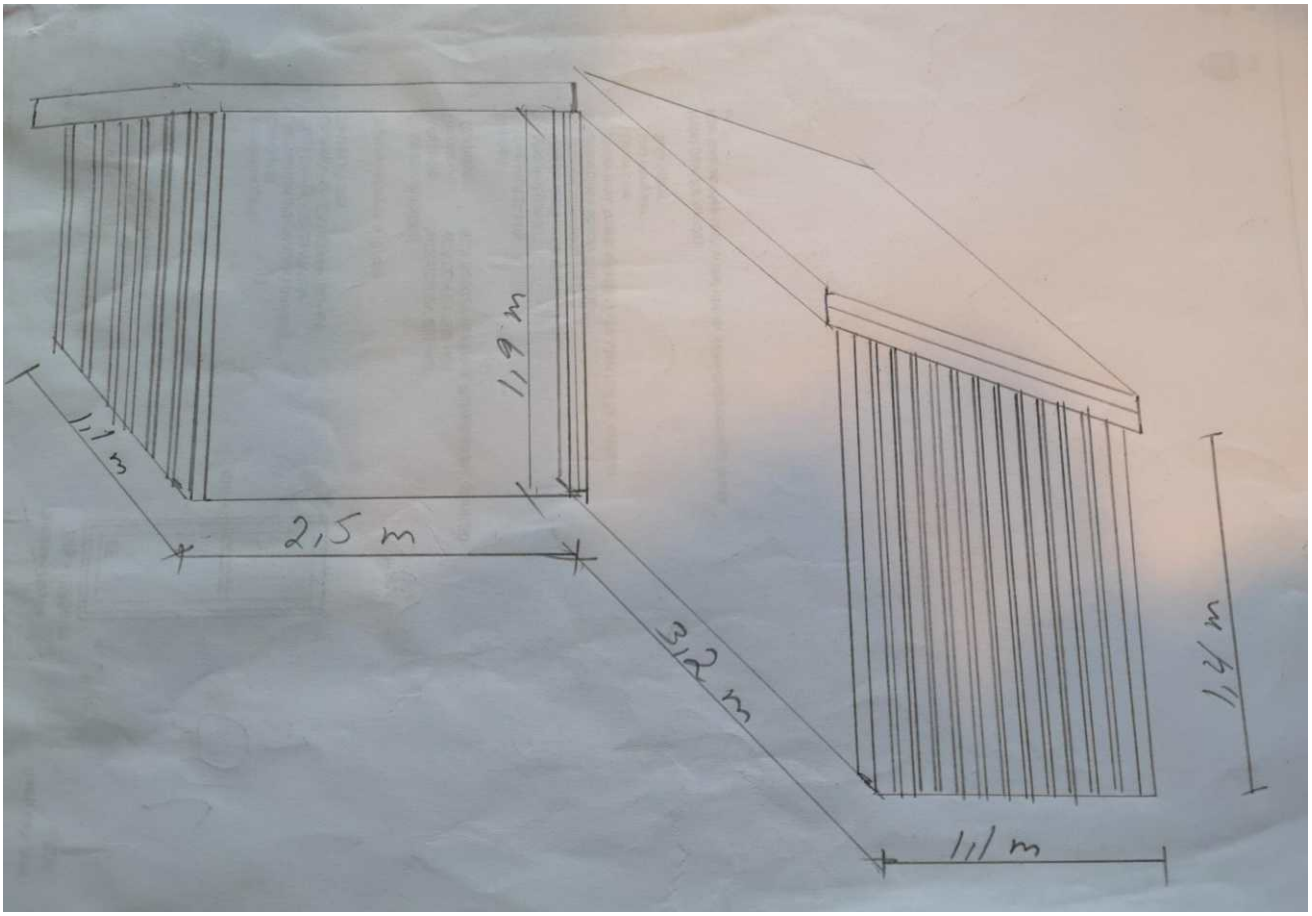
18. Kommentarer fra tiltakshaver:

19. Kommentarer fra tjenesteyter:

Arbeidsskisse	Rom som er inkl.	Søppelskur						

Prosjekt : NBV 61 A
Tiltakshaver: Øyvind Trøhaugen
Adresse : Nybakkveien 61 a

	Areal:	8,00	Løpemeter vegg:	7,90	Veggareal:	BV		NV	-	Takhøyde:	1,40
-	Areal:	-	Løpemeter vegg:	-	Veggareal:	BV	-	NV	-	Takhøyde:	1,90
-	Areal:	-	Løpemeter vegg:	-	Veggareal:	BV	-	NV	-	Takhøyde:	-
-	Areal:	-	Løpemeter vegg:	-	Veggareal:	BV	-	NV	-	Takhøyde:	-
-	Areal:	-	Løpemeter vegg:	-	Veggareal:	BV	-	NV	-	Takhøyde:	-
-	Areal:	-	Løpemeter vegg:	-	Veggareal:	BV	-	NV	-	Takhøyde:	-
-	Areal:	-	Løpemeter vegg:	-	Veggareal:	BV	-	NV	-	Takhøyde:	-



Enkel skisse

Symbolforklaring



Vegg / isolert vegg



Dør- /vinduåpning



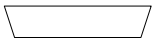
Innkassing/kanal



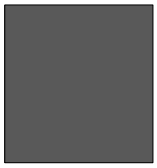
Benkeskap



Oppvaskkum



Oppvaskmaskin



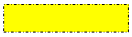
Overskap / høyskap

Dekkside/utforing



Koketopp

Skuffer



benkebelysning



Glassdør / slagretning



Dørblad / slagretning



Spikerskag/x-finer
Gipsplate
Våtromsplate
Malte flater



Trapperetning



Vaskemaskin

Takdrager / bæring

Markering av skråtak



Varmt- og kaldtvann



Stoppekran



Solirør





Enkelt stikk



Dobbelt stikk



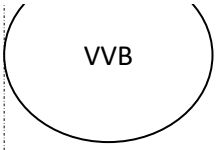
teknisk stikk/komfyrvant



Bryter



Lampepunkt / downlights



Varmtvannsbereder



Baderomsvifte



Ventil vegg/tak



Radiator/ panelovn

Tømrerarbeider

Prosjekt : NBV 61 A
Tiltakshaver: Øyvind Trøhaugen
Adresse : Nybakkveien 61 a

Post			Beskrivense	Enhet	!	Søppelsk		
02	**01**		**Riving / demontering**					
02	02		**Gulv**					
02	03		**Bærekonstruksjoner**					
	03	01	Legging av bunnsvillmembran	lm		-	-	-
		02	Oppføring av bærevegg med 48X98	m2		9,22	-	-
		03	Oppføring av bærevegg med 48x148	m2		-	-	-
		04	Oppføring av bærevegg med 48x198	m2		-	-	-
		05	Utforing av vegg/tak med 36x48 / 48x48	m2		-	-	-
		06	Montering av vinklerjern med ekspansjonsbolt	stk		-	-	-
		07	Tillegg for åpninger i vegg for vindu og dør	stk		-	-	-
		08	Montering av forankringsbånd	stk.		-	-	-
		09	Montering av avstiviningsjern i stål	stk		-	-	-
		10	Innsetting av limtredrager etter beregning	stk		-	-	-
		11	Innsetting av HE-B ståldrager etter beregning	stk.		-	-	-
		12	Transport av Limtre / ståldrager fra produsent	stk.		-	-	-
		13	Legging av takbjelker 48x148	m2		-	-	-
		14	Legging av takbjelker 48x198	m2		-	-	-
		15	Legging av takbjelker 48x223	m2		-	-	-
		16	Legging av sløyfer 36/48x48	m2		-	-	-
		17	Legging av vindsperre på tak	m2		-	-	-
		17	Legging av 15mm OSB 122/240	m2		-	-	-
		18	Legging av 18mm OSB 122/240	m2		8,00	-	-
		19	Legging av 15mm Kons.finer 120/240	m2		-	-	-
		20	Legging av 18mm Kons.finer 120/240	m2		-	-	-
		21	Legging av vindskier 3 lengder 19x148	lm		2,20	-	-
		22	Legging av forkantbord 22x173	lm		10,00	-	-
		23	Montering av rafte papp	stk		-	-	-
		24	Legging av 18mm asfalt undertak	m2		-	-	-
02	04		**Kledning**					
02	05		**Vinduer og ytterdører (Se spesifikasjon 02 V&D)**					
02	06		**Takbelegg**					
	06	01	Legging av undertak (Isola Super Safe)	m2		-	-	-
		02	Oppforing med lekt 23x48 for tak med taktro	lm		-	-	-
		03	Oppforing med lekt 30x48 for tak fra 20'-40' takfall	lm		-	-	-
		04	Oppforing med lekt 36x48 for tak under 20' takfall	lm		-	-	-
		05	Legging av 18mm asfaltplate	m2		-	-	-
		06	Legging av 15mm bord	m2		-	-	-

		07	Leggging av 12m konstruksjonsfiner	m2		-	-	-
		08	Legging av 12mm OSB	m2		-	-	-
		09	Legging av vertikale sløyfer 30x48 imp.	lm		-	-	-
		10	Legging av horisontale lekter 36x48 for takstein	lm		-	-	-
		11	Legging av takstein inkl. festemat.	m2		-	-	-
		12	Levering av takstein med/uten løft	est./stk	!	-	-	-
		13	Mønestein	stk		-	-	-
		14	Endemøne valm / valmklokke	stk		-	-	-
		15	Valm klips	pk.		-	-	-
		16	Mønebånd sort	rull		-	-	-
		17	Møneskruebrakketter	stk		-	-	-
		18	Stigetrinn sort	stk		-	-	-
		19	Feieplattå sort	stk		-	-	-
		20	Stigesikring sort	stk		-	-	-
		21	Snøfangere 1,2m sort	stk		-	-	-
		22	Takhatt for soil sort	stk		-	-	-
		23	Takhatt for ventilasjon	stk		-	-	-
		24	Fuglebånd	lm		-	-	-
		25	Gradrenne sort	lm		-	-	-
		26	Gradrennebeslag sort, pk.5m	pk.		-	-	-
		27	Gradrenne toppkvist	stk.		-	-	-
		28	Gradtetting	lm		-	-	-
		29	Plastmo-Wave 5m sort	pk.		-	-	-
		30	Underbeslag til gradrenne	lm		-	-	-
		31	Legging av papptak	m2		8,20	-	-
		32	Annen spesial stein eller tilbehør			-	-	-
		33	Arbeider med gjennomføringer utføres på timer	t		-	-	-
		34	Materiell for gjennomføringer	est		-	-	-
02	07		**Beslag / takrenner / takstige**					
	07	01	Montering av takrenne i stål. Sort / hvit	lm		-	-	-
		02	Montering av taknedløp stål. Sort/hvit. Max 6m med 2 bend og utkast	stk		-	-	-
		03	Montering av vinkelstykke. Sort / hvit	stk		-	-	-
		04	Montering av tappestykke. Sort / hvit	stk		-	-	-
		05	Løvrist	stk		-	-	-
		06	Grenrør til nedløp. Sort / hvit	stk		-	-	-
		07	Montering av 3" vannbrettbeslag inntil 1,4m. Over / under	stk		-	-	-
		08	Montering av 4" vannbrettbeslag inntil 1,4m. Over / under	stk		-	-	-
		09	Montering av 3" vannbrettbeslag inntil 2,0m. Over / under	stk		-	-	-
		10	Montering av 4" vannbrettbeslag inntil 2,0m. Over / under	stk		-	-	-
		11	Montering av vannbrettbeslag etter mål	est.		-	-	-
		12	Montering av vannbrett 45x70	lm		-	-	-
		13	Montering av vannbrett 45x95	lm		-	-	-
		14	Montering av enkel vindskibeslag inntil 2m. Sort / hvit	stk		-	-	-
		15	Blikktak lages på mål	est. lm		-	-	-
		16	Takfotbeslag	lm		5,70	-	-
02	09		**Isolering**					
02	10		**Ventilasjon ute**					
02	11		**Terrasse**					
	11	01	Støp av stolper inkl. graving, pukk, duk og stopesko	stk		3,00	-	-
		02	Grunnarbeider utført på timebasis	t		-	-	-

03	Materiell for grunnarbeider	est.	-	-	-
04	Drager dobbel 48x148 imp	lm	5,70	-	-
05	Bjelkelag 48x198 imp	lm	-	-	-
06	Bjelkelag 48X148 imp	m2	-	-	-
07	Tillegg /kubbing for innraming av terrasse	lm		-	-
08		m2	-	-	-
09		stk	-	-	-
10	Terrassebort 21x98 imp. Standard	m2	-	-	-
11	Terrassebort 28x120 imp. Standard	m2	-	-	-
12	Terrassebort 28x120 imp. Møre Royal	lm	-	-	-
13	Annet Møre Royal materiell	stk	-	-	-
14	Frakt og bestilling av Møre Royal	stk	-	-	-
15		stk	-	-	-
16	Rekkverk 92cm i 48x73 med 36x48 lekter (stående/liggende)	lm	-	-	-
17	Levegg 180cm i 48x73 med 36x48 lekter (stående /liggende)	lm	7,90	-	-
18	Tildekking av sort dekkeduk	lm	-	-	-
19		lm	-	-	-
20	Lage terrassetrapp med vanger	t	-	-	-
21	Materiell til trapp	est.	-	-	-

02	02	**Søykeskruer**
02	**15**	**Timessatser**

				Enhetspris eksl. Mva	Enhetspris	FDV	i	BVN	Sum eksl. mva	inkl. mva	Kundens tilvalg	Uf
					Sum Riving				0,00	0,00		
					Sum Gulv				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	128,52				0,00	0,00		
-	-	-	-	9,22	730,80				6 737,98	8 422,47		
-	-	-	-	-	806,40				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	882,00				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	236,88				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	182,70				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	1 260,00				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	50,40				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	322,56				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	2 764,00				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	0,00				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	1 264,00				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	642,60				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	680,40				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	718,20				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	85,05				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	85,05				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	258,30				0,00	0,00		
-	-	-	-	8,00	321,30				2 570,40	3 213,00		
-	-	-	-	-	451,08				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	526,68				0,00	0,00		
-	-	-	-	2,20	234,86				516,70	645,88		
-	-	-	-	10,00	126,00				1 260,00	1 575,00		
-	-	-	-	-	69,30				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	463,68				0,00	0,00		
					Sum Vegger				11 085,08	13 856,35		
					Sum Listing				0,00	0,00		
					Sum dører				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	158,76				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	40,32				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	44,10				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	47,88				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	447,30				0,00	0,00		
-	-	-	-	-	475,02				0,00	0,00		

-	-	-	-	-	359,10	0,00	0,00
-	-	-	-	-	233,10	0,00	0,00
-	-	-	-	-	56,70	0,00	0,00
-	-	-	-	-	64,26	0,00	0,00
-	-	-	-	-	505,26	0,00	0,00
-	-	-	-	-	1 868,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	111,13	0,00	0,00
-	-	-	-	-	286,65	0,00	0,00
-	-	-	-	-	885,02	0,00	0,00
-	-	-	-	-	187,49	0,00	0,00
-	-	-	-	-	60,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	433,69	0,00	0,00
-	-	-	-	-	2 980,80	0,00	0,00
-	-	-	-	-	635,40	0,00	0,00
-	-	-	-	-	698,04	0,00	0,00
-	-	-	-	-	2 682,29	0,00	0,00
-	-	-	-	-	1 147,86	0,00	0,00
-	-	-	-	-	62,80	0,00	0,00
-	-	-	-	-	699,05	0,00	0,00
-	-	-	-	-	1 314,43	0,00	0,00
-	-	-	-	-	3 682,22	0,00	0,00
-	-	-	-	-	84,42	0,00	0,00
-	-	-	-	-	2 210,72	0,00	0,00
-	-	-	-	-	549,36	0,00	0,00
-	-	-	-	8,20	1 260,00	10 332,00	12 915,00
-	-	-	-	-	263,34	0,00	0,00
-	-	-	-	-	624,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	1 260,00	0,00	0,00
					Sum Tak / Himling	10 332,00	12 915,00
-	-	-	-	-	302,40	0,00	0,00
-	-	-	-	-	2 610,72	0,00	0,00
-	-	-	-	-	466,20	0,00	0,00
-	-	-	-	-	328,86	0,00	0,00
-	-	-	-	-	447,30	0,00	0,00
-	-	-	-	-	475,02	0,00	0,00
-	-	-	-	-	263,34	0,00	0,00
-	-	-	-	-	389,34	0,00	0,00
-	-	-	-	-	452,34	0,00	0,00
-	-	-	-	-	452,34	0,00	0,00
-	-	-	-	-	434,70	0,00	0,00
-	-	-	-	-	253,26	0,00	0,00
-	-	-	-	-	296,10	0,00	0,00
-	-	-	-	-	263,34	0,00	0,00
-	-	-	-	-	483,84	0,00	0,00
-	-	-	-	5,70	264,60	1 508,22	1 885,28
					Sum Tak / Himling	1 508,22	1 885,28
					Sum Isolering	0,00	0,00
					Sum Isolering	0,00	0,00
-	-	-	-	3,00	1 827,00	5 481,00	6 851,25
-	-	-	-	-	750,00	0,00	0,00

-	-	-	-	-	1,00	0,00	0,00
-	-	-	-	5,70	317,52	1 809,86	2 262,33
-	-	-	-	-	328,86	0,00	0,00
-	-	-	-	-	394,38	0,00	0,00
-	-	-	-	-	560,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	126,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	630,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	693,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	756,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	630,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	960,12	0,00	0,00
-	-	-	-	7,90	1 612,80	12 741,12	15 926,40
-	-	-	-	-	120,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	750,00	0,00	0,00
-	-	-	-	-	1,00	0,00	0,00
					Sum Isolering	20 031,98	25 039,98
					Sum Gulv	0,00	0,00
					Sum Timer	0,00	0,00
					Totalsum Tømrer	42 957,28	53 696,60

Endringer		
orut. tillegg	Fjernet	Endringsbeskrivelse

Rigg & drift

Prosjekt : NBV 61 A
Tiltakshaver: Øyvind Trøhaugen
Adresse : Nybakkveien 61 a

Post			Beskrivense	Enhet		Total mengde		Enhetspris eksl. Mva
10	**01**		**Rigg, drift og administrasjon**					
	01	01	Administrasjon og byggeledelse	uke		1,00	!	3 600,00
		02	Rigg og tildekking	stk.		-	!	5 400,00
		03	Etasje tillegg	etg.		-	!	800,00
		04	Utvask, (grovvask av smuss og støv)	stk.		-	!	2 050,00
		05	Tildekking av trapp	stk.		-	!	2 500,00
		06	Avfallshåndtering enkel	uke		1,00	!	1 800,00
		07	Fyllmasse inntil 1m3. stein,betong, porselen, flis og isolasjon	0,5m3		-	!	1 800,00
		08	Fyllmasse inntil 1m3. stein,betong, porselen flis og isolasjon	1m3		-	!	2 000,00
		09	Kommunale gebyr og avgifter			-	!	0,00
		10	Parkering	est	!	-	!	209,00
		11	Servicebil	stk.		1,00	!	320,00
		12	Bompassering standard, tur	stk.	!	-	!	52,60
		13	Bompassering rushtid, tur/retur	stk.	!	-	!	92,40
								Rigg, drift og adm
10	**02**		**Avfallshåndtering**					
								avfallshåndtering
								Totalsum Rigg & d

	Sum		Endringer			
j / n	eksl. mva	inkl. mva	Kundens tilvalg	Uforut. tillegg	Fjernet	Endringsbeskrivelse
	3 600,00	4 500,00				
	0,00	0,00				
	0,00	0,00				
	0,00	0,00				
	0,00	0,00				
	1 800,00	2 250,00				
	0,00	0,00				
	0,00	0,00				
	0,00	0,00				
	0,00	0,00				
	320,00	400,00				
	0,00	0,00				
	0,00	0,00				
	5 720,00	7 150,00				
	0,00	0,00				
drift	5 720,00	7 150,00				

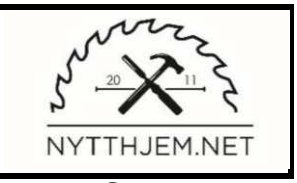
Totalentreprise

Prosjekt : NBV 61 A
Tiltakshaver: Øyvind Trøhaugen
Adresse : Nybakkveien 61 a

stk. = Stykk t =
lm. = løpemeter t + m =
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**
0,00 %	**0,00**	**0,00**
0,25 %	**121,69**	**152,12**
0,00 %	**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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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



INNKALLING 2024

Sameiet Nybak Terrasse

Onsdag 05.06.2024 kl. 19:00

Møtested vil bli på sameiets tomt. Enten nede på plattingen ved godt vær, eller i garasjen ved regn.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nybak Terrasse

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til vedtak

5. Andre saker

5.1 Parkering - informasjonssak

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

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

5.2 Etablering av grøntutvalg

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

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

Forslag til vedtak: Forslag 1

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

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

Forslag 2

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

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

5.3 Valg av grøntutvalg

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

Forslag til vedtak: Valgt ble:

5.4 Sykkelstativer

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslag 1

5.5 Beising av terrasser

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

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

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

Kostnader

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

Forslag til vedtak: Forslag 1

Hver huseier betaler for sitt eget

Forslag 2

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

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

Kommentar

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

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

5.6 Fargetone på terrasser

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

Forslag til vedtak: Forslag 1

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

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

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

Forslag til vedtak: Sittende leder fortsetter

Styrets innstilling: Styret anbefaller at sittende leder fortsetter

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Forslag til vedtak: Sittende medlemmer fortsetter

Styrets innstilling: Styret anbefaller at sittende medlemmer fortsetter

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Nybak Terrasse

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

Balanse 2023 Sameiet Nybak Terrasse

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Marius Hovind 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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nybak Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nybak Terrasse

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Nybak Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: ZCE5B-SD8P2-31W5W-6IOF0-EA23Q-138KG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZCE5B-SD8P2-31W5W-6IOF0-EA23Q-138KG

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 AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-15 11:31:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZCE5B-SD8P2-31W5W-6IOF0-EA23Q-138KG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Nybak Terrasse

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Nybak Terrasse er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Nybak Terrasse ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 826663782
Sameiet Nybak Terrasse består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Kontroll av lekeplasser
- Kontroll av brannslukkningsapparater

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

- Renegotiation of the TV/Internett agreement with Viken Fiber

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

There are no major plans scheduled for this year.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Nybak Terrasse Andel/ seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____(dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marius Hovind

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Fremmøtte: 15

Antall fullmakter: 0

Totale stemmer: 15

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 42000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Parkering - informasjonssak

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

Vedtak:
Tas til orientering

5.2 Etablering av grøntutvalg

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

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt at det etableres et grøntutvalg.

5.3 Valg av grøntutvalg

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

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

5.4 Sykkelstativer

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

Ble vedtatt med 12 av 15 stemmer.

5.5 Beising av terrasser

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

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

Kostnader

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

Vedtak:

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

5.6 Fargetone på terrasser

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

Protokoll for Sameiet Nybak Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	76
Bruksnummer:	13
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	6

Utskriftsdato/klokkeslett:	25.11.2025 kl. 16:23
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	04.12.2020
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	120 / 3523 i matrikkelenhet 76 / 13
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110974	TRØHAUGEN MARIANNE RISE		Nybakveien 61A 2013 SKJETTEN	1 / 2
Hjemmelshaver		300674	TRØHAUGEN ØYVIND MIKAL		Nybakveien 61A 2013 SKJETTEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		110974	TRØHAUGEN MARIANNE RISE		Nybakveien 61A 2013 SKJETTEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		300674	TRØHAUGEN ØYVIND MIKAL		Nybakveien 61A 2013 SKJETTEN	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3205 - 76/13 Omnummerert fra: 3030 - 76/13 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/1 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/1 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/2 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/2 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/3 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/3 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/4 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/4 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/5 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/5 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/6 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/6 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/7 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/7 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/8 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/8 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/9 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/9 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/10 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/10 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/11 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/11 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/12 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/12 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/13 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/13 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/14 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/14 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/15 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/15 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/16 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/16 Omnummerert til: 3205 - 76/13/0/17 Omnummerert fra: 3030 - 76/13/0/17			

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/18		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/18		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/19		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/19		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/20		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/20		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/21		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/21		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/22		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/22		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/23		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/23		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/24		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/24		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/25		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/25		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/26		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/26		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/27		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/27		
		Omnummerert til:	3205 - 76/13/0/28		
		Omnummerert fra:	3030 - 76/13/0/28		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	18.11.2020	Tinglyst	08.12.2020	0231smt	18.11.2020
Seksjonering	2020/3063	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3030 - 76/13		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/1		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/2		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/3		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/4		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/5		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/6		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/7		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/8		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/9		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/10		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/11		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/12		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/13		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/14		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/15		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/16		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/17		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/18		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/19		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/20		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/21		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/22		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/23		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/24		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/25		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/26		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/27		
		Etablert/Endret	3030 - 76/13/0/28		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 741 605			Bebygd areal:	74	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	117	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	21.03.2019
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.08.2020
	Nord: 6648734	Øst:	612005	Bruksareal totalt:	117			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	136	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	03.08.2021
Bygningstype:	Rekkehus			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	03.09.2024
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	136	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

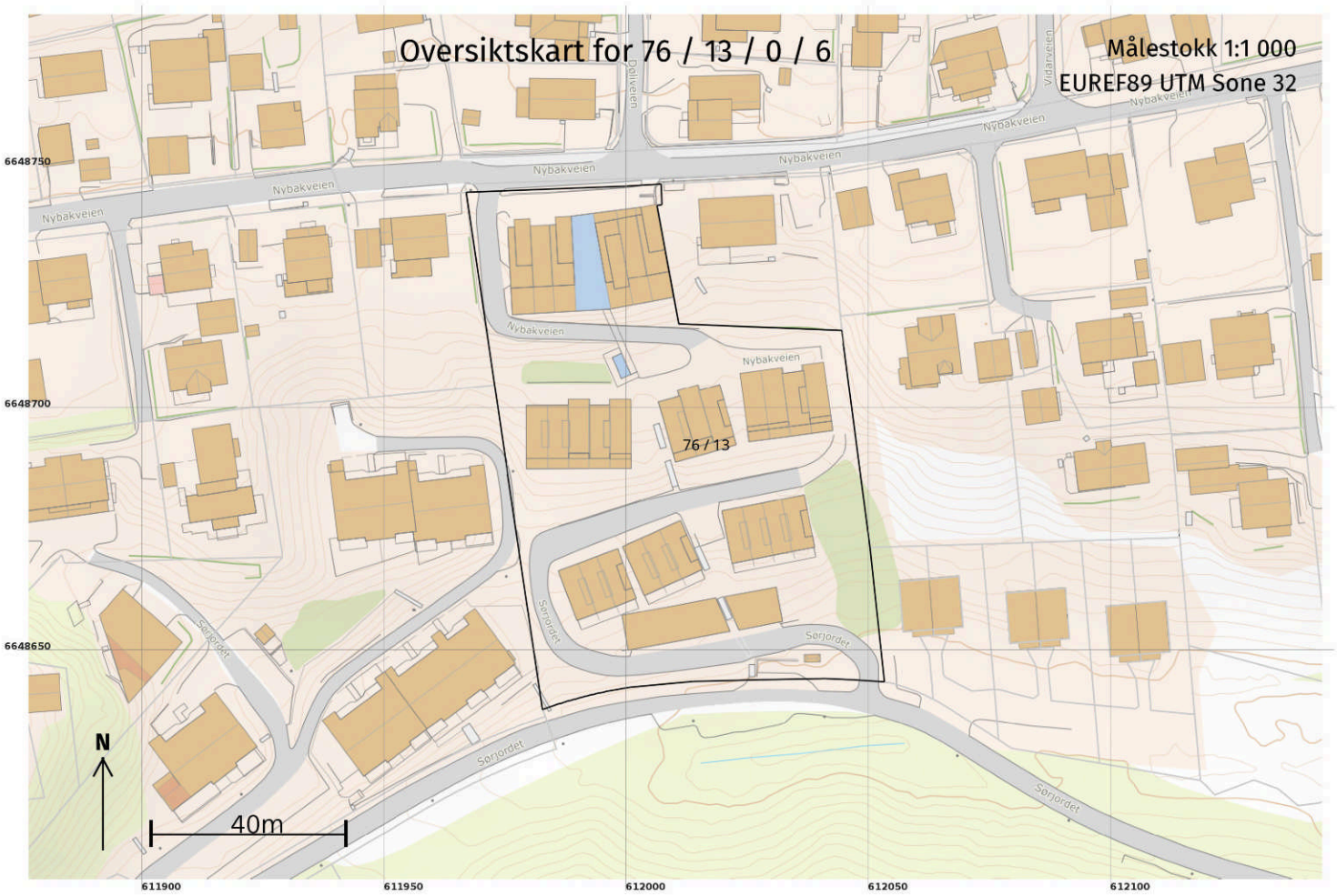
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	23	0	23	26	0	26
H02	0	47	0	47	55	0	55
H01	1	47	0	47	55	0	55

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10000 Nybakveien 61 A	H0101	Bolig	117	5	Kjøkken	2	2	76/13/0/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	976090993	TARALDSET EIENDOM AS		Sørumsgata 11A 2000 LILLESTRØM


Oversiktskart for 76 / 13 / 0 / 6
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
76 / 13
Nybakveien
Dalveien
Vikaveien
Sørjordet
N
40m
6648750
6648700
6648650
611900
611950
612000
612050
612100

Lillestrøm kommune

Grunnkart
76/13/0/6

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2025



© 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

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 25.11.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	13	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Nybakveien 61A								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

76/13/0/6

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: 25.11.2025



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

Lillestrøm kommune

Ledningskart 76/13/0/6

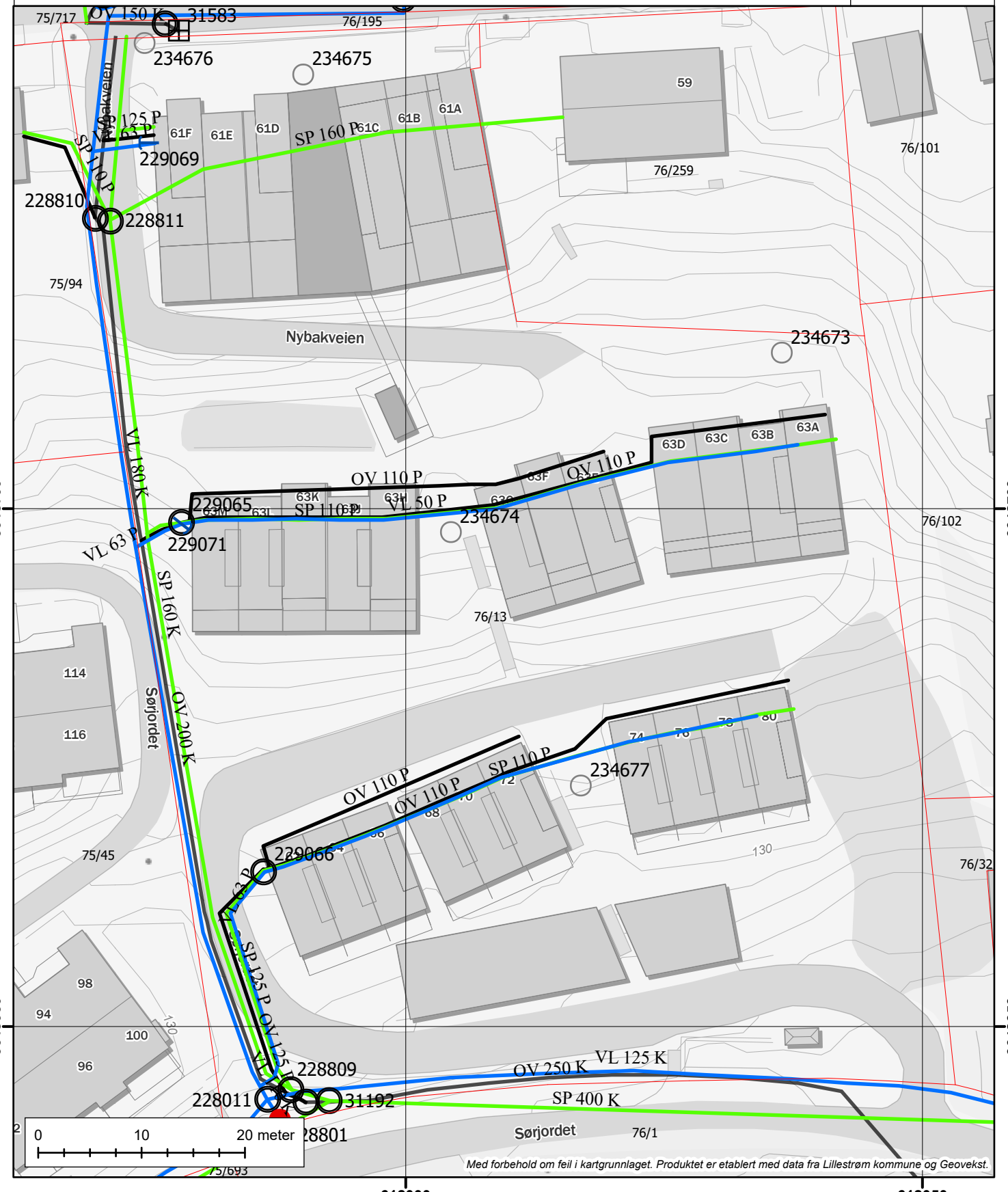
Tegnforklaring

- 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: 25.11.2025



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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Lillestrøm kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Nybakveien 61A, 2013 SKJETTEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
75175778	254	12.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	74

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Nybakveien 61A, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 796,36 kr
Renovasjon	4 532,28 kr
Vann	4 109,67 kr
Sum	**14 438,31 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Mat/restavfall 360 liter	25%	1 stk	12652.00	1/3	0 %	4 217,34 kr
Mat/restavfall 360 liter	25%	1 stk	12652.00	1/28	0 %	451,86 kr
Avfallsbrønn	25%	1 boenhet	4394.00	1/1	0 %	4 394,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	76 m^3	36.42	1/1	0 %	2 767,96 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	76 m^3	52.53	1/1	0 %	3 992,43 kr
					Sum	**18 449,27 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 25.11.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	13	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Nybakveien 61A								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**2152.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

26.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3205-76/13/0/6

Adresse: Nybakveien 61A, 2013 Skjetten

Dato siste feiing

Dato siste tilsyn

Vi har ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på denne adressen.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

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

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

Dato
03.09.2024

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

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

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Pål Jørgen Engebretsen
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
TARALDSET EIENDOM AS

Situasjonskart

SKEDSMO KOMMUNE

Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.

Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.

Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontankt med Geodataavdelingen.

Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.

Tegnforklaring

- Byggegrense
- Ikke innmålt grense
- Innmålt grense
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Formålsgrenser plan
- Godkjente tiltak

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:500
1 cm = 5 meter
Ekvidistanse 1 m
Produsert: 24.09.2018

0 10 20
meter

611950 612000 612050

6643750 6643700 6643650

Døliveien
Nybakveien
Sørjordet

75/463 76/16 4 32B 76/18 76/158 32A 76/141 276/1 36A 76/180 34C 2 76/17 75/60 */199 */205 */204 */198 */184 275/8 */203 76/104 */195 275/8- 65 59 57 76/259 76/101 gruppe 1 gruppe 2 75/94 justert leiggrense 75/101 55 76/224 76/102 gruppe 3 gruppe 4 gruppe 5 75/3 22 18 14 10 24 20 16 12 gruppe 8 gruppe 7 gruppe 6 75/45 Terrenget arronderes med fall mot sandfang 76/32 30 26 28 34 32 38 36 42 40 44 75/693 76/1 Bend forankres iht. tegning H14 VL terses/plugges og måles inn/markeres

3. revidert til søknad om tillatelse 21.10.2019
2. revidert til søknad om tillatelse 15.11.2018
1. komplettert til søknad om tillatelse 26.09.2018

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



3. revidert 21.01.2019
2. revidert 05.11.2018
1. revidert 26.09.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s12107 stockholm globen
sverige
+46 8 6003140
info@blueprintarchitecture.com
www.blueprintarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Situasjonsplan

dato:
08.07.2018

mål:
1:500(A3)

tegningsnr:
ar001



TEGNFORKLARING:

- detalj - reguleringsgrensen
- eiendomsgrensen
- brannbil
- MUA mindre enn 1/3 bratthet MUA privat
- lekeplasser
- orange pigmentert asfalt
- armert gress
- gress
- asfalt
- resinbundet grus
- tre dekke
- løpebane
- høydekurve (141)
- endret høydekurve tidligere terreng (m0)

3. revidert 21.01.2019
2 revidert 05.11.2018
1 revidert 26.09.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

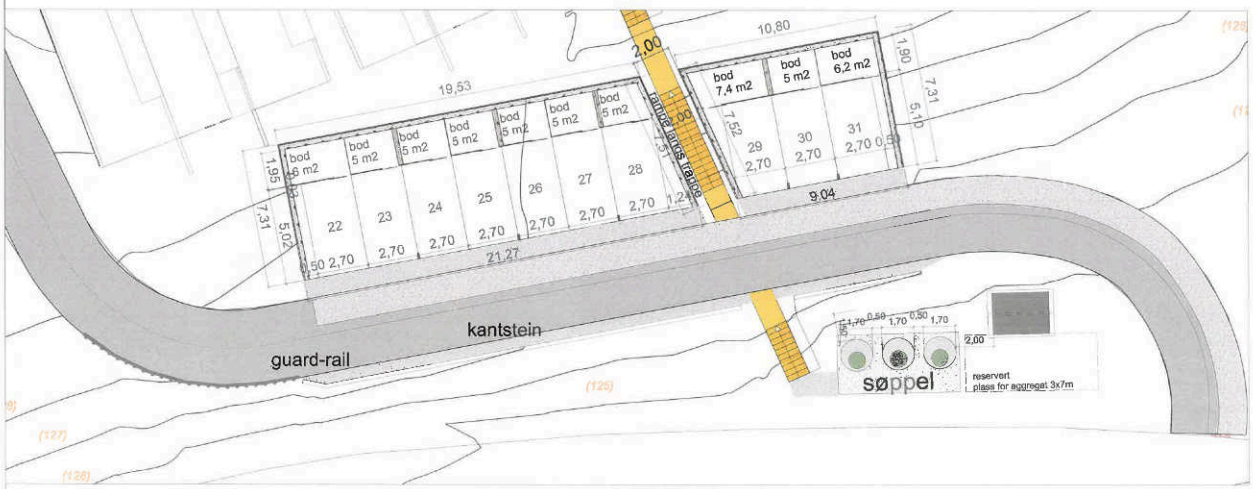
tegningsinnhold:
Utomhusplan

dato:
08.07.2018

mål:
1:500(A3)

tegningsnr:
ar002





2. revidert 05.11.2018
1 revidert 26.09.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Garasje og carport

dato:
08.07.2018

målt:
1:200(A3)

tegningsnr:
ar003



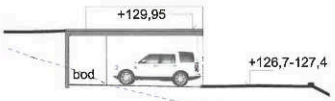
GARASJEANLEGG
FASADE SYD



GARASJEANLEGG
FASADE ØST



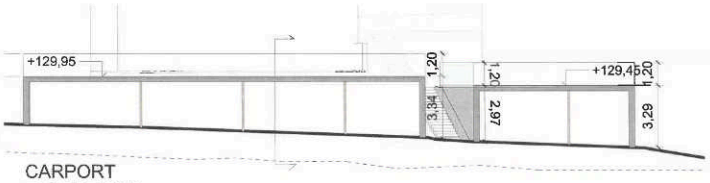
GARASJEANLEGG
FASADE VEST
SNITT SE TEGNING ar103 og ar106



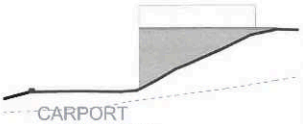
CARPORT SNITT



CARPORT
FASADE VEST



CARPORT
FASADE SYD



CARPORT
FASADE ØST

ny tegning 05.11.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7038
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blueprintarchitecture.com
www.blueprintarchitecture.com

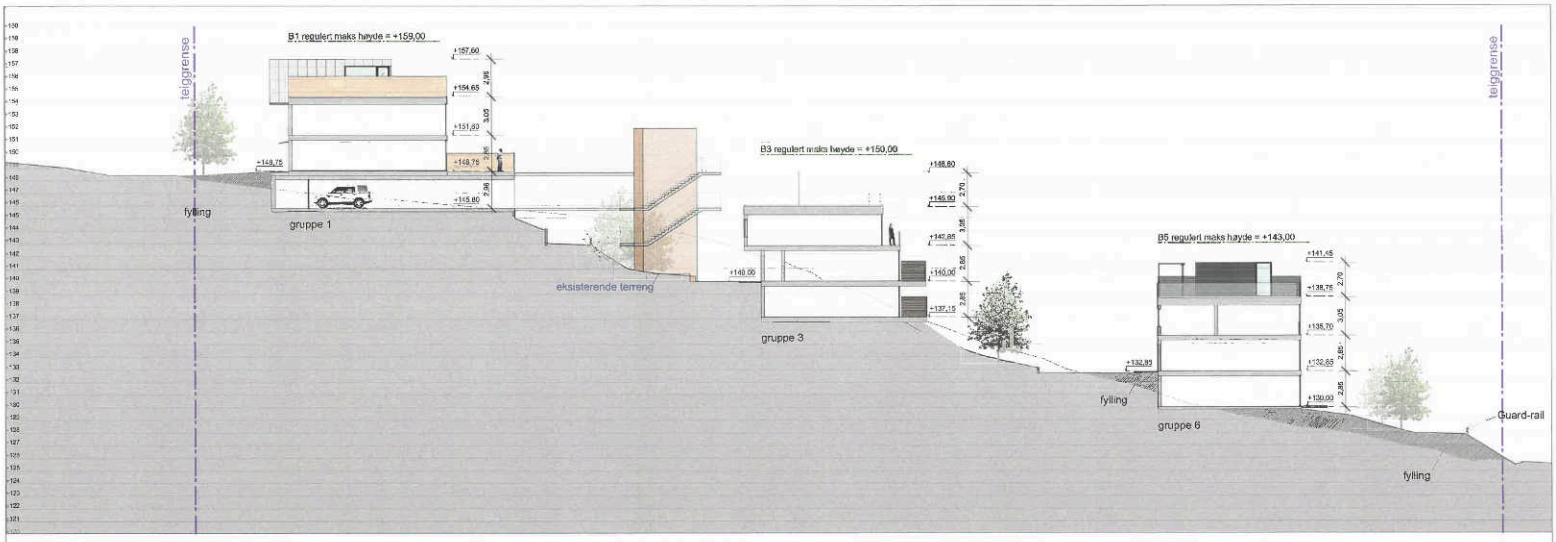
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Garasje og carport
FASADER, snitt

dato:
01.11.2018

mål:
1:200(A3)

tegningsnr
ar004



L1 LANDSKAPSSNITT 1
Scale: 1:300

E1 EKSISTERENDE TERRENG BLÅ LINJE
Scale: 1:300

2. revidert 05.11.2018
1. revidert 26.09.2018

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 40003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

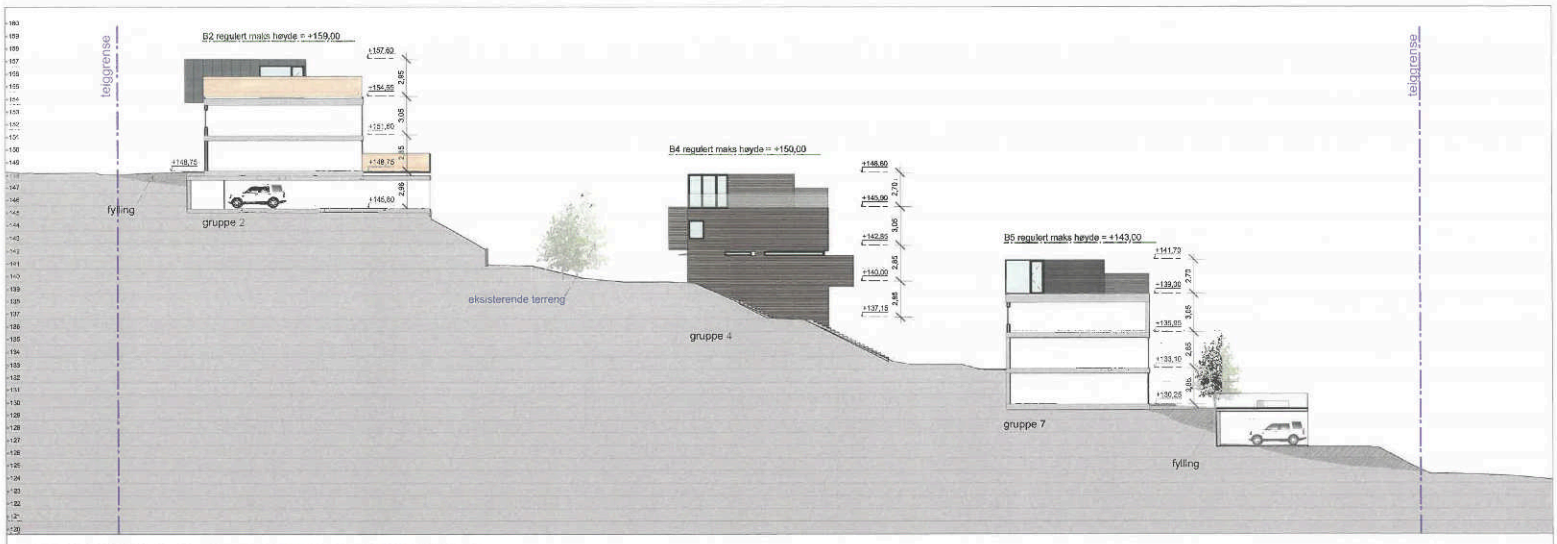
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt 1

dato:
08.07.2018

mål
1:300(A3)

tegningsnr:
ar010



L2 LANDSKAPSSNITT 2
Scale: 1:300

E2 EKSISTERENDE TERRENG BLÅ LINJE

2. revidert 01.11.2018
1. revidert 26.09.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

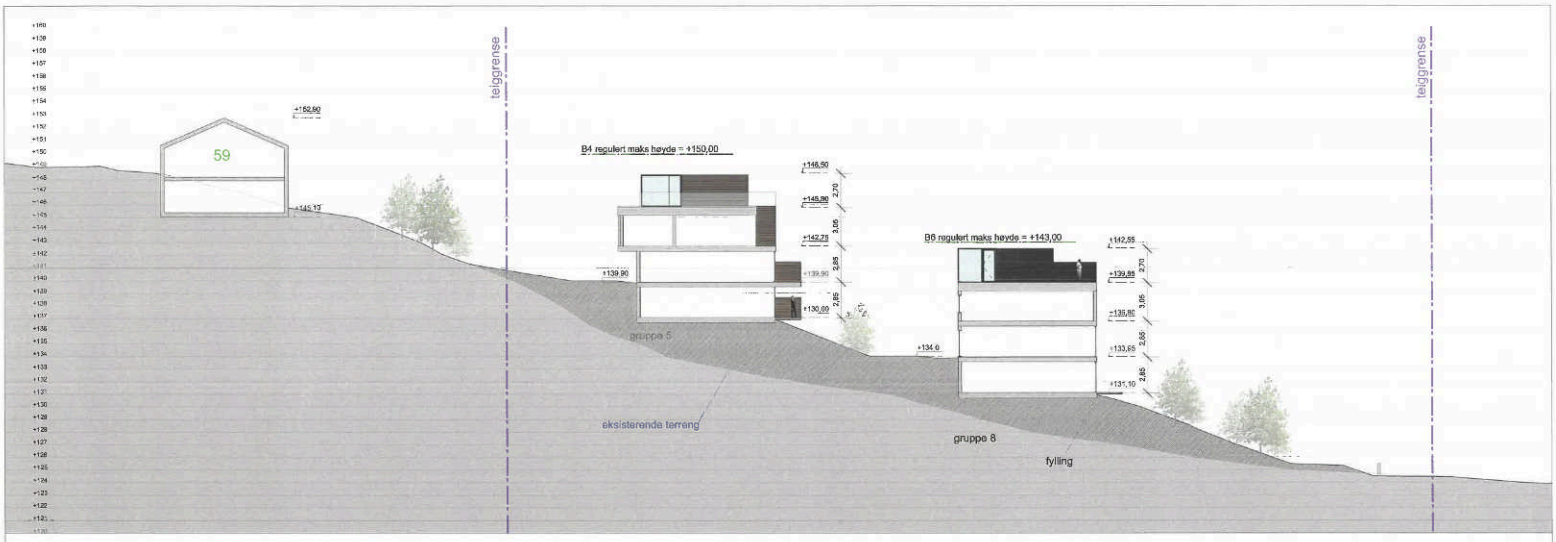
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt 2

dato:
08.07.2018

mål:
1:300(A3)

tegningsnr:
ar011



L3 **LANDSKAPSSNITT 3**
Scale: 1:300

E3 EKSISTERENDE TERRENG BLÅ LINJE

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7056
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprojects.com
www.blueprojects.com

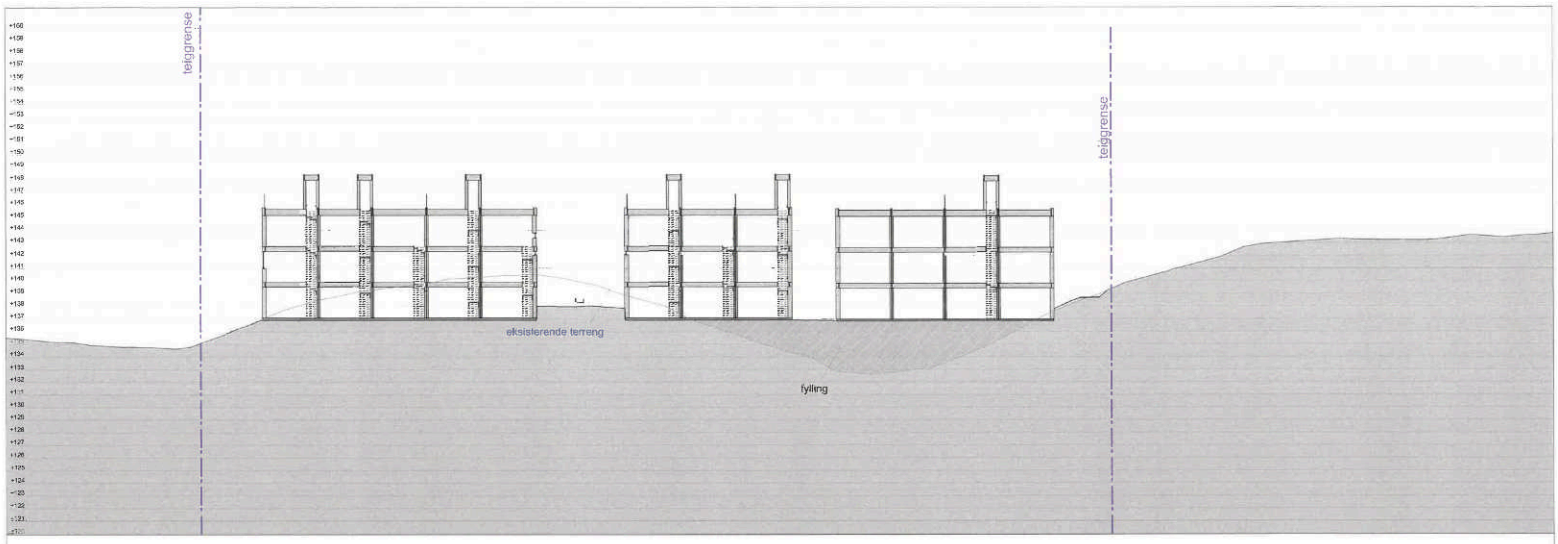
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt 3

dato:
08.07.2018

målt:
1:300(A3)

tegningsnr:
ar012



L4 **LANDSKAPSSNITT 4**
Scale: 1:300

E4 EKSISTERENDE TERRENG BLÅ LINJE

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s12107 stockholm globen
sweden
+46 3 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

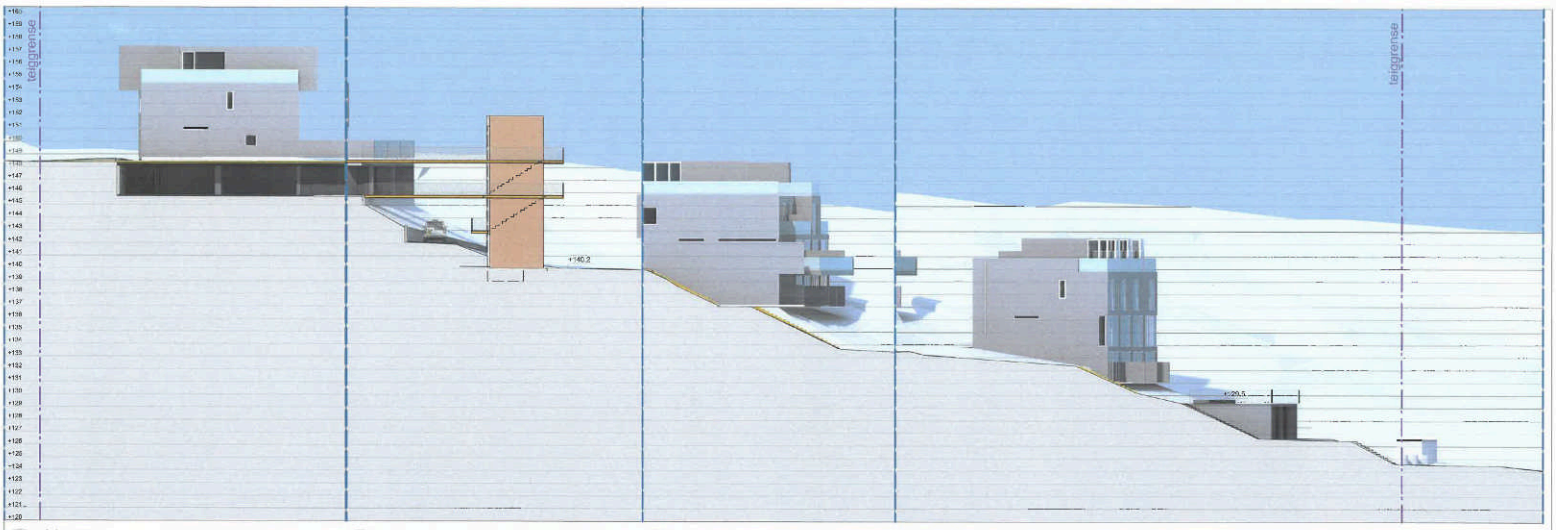
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt 4

dato:
08.07.2018

mål:
1:300(A3)

tegningsnr:
ar013



G1 **GANVEI** EKSIST. TERRENG
Scale: 1:300

G2 **GANGVEI** EKSIST. TERRENG
Scale: 1:300

G3 **GANGVEI** EKSIST. TERRENG
Scale: 1:300

G4 **GANGVEI** EKSIST. TERRENG
Scale: 1:300

2 revidert 05.11.2018
1 revidert 26.09.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

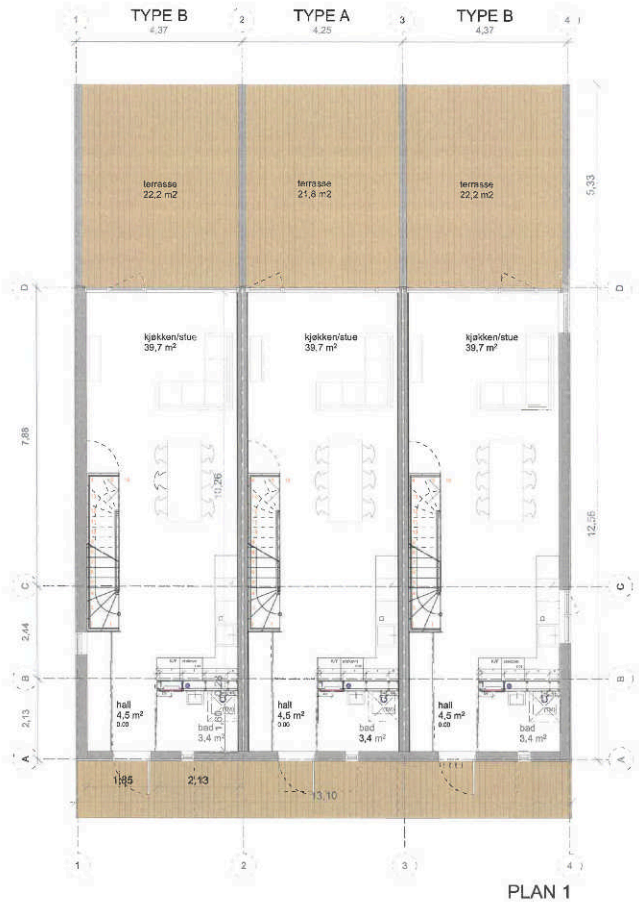
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Landskapssnitt i gangvei

dato:
08.07.2018

mål:
1:300(A3)

tegningsnr:
ar014



PLAN 1



PLAN 2

TYPE A
103 m² BRA

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

TYPE B
123 m² BRA

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

GRUPPE 1

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ plantegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s121 07 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprintarchitecture.com
www.blueprintarchitecture.com

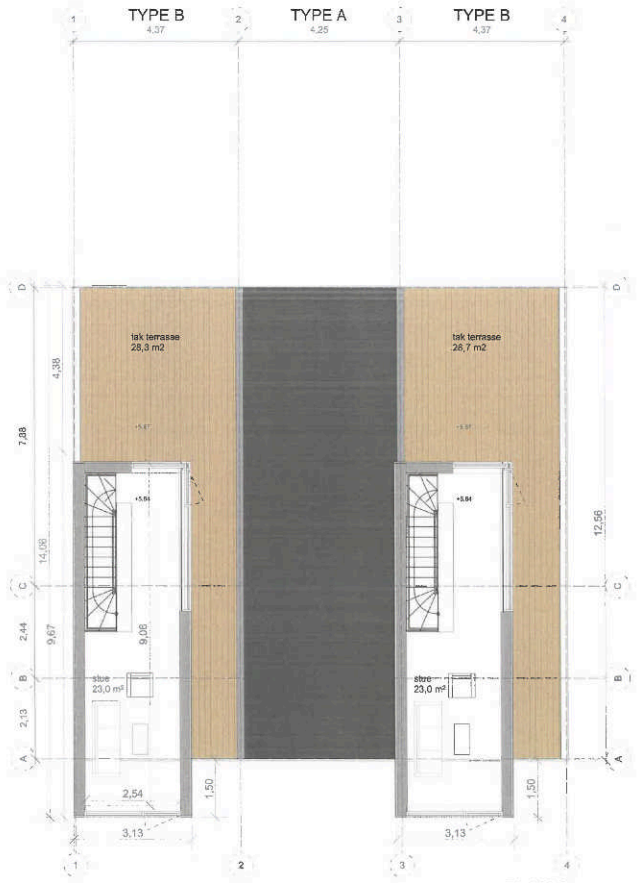
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 1 plan 1 og 2

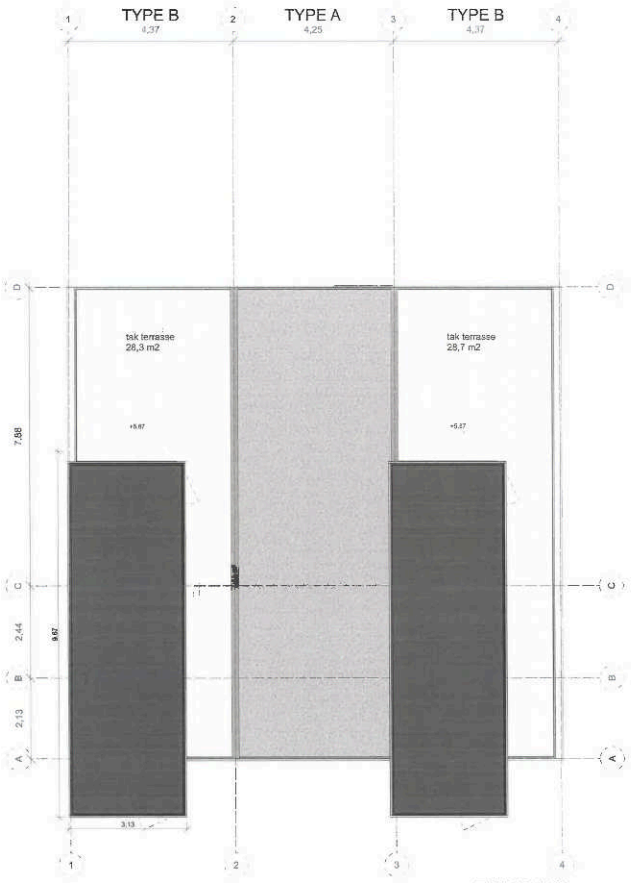
dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar101



PLAN 3



TAK PLAN

TYPE A
103 m² BRA

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

TYPE B
123 m² BRA

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

GRUPPE 1

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7096
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 1 plan 3 og takplan

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

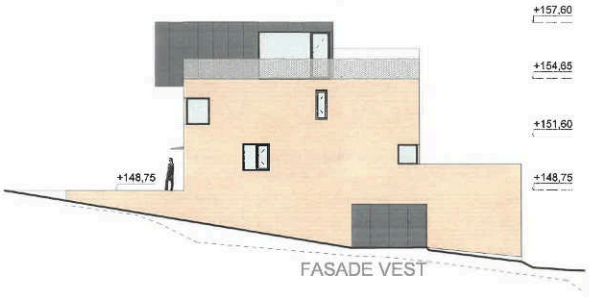
tegningsnr:
ar102

B1 regulert maks høyde = +159,00



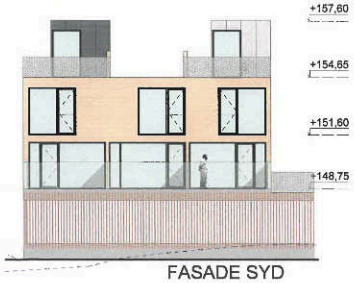
FASADE NORD

B1 regulert maks høyde = +159,00



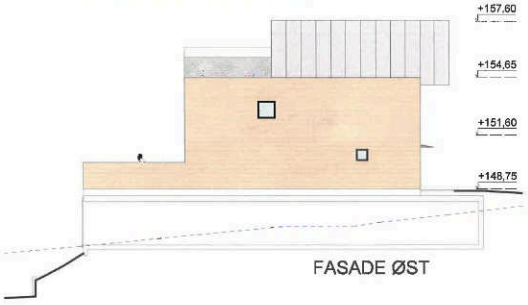
FASADE VEST

B1 regulert maks høyde = +159,00



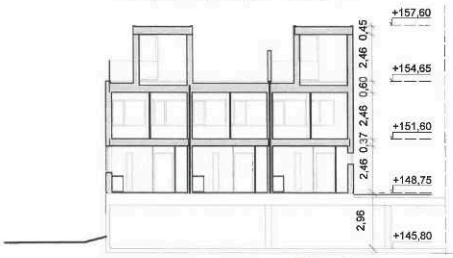
FASADE SYD

B1 regulert maks høyde = +159,00



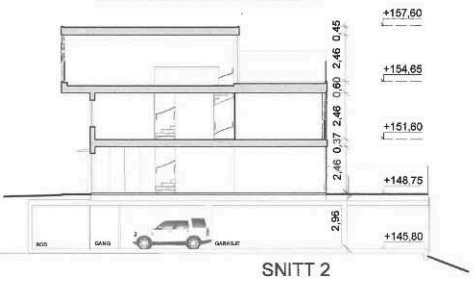
FASADE ØST

B1 regulert maks høyde = +159,00



SNITT 1

B1 regulert maks høyde = +159,00



SNITT 2

2. KOMPLETTERT 05.11.2018
1. KOMPLETTERT 25.09.2018



GRUPPE 1

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7026
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 9003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

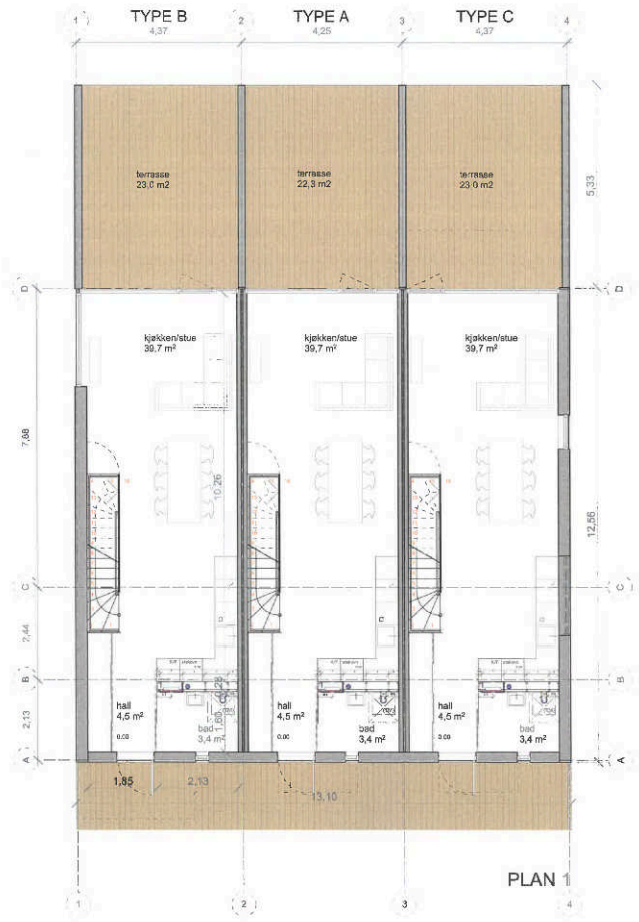
prosjektfase
Rammetillatelse

tegningsinnhold
Gruppe 1 fasader og snitt

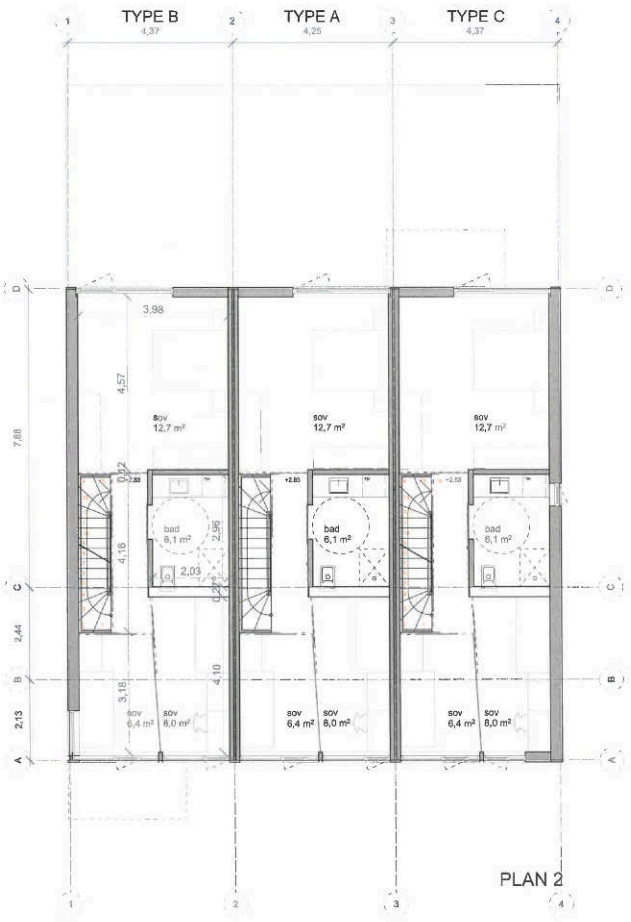
dato
08.07.2018

mål
1:~~100~~(A3) 1:200

tegningsnr
ar103



PLAN 1



PLAN 2

TYPE A
103 m² BRA

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

TYPE B
123 m² BRA

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

TYPE C
126 m² BRA

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

GRUPPE 2

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

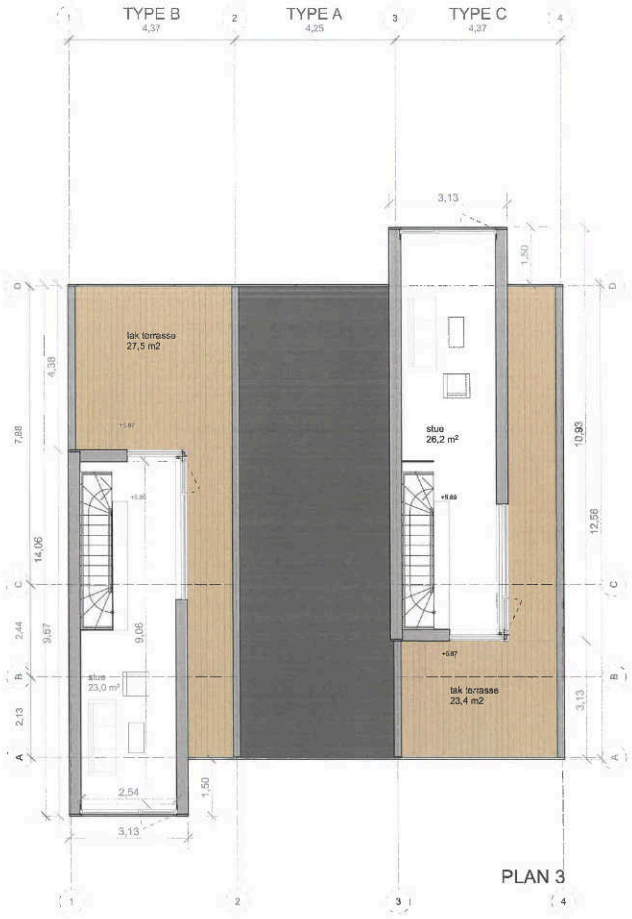
prosjektfase:
Rammetillatelse

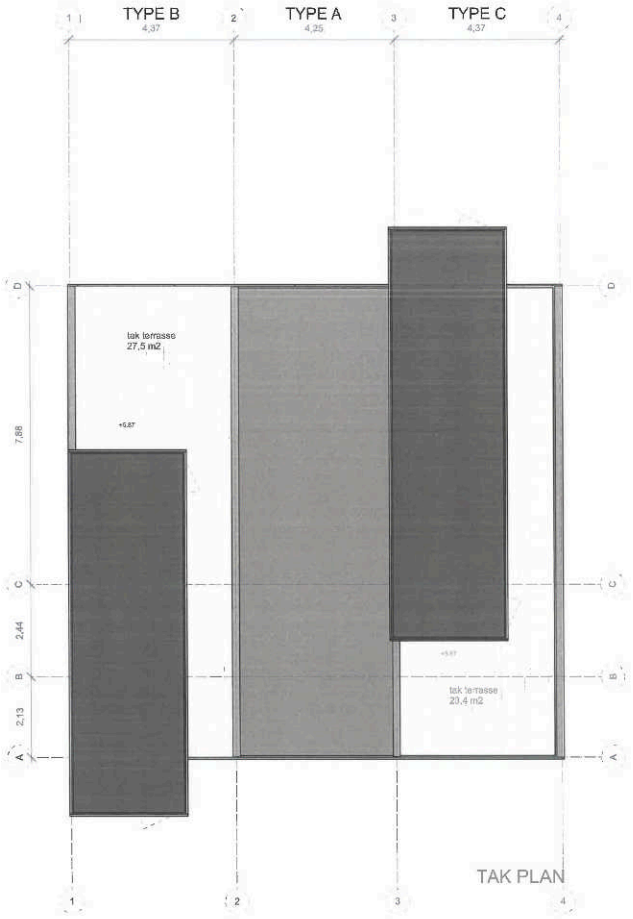
tegningsinnhold:
Gruppe 2 plan 1 og 2

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar104





TYPE A
103 m² BRA

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

TYPE B
123 m² BRA

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

TYPE C
126 m² BRA

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

GRUPPE 2

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprintarchitecture.com
www.blueprintarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 2 plan 3 og takplan

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar105

B2 regulert maks høyde = +159,00



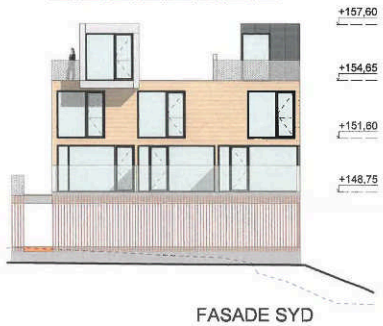
FASADE NORD

B2 regulert maks høyde = +159,00



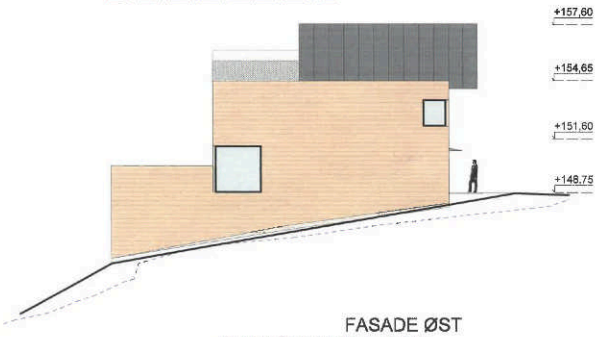
FASADE VEST

B2 regulert maks høyde = +159,00



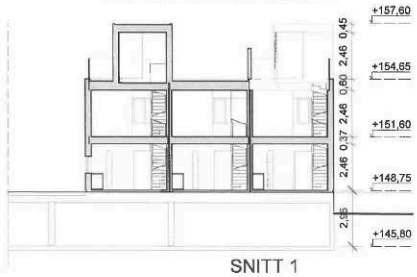
FASADE SYD

B2 regulert maks høyde = +159,00



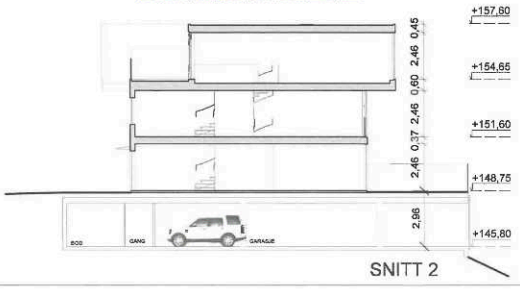
FASADE ØST

B2 regulert maks høyde = +159,00



SNITT 1

B2 regulert maks høyde = +159,00



SNITT 2

2. KOMPLETTERT 05.11.2018
1. KOMPLETTERT 25.09.2018



GRUPPE 2

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7036
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

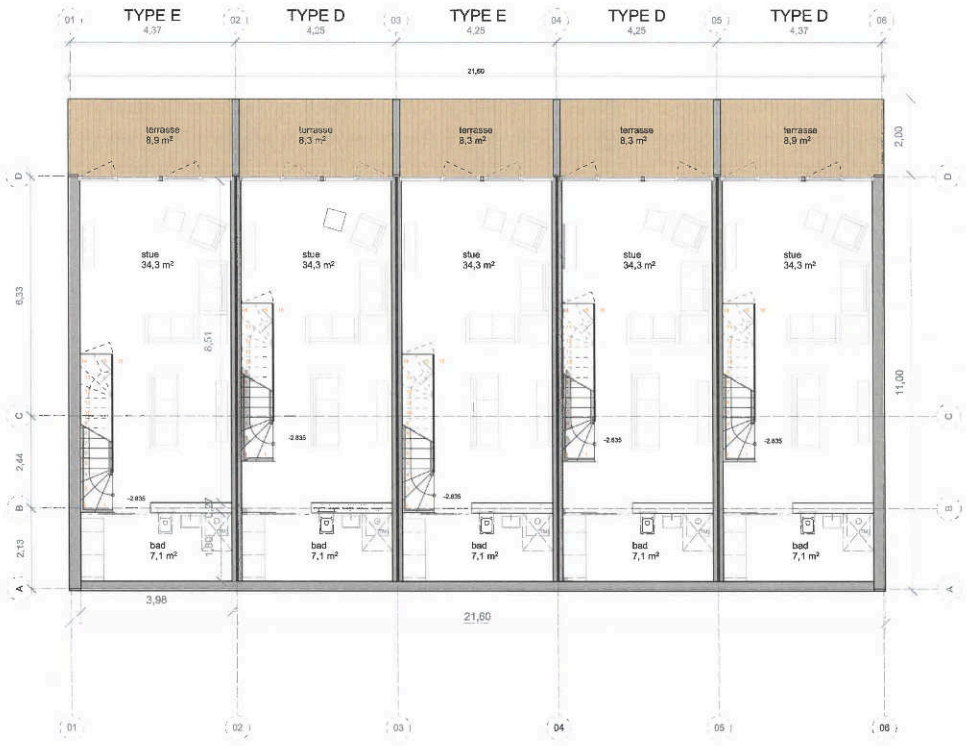
prosjektfase
Rammetillatelse

tegningsinnhold
Gruppe 2 fasader og snitt

dato
08.07.2018

mål
1:~~100~~(A3) 1:200

tegningsnr
ar106



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 3

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ plantegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7026
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 3 plan 0

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar107



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 3

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 3 plan 1

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar108



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 3

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab
stockholm office:
box 7026
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 3 plan 2

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar109



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 3

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s12107 stockholm globen
sverige
+46 8 5003140
info@blueschitecture.com
www.blueschitecture.com

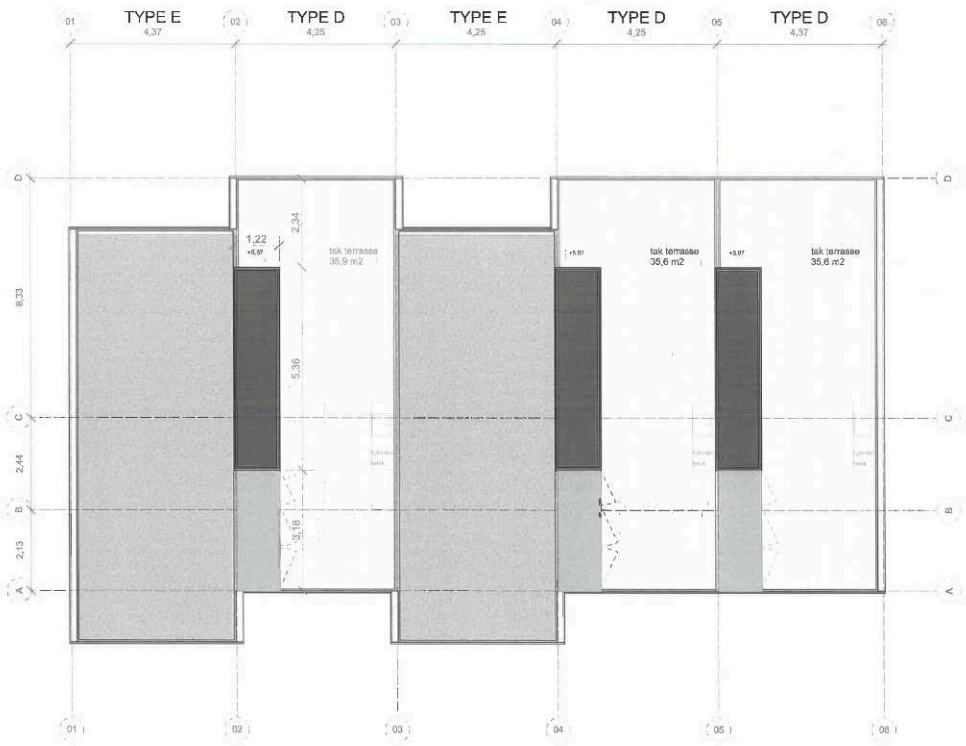
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 3 plan 3

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar110



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 3

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 3 takplan

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar111

B3 regulert maks høyde = +150,00



FASADE NORD

B3 regulert maks høyde = +150,00



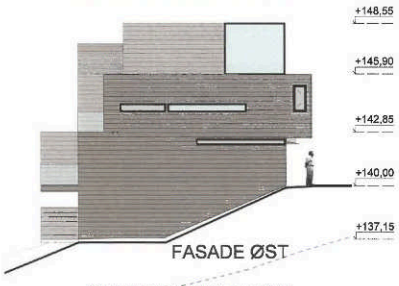
FASADE VEST

B3 regulert maks høyde = +150,00



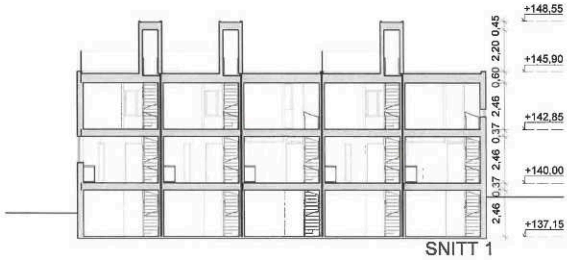
FASADE SYD

B3 regulert maks høyde = +150,00



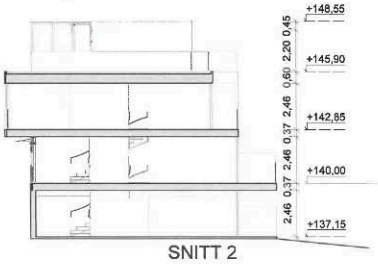
FASADE ØST

B3 regulert maks høyde = +150,00



SNITT 1

B3 regulert maks høyde = +150,00



SNITT 2

1. RETTET 05.11.2018



GRUPPE 3

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprchitecture.com
www.blueprchitecture.com

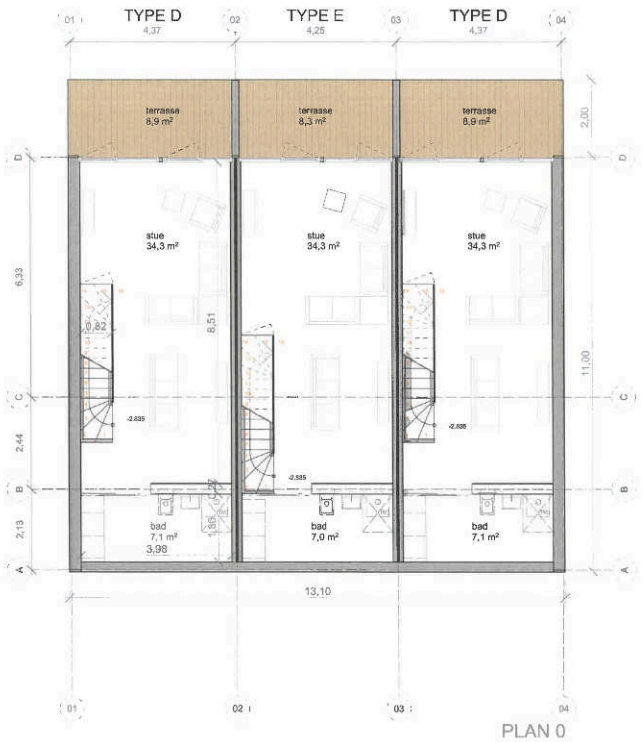
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 3 fasader og snitt

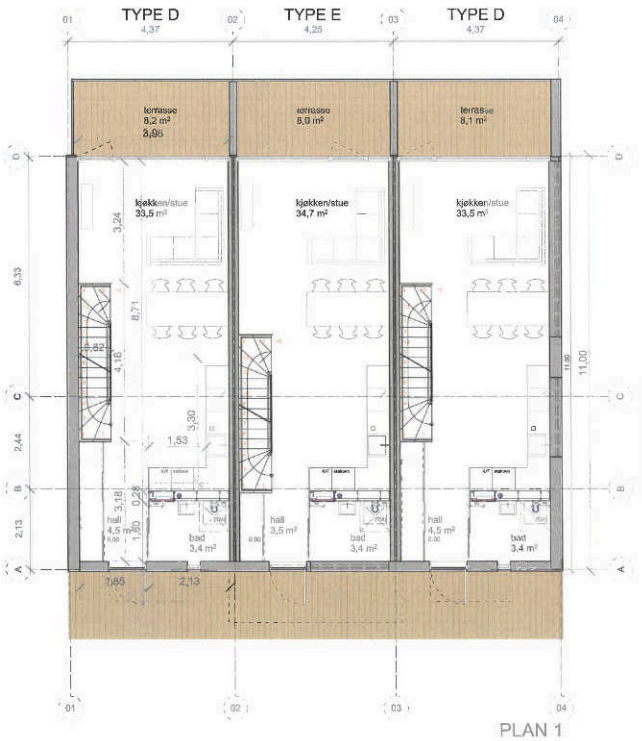
dato:
08.07.2018

mål:
1:~~100~~(A3) 1:200

tegningsnr:
ar112



PLAN 0



PLAN 1

TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 4

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7098
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 50031140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 4 plan 0 og 1

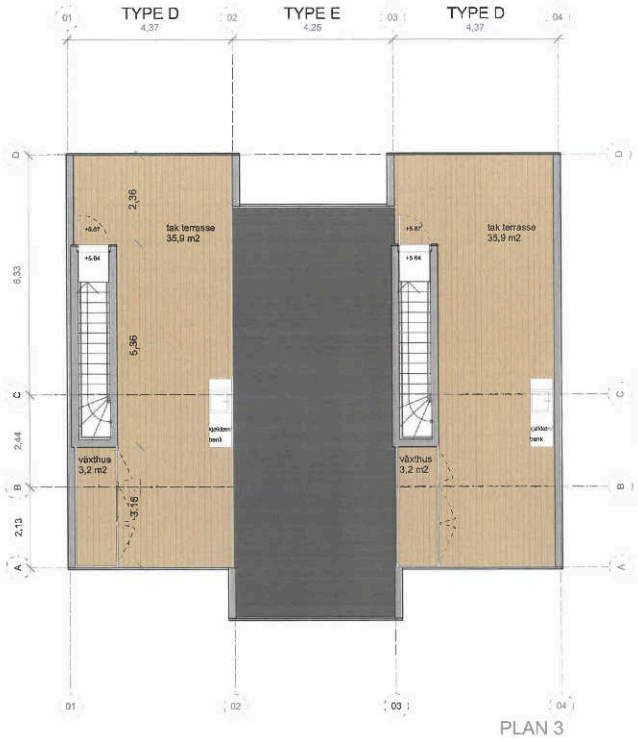
dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar113



PLAN 2



PLAN 3

TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 4

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ plantegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprintarchitecture.com
www.blueprintarchitecture.com

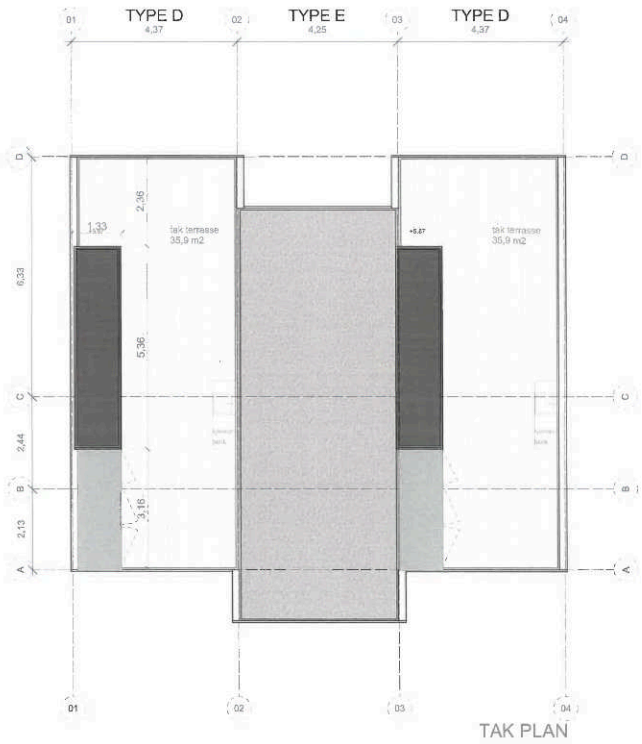
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 4 plan 2 og 3

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar114



TAK PLAN

TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 4

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7096
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

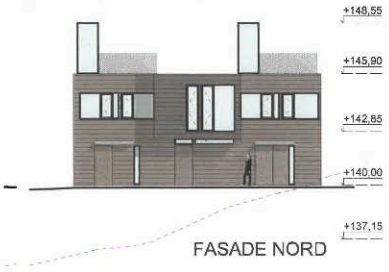
tegningsinnhold:
Gruppe 4 takplan

dato.
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

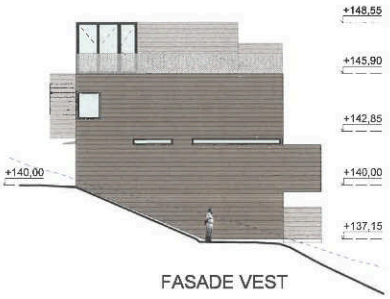
tegningsnr:
ar115

B4 regulert maks høyde = +150,00



FASADE NORD

B4 regulert maks høyde = +150,00



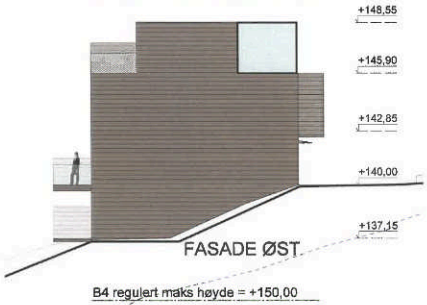
FASADE VEST

B4 regulert maks høyde = +150,00



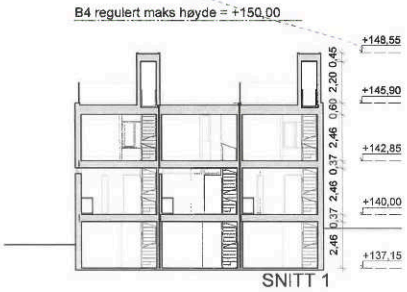
FASADE SYD

B4 regulert maks høyde = +150,00



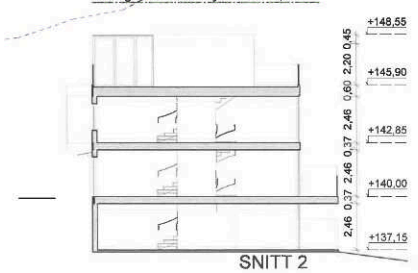
FASADE ØST

B4 regulert maks høyde = +150,00



SNITT 1

B4 regulert maks høyde = +150,00



SNITT 2

1. RETTET 05.11.2018



GRUPPE 4

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s-12107 stockholm-globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 4 fasader og snitt

dato:
08.07.2018

mål:
1:~~400~~(A3) 1:200

tegningsnr:
ar116



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 5

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s-121 07 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@blueprint-tecture.com
www.blueprint-tecture.com

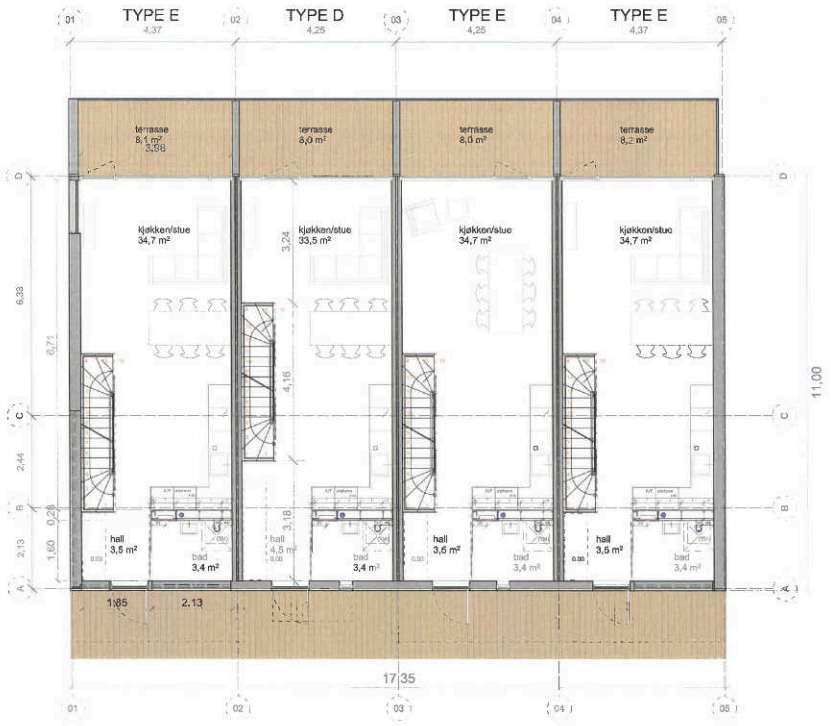
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 5 plan 0

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar117



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 5

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s-12107 stockholms globen
sverige
+46 8 5003140
info@blueprchitecture.com
www.blueprchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 5 plan 1

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar118



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 5

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office.
box 7026
s-12107 stockholm globen
sweden
+46(0)8-6003140
info@blueprintarchitecture.com
www.blueprintarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 5 plan 2

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar119



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 5

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7008
s-121 07 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

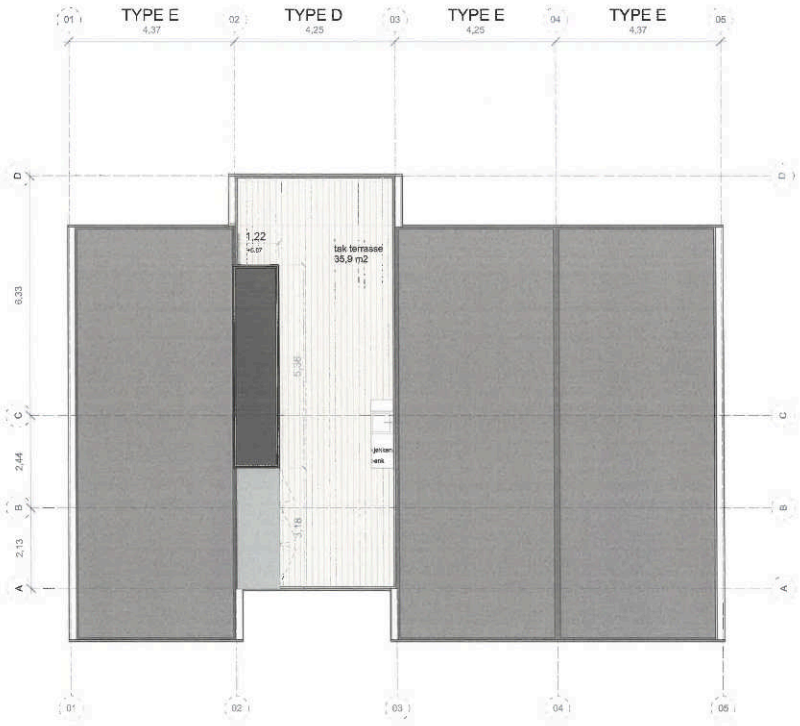
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 5 plan 3

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar120



TYPE D
146 m² BRA

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

TYPE E
140 m² BRA

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

GRUPPE 5

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 5 takplan

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

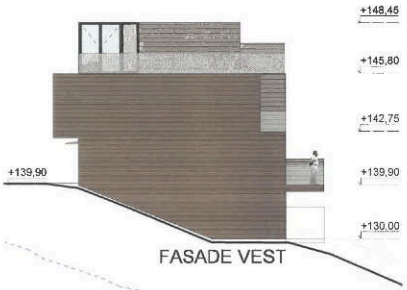
tegningsnr:
ar121

B4 regulert maks høyde = +150,00



FASADE NORD

B4 regulert maks høyde = +150,00



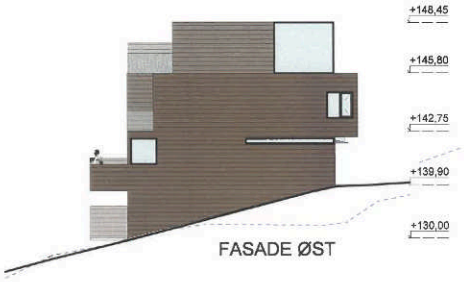
FASADE VEST

B4 regulert maks høyde = +150,00



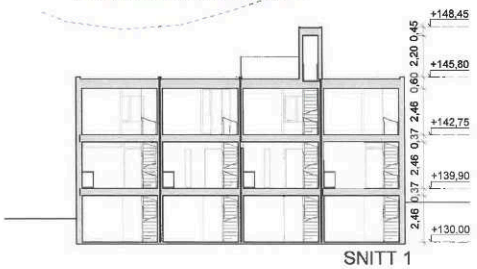
FASADE SYD

B4 regulert maks høyde = +150,00



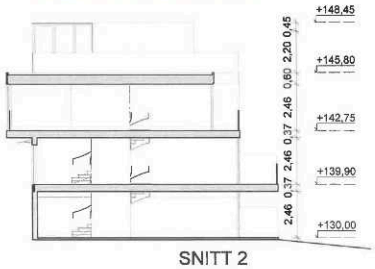
FASADE ØST

B4 regulert maks høyde = +150,00



SNITT 1

B4 regulert maks høyde = +150,00



SNITT 2

1. RETTET 05.11.2018



GRUPPE 5

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7038
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

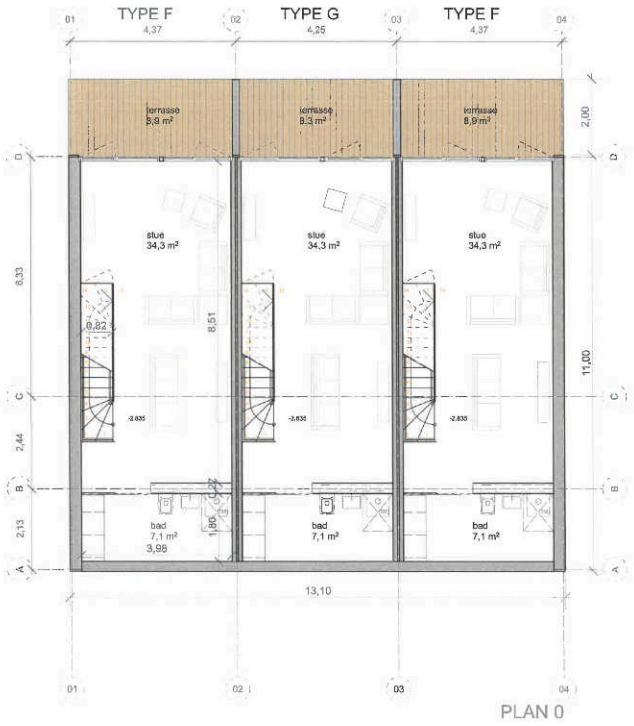
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 5 fasader og snitt

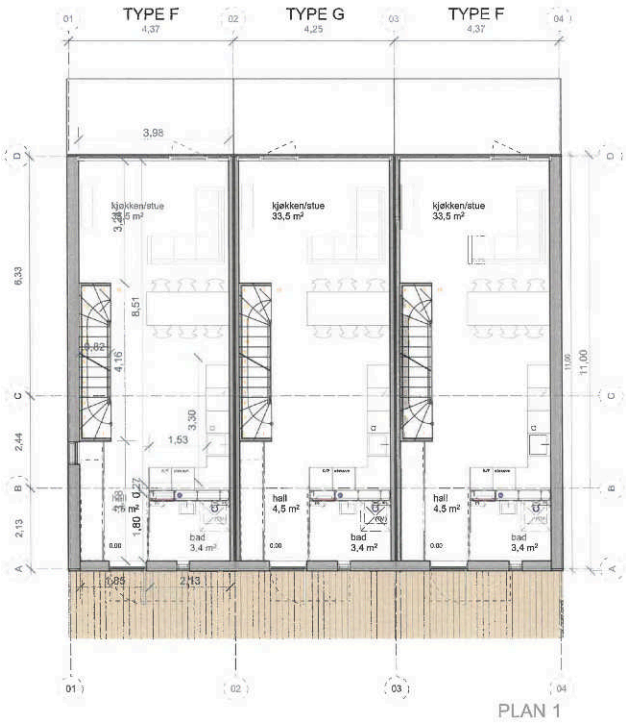
dato:
08.07.2018

mål:
1:~~100~~(A3) 1:200

tegningsnr
ar122



PLAN 0



PLAN 1

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 6

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7096
s-17107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 6 plan 0 og 1

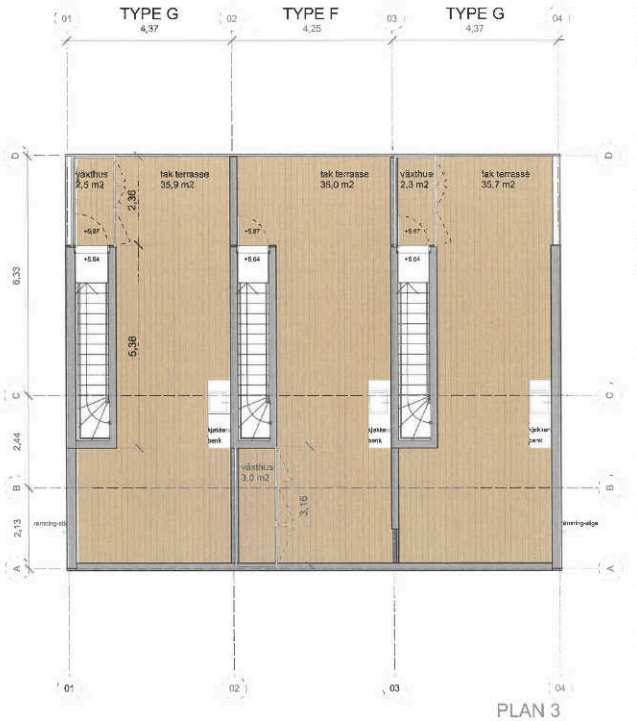
dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar123



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 6

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 50033140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

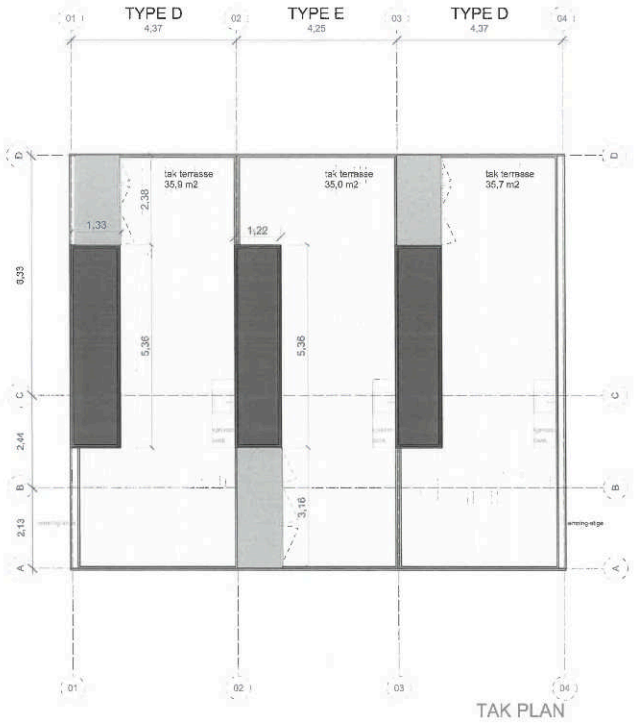
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 6 plan 2 og 3

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar124



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 6

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7096
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 50038140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

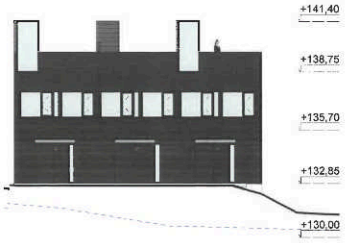
tegningsinnhold:
Gruppe 6 takplan

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar125

B5 regulert maks høyde = +143,00



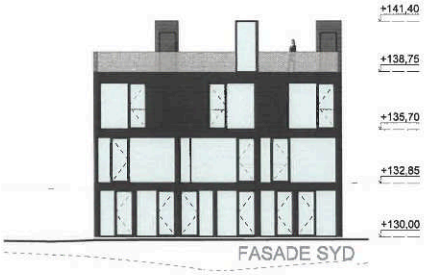
FASADE NORD

B5 regulert maks høyde = +143,00



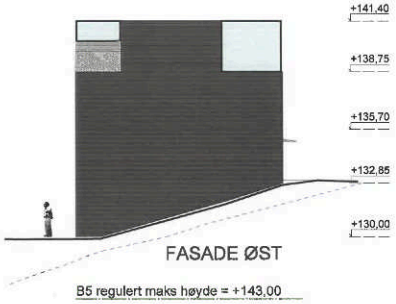
FASADE VEST

B5 regulert maks høyde = +143,00



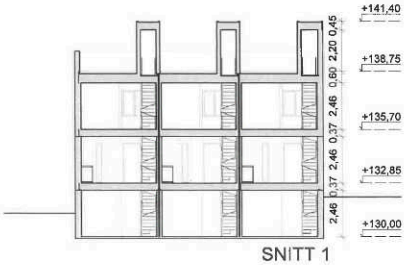
FASADE SYD

B5 regulert maks høyde = +143,00



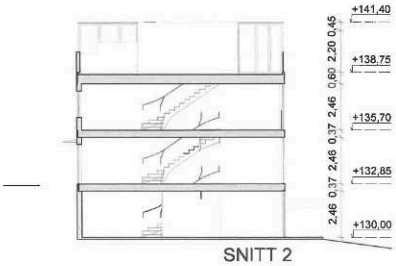
FASADE ØST

B5 regulert maks høyde = +143,00



SNITT 1

B5 regulert maks høyde = +143,00



SNITT 2

1. RETTET 05.11.2018



GRUPPE 6

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7036
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 6 fasader og snitt

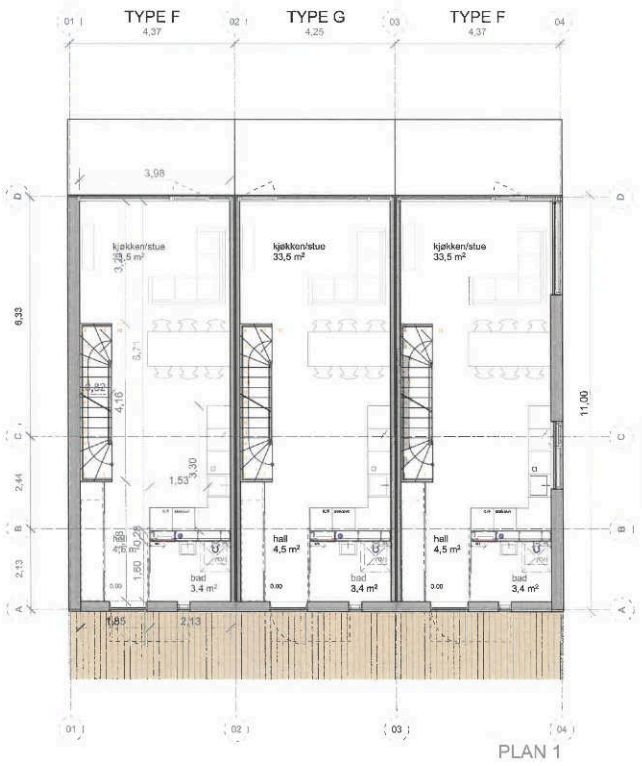
dato:
08.07.2018

mål:
1:~~100~~(A3) 1:200

tegningsnr:
ar126



PLAN 0



PLAN 1

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/ plantegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7056
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 7 plan 0 og 1

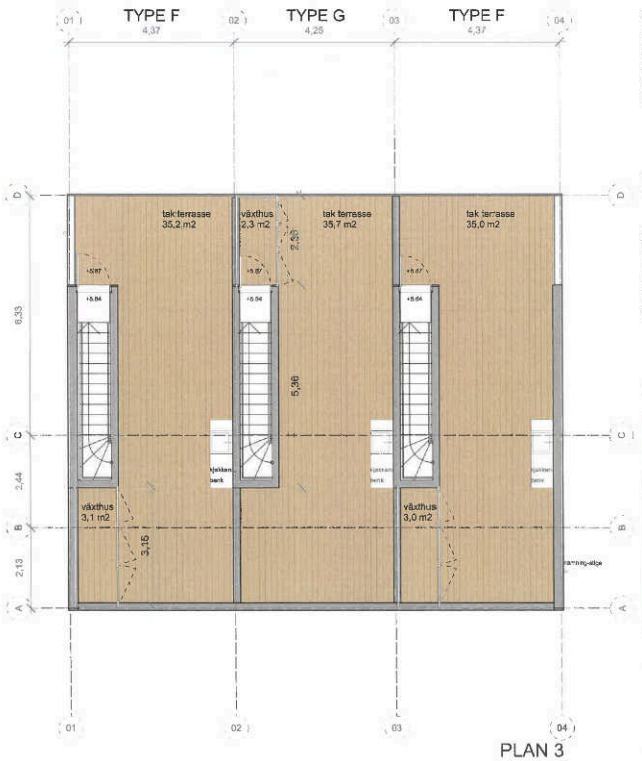
dato:
08.07.2018

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

prosekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s 10107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprintarchitecture.com
www.blueprintarchitecture.com

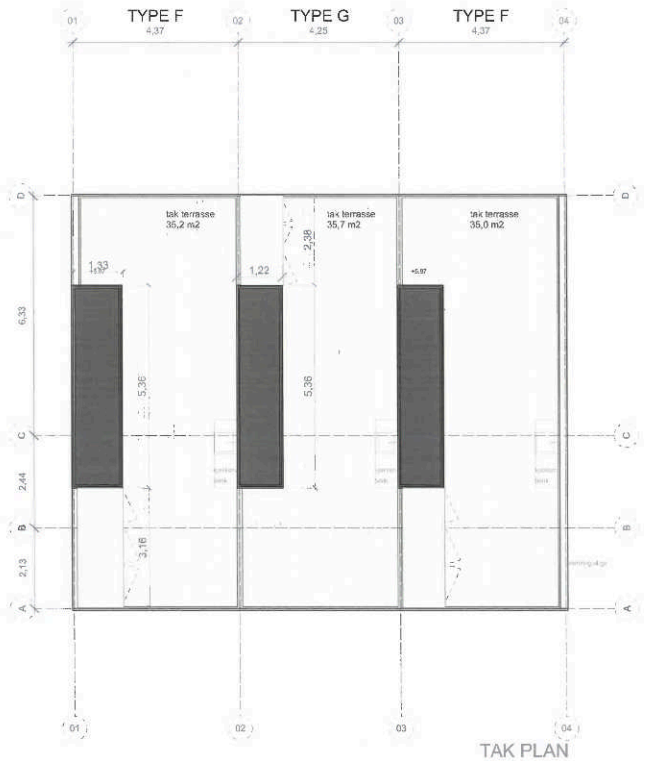
prosjektfase:
Rammetillatelse

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 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 7 takplan

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

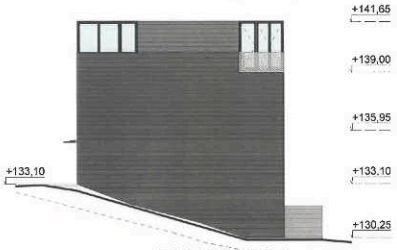
tegningsnr:
ar129

B5 regulert maks høyde = +143,00



FASADE NORD

B5 regulert maks høyde = +143,00



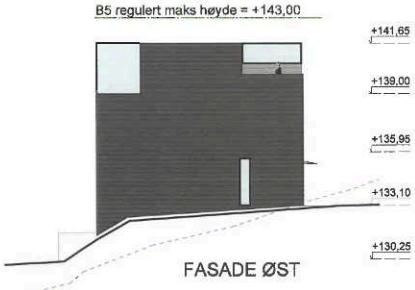
FASADE VEST

B5 regulert maks høyde = +143,00



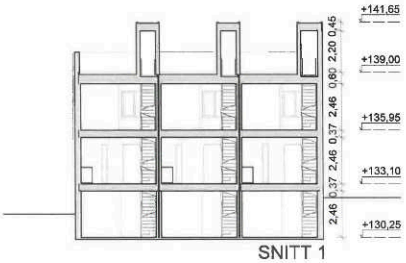
FASADE SYD

B5 regulert maks høyde = +143,00



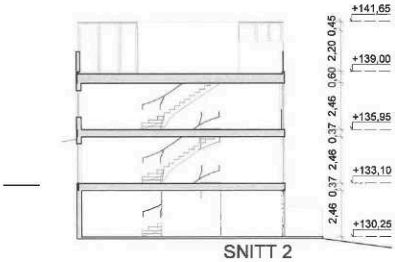
FASADE ØST

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 7095
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 60039140
info@blueprchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 7 fasader og snitt

dato:
08.07.2018

målt:
1:~~100~~(A3) 1:200

tegningsnr.
ar130



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 8

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 80039140
info@blueprchitecture.com
www.blueprchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 8 plan 0

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar131



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 8

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7038
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprint.com
www.blueprint.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 8 plan 1

dato:
08.07.2018

målestokk:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar132



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 8

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7038
s-12107 stockholm globen
sverige
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

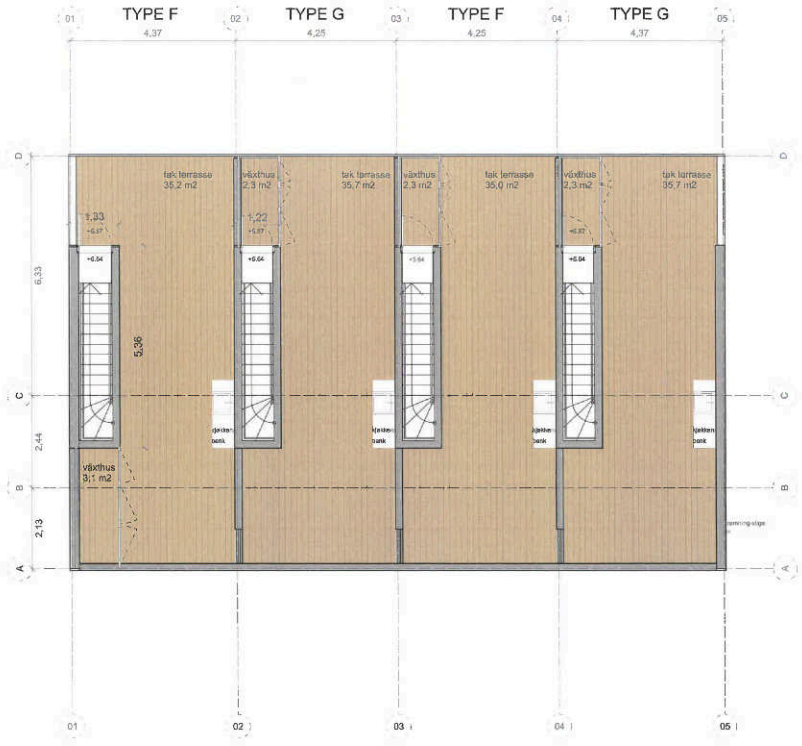
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 8 plan 2

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar133



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 8

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

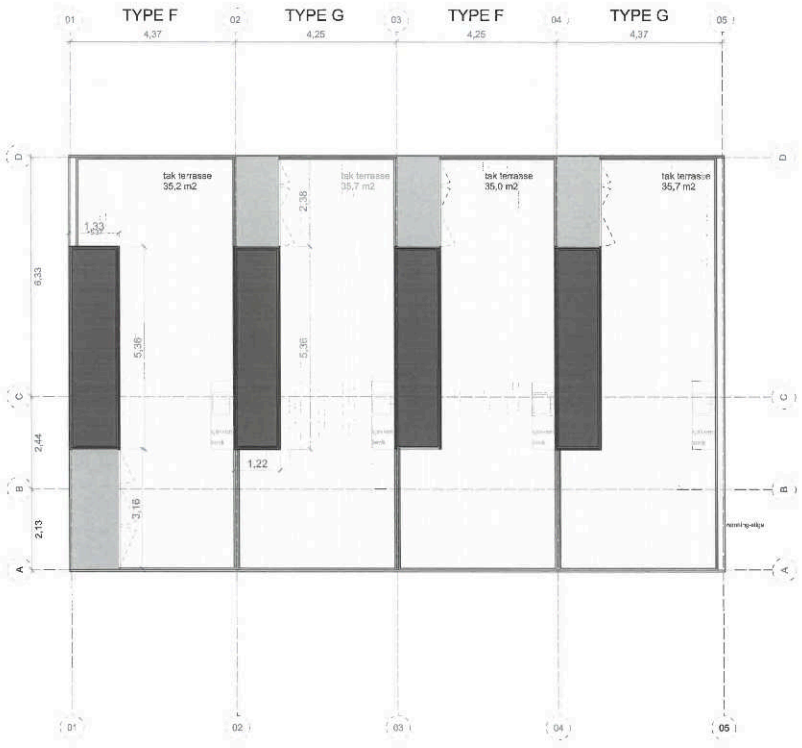
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 8 plan 3

dato:
08.07.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr.:
ar134



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 8

prosjekt
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7096
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 8 takplan

dato:
08.07.2018

målt:
1:100(A3)

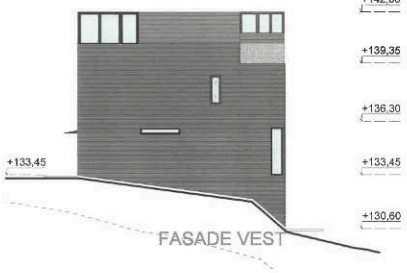
tegningsnr:
ar135

B6 regulert maks høyde = +143,00



FASADE NORD

B6 regulert maks høyde = +143,00



FASADE VEST

B6 regulert maks høyde = +143,00



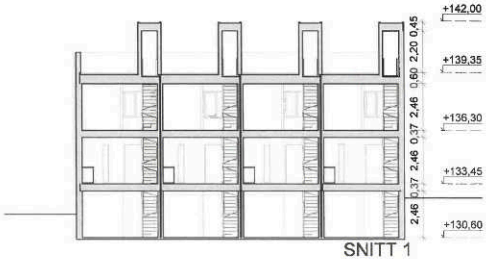
FASADE SYD

B6 regulert maks høyde = +143,00



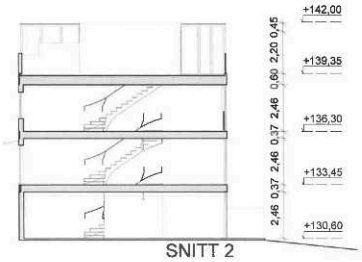
FASADE ØST

B6 regulert maks høyde = +143,00



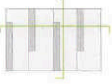
SNITT 1

B6 regulert maks høyde = +143,00



SNITT 2

1. RETTET 05.11.2018



GRUPPE 8

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7008
s-102 107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

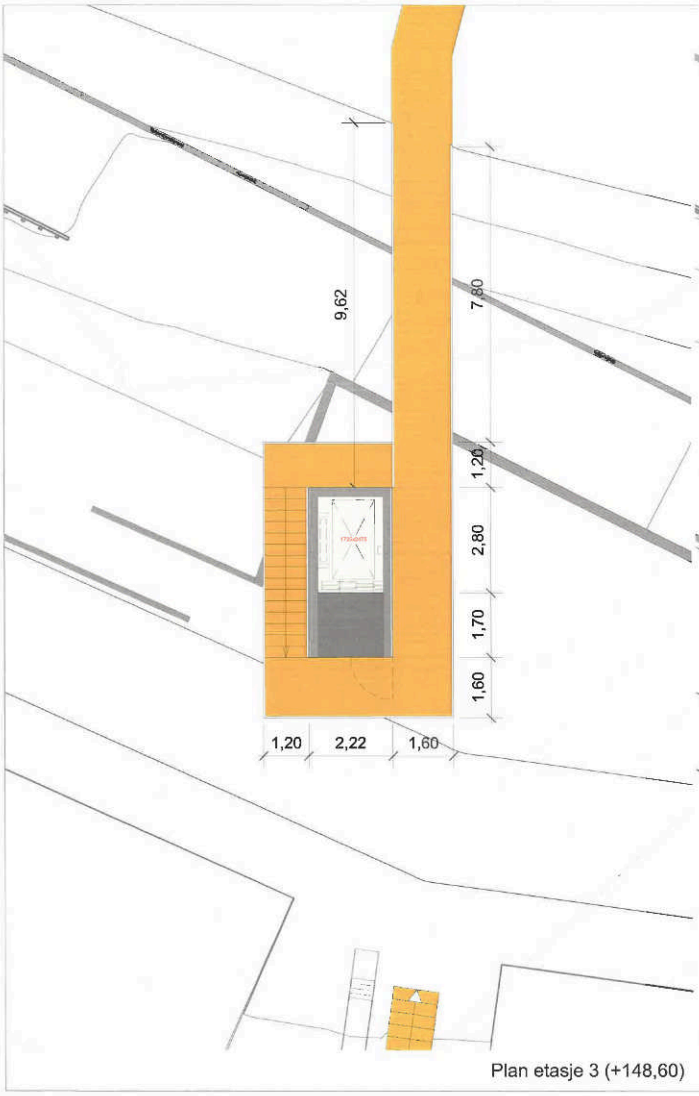
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Gruppe 8 fasader og snitt

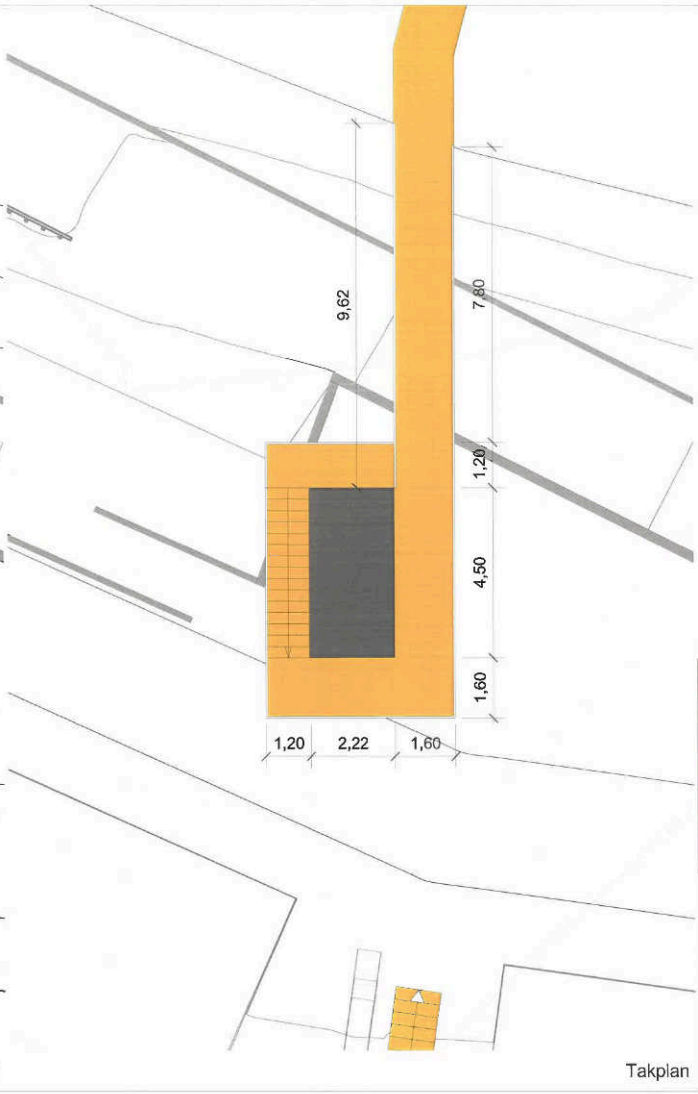
dato:
08.07.2018

mål:
1:~~100~~(A3) 1:200

tegningsnr:
ar136



Plan etasje 3 (+148,60)



Takplan

ny tegning 07.11.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

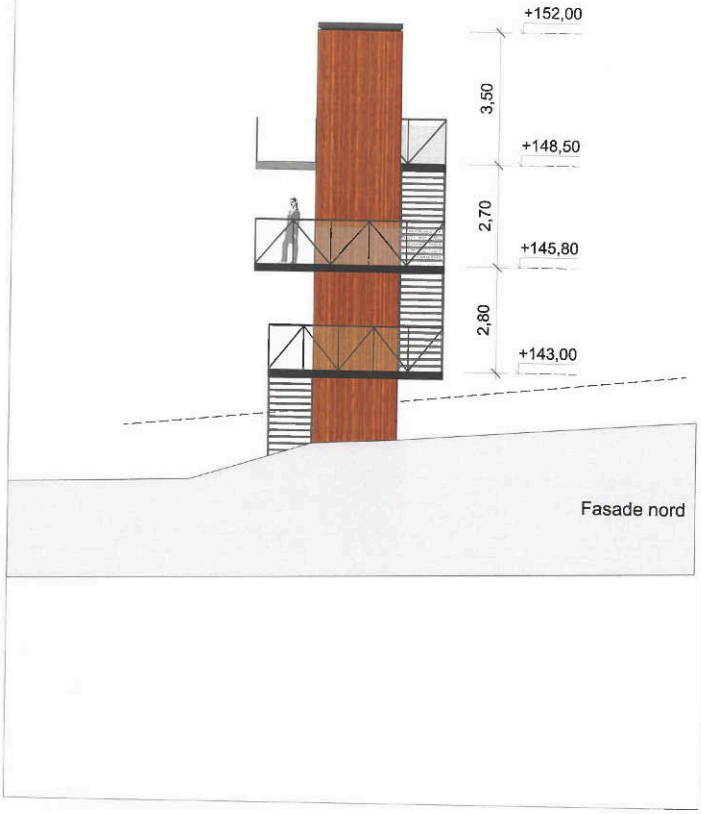
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Heis
Plan 3 og Takplan

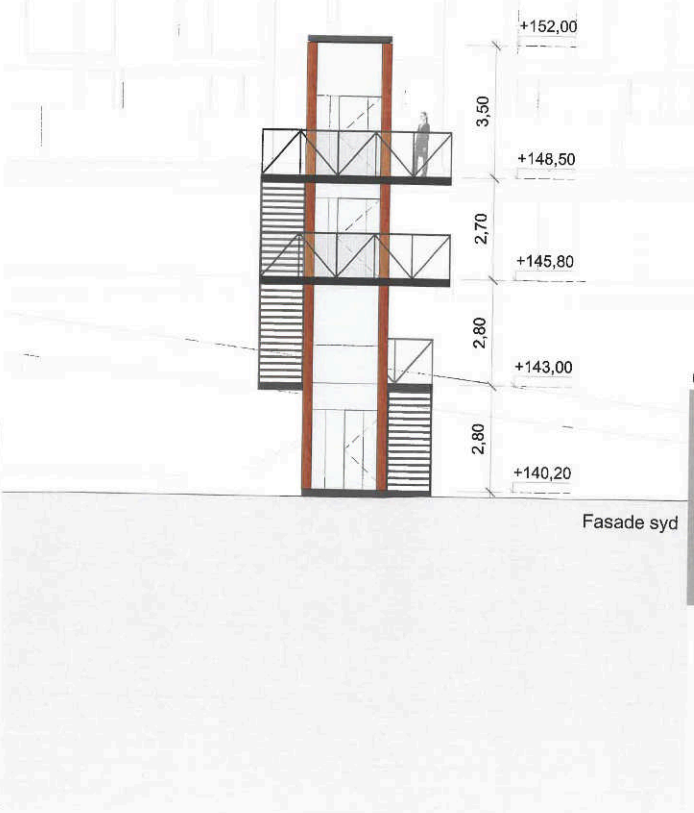
dato:
07.11.2018

mål:
1:100(A3)

tegninger:
ar201



Fasade nord



Fasade syd

ny tegning 07.11.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7038
s12107 stockholm globen
sverige
+46 8 8003140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

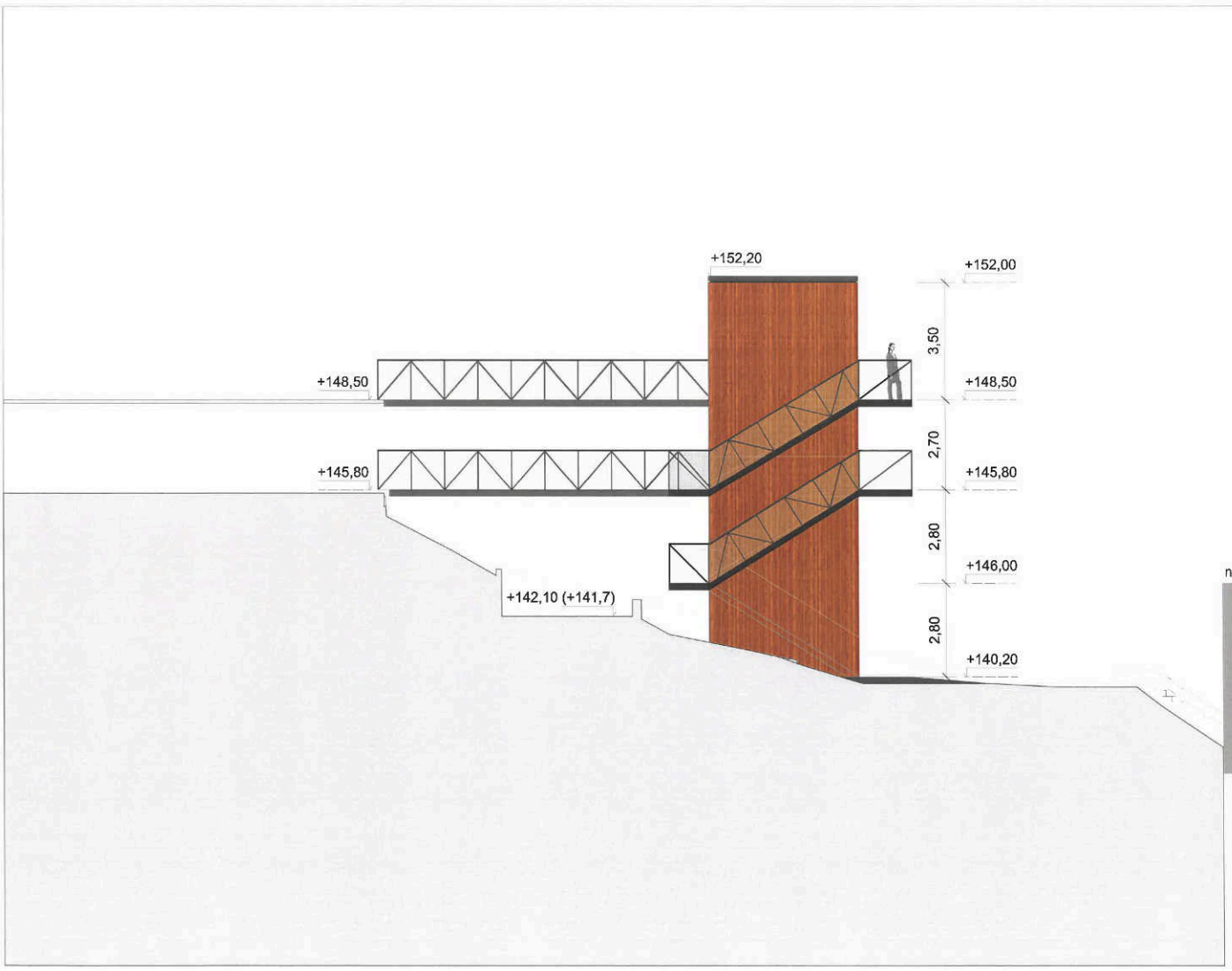
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Heis fasade nord og syd

dato:
07.11.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar202



ny tegning 07.11.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprchitecture.com
www.blueprchitecture.com

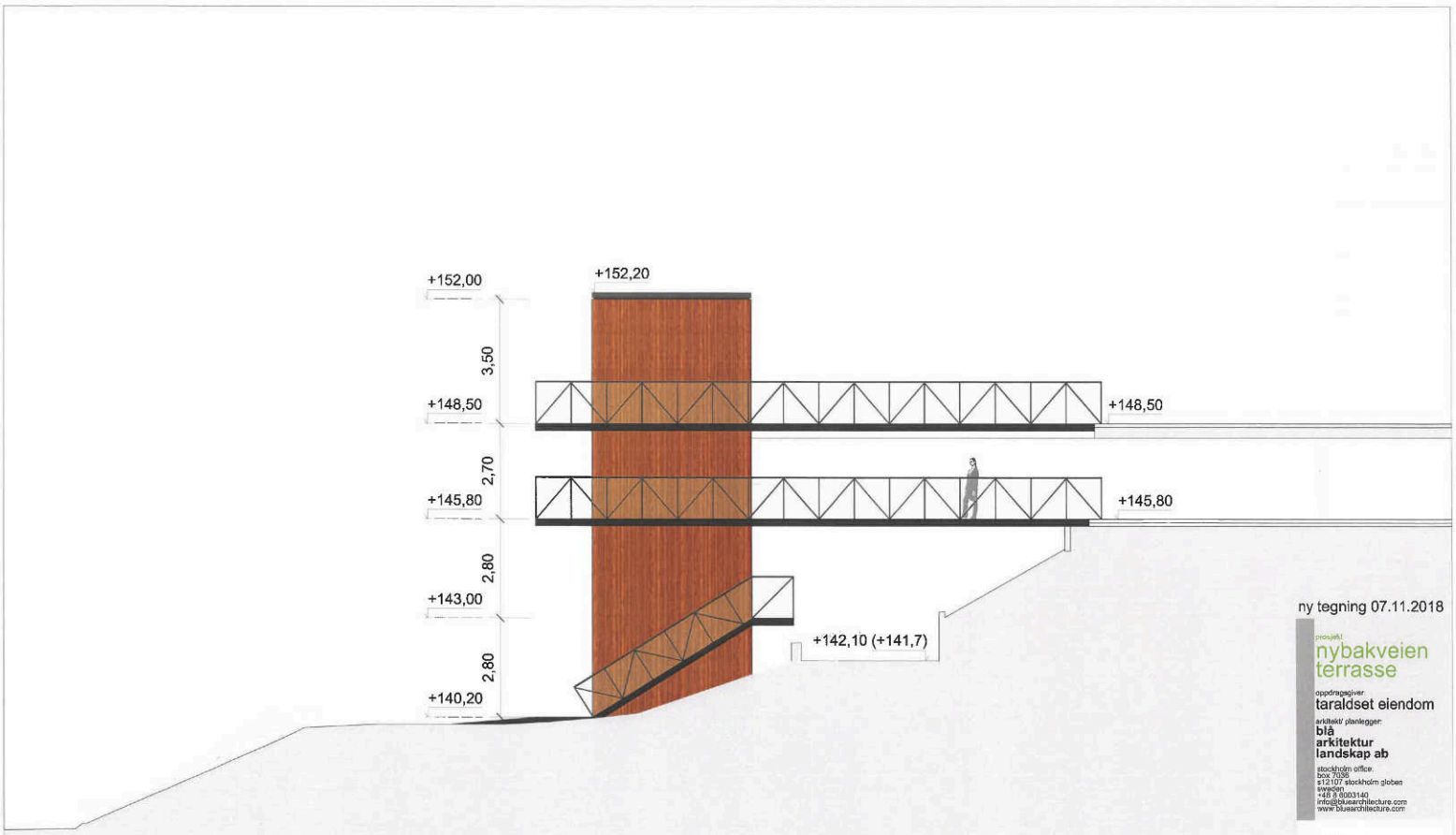
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Heis fasade vest

dato:
07.11.2018

mål:
1:100(A3)

tegninger:
ar203



ny tegning 07.11.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office
box 7095
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 8003140
info@blueprintarchitecture.com
www.blueprintarchitecture.com

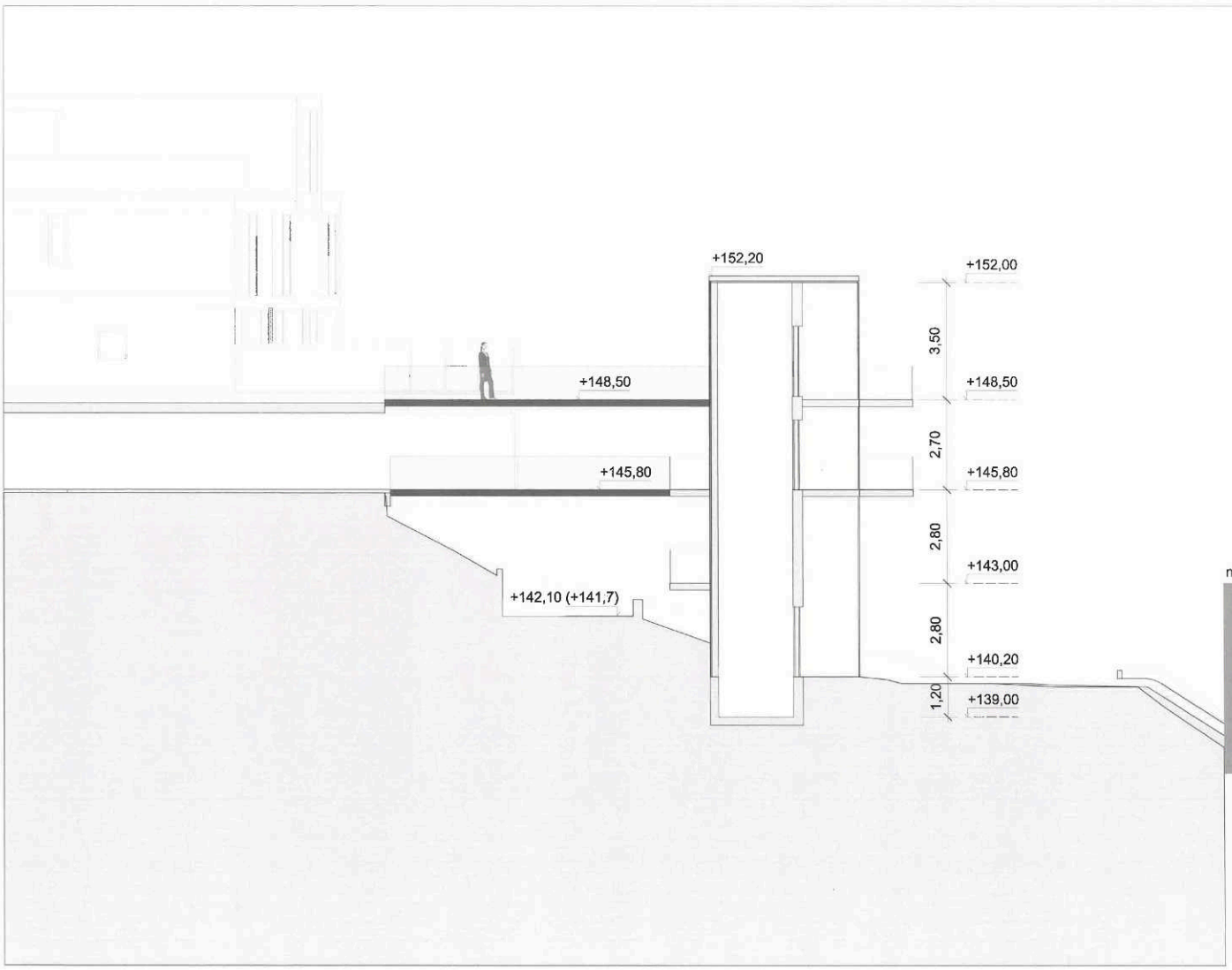
prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Heis fasade øst

dato:
07.11.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar204



ny tegning 07.11.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7096
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6002140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Heis snitt

dato:
07.11.2018

mål:
1:100(A3)

tegningsnr:
ar205



TEGNFORKLARING:

- detalj - reguleringsgrensen
- eiendomsgrensen
- brannbil
- MUA mindre enn 1/3 bratthet MUA privat
- lekeplasser
- orange pigmentert asfalt
- armert gress
- gress
- asfalt
- resinbundet grus
- tre dekke
- løpebane
- høydekurve
- endret høydekurve tidligere terreng

3. revidert 21.01.2019
2 revidert 05.11.2018
1 revidert 26.09.2018

prosjekt:
nybakveien terrasse

oppdragsgiver:
taraldset eiendom

arkitekt/ planlegger:
blå arkitektur landskap ab

stockholm office:
box 7036
s 12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blueprint.com
www.blueprint.com

prosjektfase:
Rammetillatelse

tegningsinnhold:
Utomhusplan

dato:
08.07.2018

målestokk:
1:500(A3)

tegningsnr:
ar002

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

76/13/0/6

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

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

KpHensynssoneOmrade

- Kp Faresone

KpSamferdselLinje

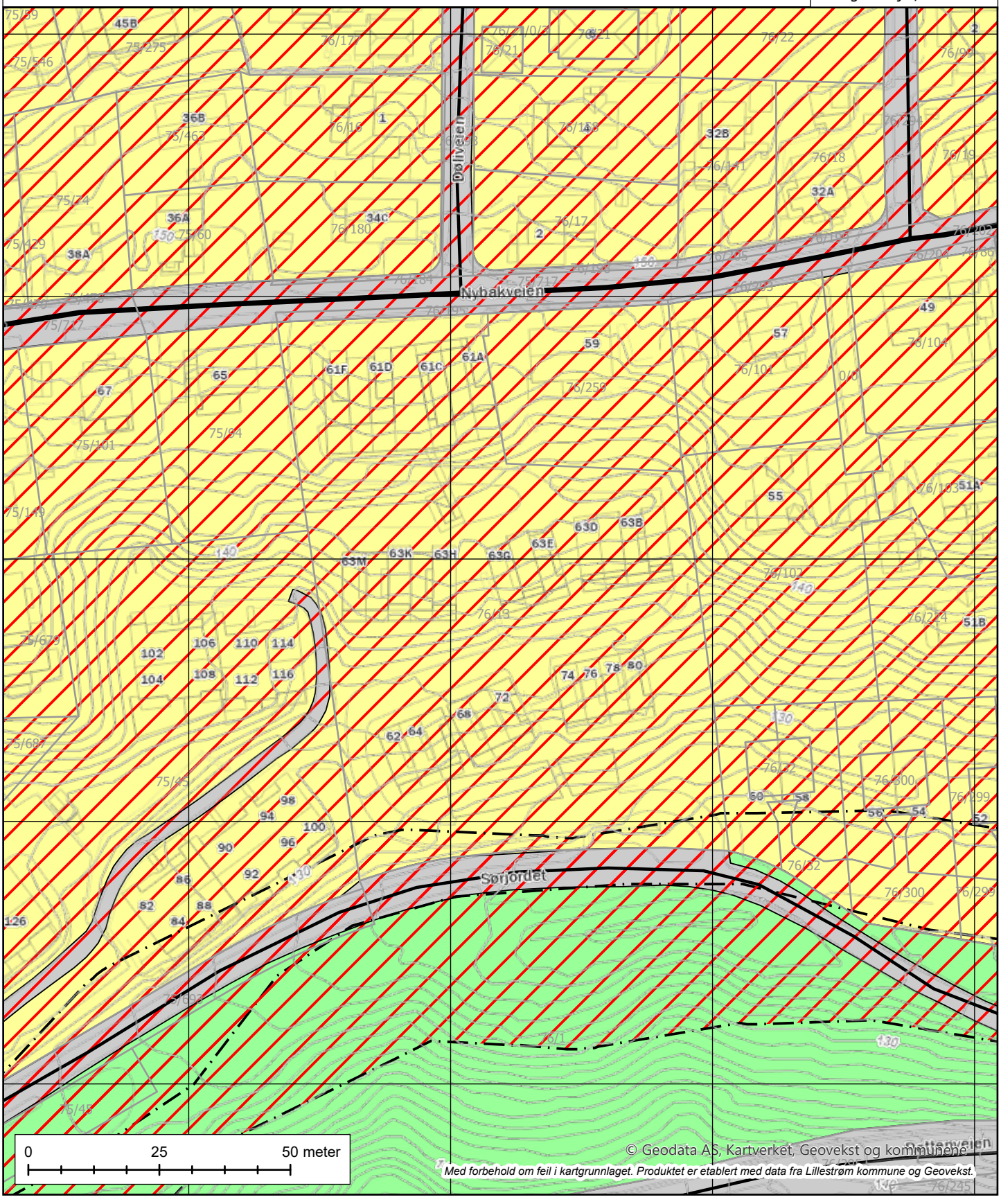
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648800
6648750
6648700
6648650
6648600

611950
612000
612050
612100

© 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

76/13/0/6

Tegnforklaring:

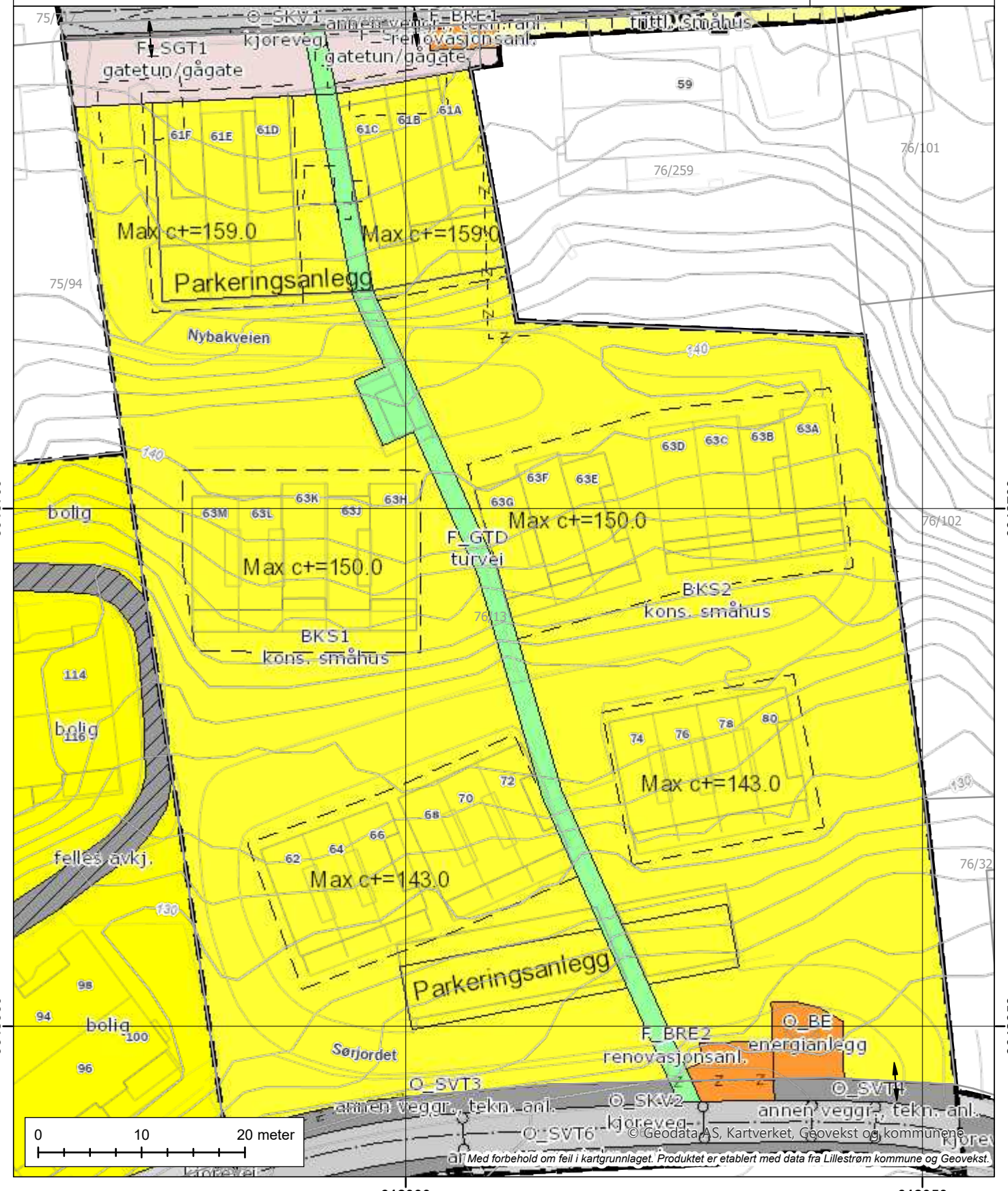
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2014 - Gatetun
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. 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: 25.11.2025

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

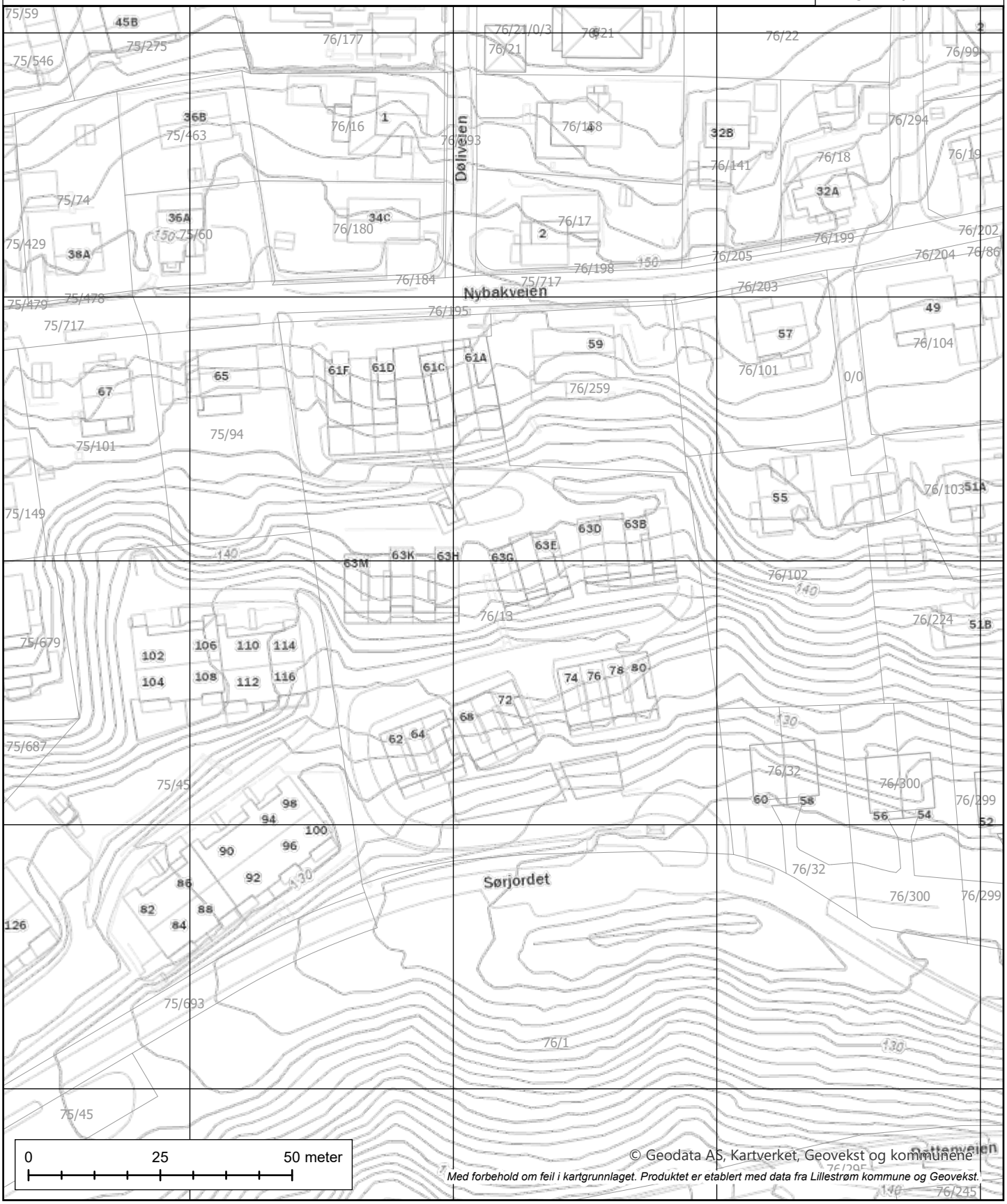
76/13/0/6

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2025

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.

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 25.11.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	13	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Nybakveien 61A								

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:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

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

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

DOK-analyse for eiendom 3205-76/13

Dato for analyse	25.11.2025 kl.16:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	24.11.2025	25.11.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	24.11.2025	25.11.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		17.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		05.11.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	24.11.2025	25.11.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	25.11.2025	17.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	24.11.2025	25.11.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	25.11.2025	17.11.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.11.2025	17.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		10.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		17.11.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	25.11.2025	17.11.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	20.11.2025	17.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.11.2025	17.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	25.11.2025	17.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.11.2025	03.11.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		10.11.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		17.11.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		20.11.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		20.11.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		17.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.11.2025	02.11.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.11.2025	02.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.11.2025	20.11.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	20.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.11.2025	17.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.11.2025
Antall treff	28	Nedlastet	25.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.11.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
6375530555	Nybakveien 61F
6375547021	Nybakveien 63M
6375547033	Sørjordet 62
6375547022	Nybakveien 63L

Punkter

6375547023	Nybakveien 63K
6375547024	Nybakveien 63J
6375547025	Nybakveien 63H
6375547026	Nybakveien 63G
6375547027	Nybakveien 63F
6375547028	Nybakveien 63E
6375547029	Nybakveien 63D
6375547030	Nybakveien 63C
6375547031	Nybakveien 63B
6375547032	Nybakveien 63A
6375547020	Nybakveien 61A
6375530559	Nybakveien 61B
6375530558	Nybakveien 61C
6375530557	Nybakveien 61D
6375530556	Nybakveien 61E
6375547034	Sørjordet 64
6375547035	Sørjordet 66
6375547036	Sørjordet 68
6375547037	Sørjordet 70
6375547038	Sørjordet 72
6375547039	Sørjordet 74
6375547040	Sørjordet 76
6375547041	Sørjordet 78
6375547042	Sørjordet 80

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.11.2025
Antall treff	32	Nedlastet	25.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.11.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Rekkehus	300740941
Rekkehus	300741583
Rekkehus	300741693

Punkter

Rekkehus	300741704
Rekkehus	300741706
Rekkehus	300741758
Rekkehus	300741759
Rekkehus	300741764
Rekkehus	300741767
Rekkehus	300741774
Rekkehus	300741777
Rekkehus	300741778
Rekkehus	300741782
Rekkehus	300741783
Annen garasje-/hangarbygning	300741818
Garasjeuthus anneks til bolig	300741827
Garasjeuthus anneks til bolig	300741829
Rekkehus	300741678
Rekkehus	300741708
Rekkehus	300741710
Rekkehus	300741709
Rekkehus	300741761
Rekkehus	300741762
Rekkehus	300741769
Rekkehus	300741770
Rekkehus	300741775
Rekkehus	300741605
Rekkehus	300741680
Rekkehus	300741705
Rekkehus	300741756
Rekkehus	300741772
Annen garasje-/hangarbygning	300872527

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	7	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning, mens fullstendig datasett og aggregert datasettet med mindre enn 200 meter oppløsning kun er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	5	2017	aking,lekeplass,skateboard,ski,sykling
-	-	7	2017	aking,lekeplass,møteplass
-	-	45	2017	-
-	-	44	2017	-

Flater

misliker,mørkt,søppel,utrygg	-	7	2017	-
misliker,mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	22	2017	-
-	finBygning,fintSted,finUtsikt,liker	8	2017	-

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

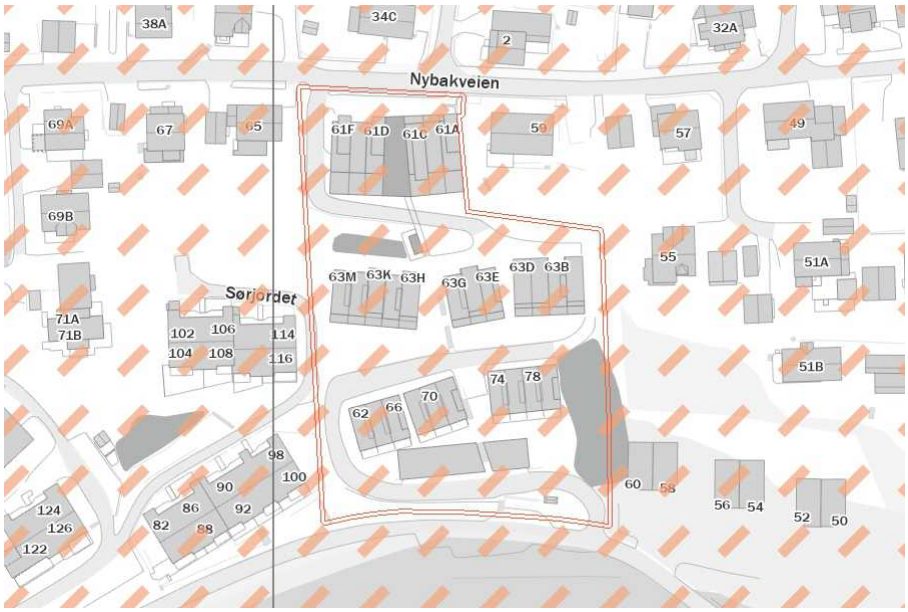
PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
-	Kvikkleiresoner i Akershus	20100119
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSOKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
2	-	-	35019d89-24ad-4fb3-a66b-5fb035473d62	IkkeVurdert
2	-	-	3095cd80-6e51-4900-89ed-8d9f670ae21d	IkkeVurdert

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

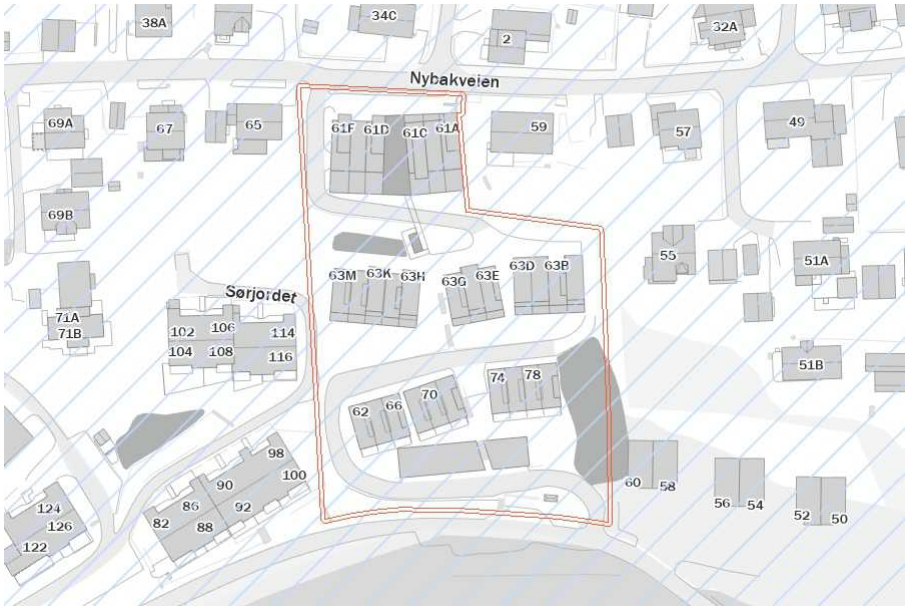
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

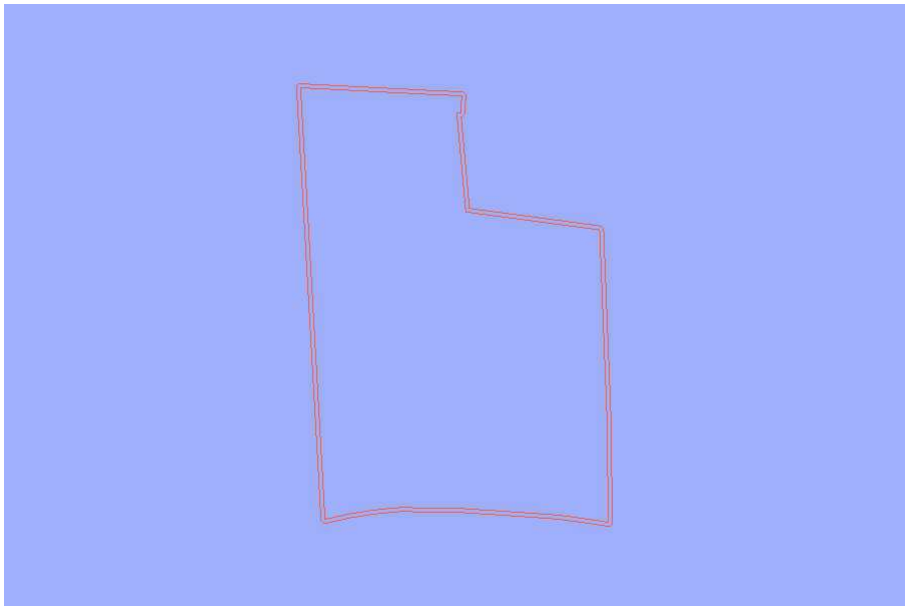
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.11.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	24.11.2025
Antall treff	3	Nedlastet	25.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.11.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.11.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

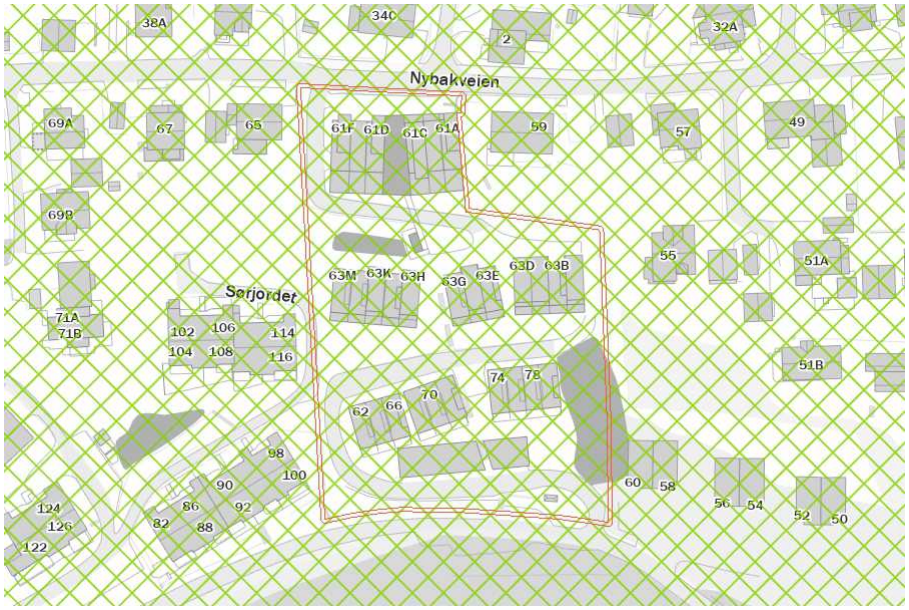
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



C

Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

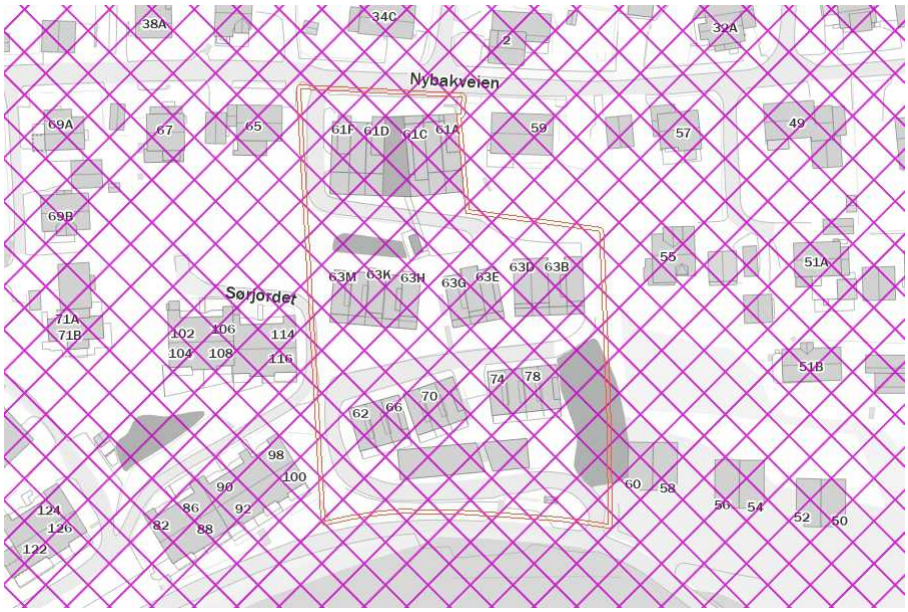
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	09/09/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	5	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
10 000 - 20 000	10 000	1
20 000 - 50 000	10 000	3
50 000 - 100 000	10 000	1

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	25.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Middels, løsnieområde

Risikoklasse 4

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.
De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser(høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
Skjetten	Risk Class 4	Medium	Very serious	Supplementary investigation / stability	2

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nybakveien 61 A, 2013 Skjetten
Gnr. 76, Bnr. 13, Snr. 6, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24251002

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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