

aktiv.

Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM

**Moderne og innbydende 4-roms
selveierleilighet i 1. etasje med
carport med barnevennlig
beliggenhet**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Anette Mandfloen Strøm

Mobil 930 20 858

E-post anette.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 890,-
Total ink omk.: Kr 4 203 890,-
Felleskostn.: Kr 3 500,-
Selger: Christian Haugestøl Nilsen
Alexandra Sergeevna

Belova

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 82/89 kvm
Tomtstr.: 8329 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 263
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1102260069

Moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet i 1. etasje med carport med barnevennlig beliggenhet

En moderne og innbydende 4-roms endeleilighet fra 2020! Leiligheten fremstår moderne og velholdt med gjennomgående pene og tidløse overflater. Boligen ligger i et attraktivt, sentralt, etablert og barnevennlig boligområde. Denne leiligheten har flotte solforhold og rolige omgivelser.

Her bor du med nærhet til natur, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og kollektivtransport. Leiligheten har en praktisk planløsning med tre gode soverom, et moderne bad og en lys og romslig stue i åpen løsning mot et stilrent kjøkken. Videre byr leiligheten på gode oppbevaringsmuligheter, samt privat carportplass med elbillader.

Dette er en lettstelt og innflyttingsklar leilighet med alt på ett plan - her er det bare å flytte rett inn!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	81
Budskjema	195

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 8 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2, soverom

3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8329 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal. Det er parkeringsplass og tilhørende bod rett på utsiden.

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv og fin beliggenhet i Askim med kort vei ned til sentrum samtidig som det er landlige omgivelser. Boligen ligger ca 1,5 km fra sentrum med fasiliteter som Kulturhuset, Østfoldbadet, kjøpesenter, forretninger, kafeer, kommunikasjoner, treningssenter m.m.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Vammalinja med fine rekreasjonsmuligheter. Lekearealer i området. Barnehage og jernbanestopp ligger ca 10 minutters gangavstand fra boligen. Busstopp med direkte forbindelse til Oslo S ligger 600 meters gange unna boligen. Det er ca. 50 minutter til Oslo.

Adkomst

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og blokker.

Barnehage/Skole/Fritid

5 minutters gange til Løkenskogen barnehage

11 minutters gange til Moen skole (1-7 klasse)

15 minutters gange til Askim ungdomsskole (8-10 klasse)

21 minutters gange til Askim videregående skole

Skolekrets

Moen skole

Bygningssakkyndig

Norsk Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Boligen har en solid konstruksjon med vegger i betong, utvendig kledd med liggende bordkledning og pussplater. Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass, som bidrar til gode isolerende egenskaper. Hovedinngangsdøren, samt balkongdøren er begge i malt tre. Fra stuen er det utgang til en terrasse på cirka 8 kvadratmeter, som gir et fint uteområde i tilknytning til oppholdsrommet.

Innvendig:

Innvendig består etasjeskillet av betongdekke, noe som gir en stabil konstruksjon mellom etasjene.

Tomteforhold:

Tomtens byggegrunn består av løsmasser, og terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. På bakgrunn av dette vurderes bygningen å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

Selger opplyser at det ikke er kjent noen feil eller skader på bad/våtrom, øvrige bygningsdeler eller vinduer. Det er heller ikke kjent at det er utført arbeid på bad eller våtrom, men det foreligger dokumentasjon på badet. Videre opplyses det om at det ikke er kjent vannlekasjer, skjevheter eller setningsskader i boligen.

Drenering, fukt og lekkasje:

Selger opplyser at det ikke er kjent fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller. Det er heller ikke kjent forekomst av sopp- eller råteskader, eller problemer med skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller fellesarealer.

Tekniske installasjoner:

Selger opplyser at det ikke er kjent feil eller skader på vann- og avløpsanlegg, tekniske installasjoner, ildsted/pipe eller det elektriske anlegget. Det er heller ikke kjent at det er utført arbeid på disse installasjonene.

Eiendommen og omgivelsene:

Selger opplyser at det ikke er kjent forhold knyttet til reguleringsplaner, offentlige pålegg eller endringer på eiendommen. Det er heller ikke kjent manglende tillatelser, naturfare, utleiedel eller gjennomførte målinger/rapporter. Videre opplyses det at det ikke er kjent forhold i nabolaget, konflikter eller planer som kan medføre økte kostnader.

Generelt:

Selger opplyser at eiendommen har tilhørende carport, uten kjente feil eller skader. Det er ikke kjent at det er utført annet arbeid på eiendommen eller feil ved tilbehør. Det er opplyst at boligen har Norgespris på strøm, som videreføres til ny eier. Utover dette er det ikke kjent andre relevante forhold ved eiendommen.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3

Standard

Innvendig:

Leiligheten har gulv i parkett og fliser, med vegger som har tapet og innvendig tak med malte plater. Etasjeskiller er i betongdekke, og innvendige dører er malt og glatte.

Våtrom:

Badet er innredet med servant, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv og vegger, samt malte flater i himling. Det er varmekabler i gulv, samt balansert ventilasjon med avtrekk i himling og luftespalte under dør for tilstrekkelig tilluft.

Kjøkken:

Kjøkkenen har innredning med over- og underskap og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp, samt ventilator over kokesonen. Gulvet er i parkett, med malte vegger og himling.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannledninger i rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Det er balansert ventilasjon og en varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskapet er med automatsikringer og kursfortegnelse. Strømmåler er plassert i felles tavlerom i bygget.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke registrert noen TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en privat carportplass med elbillader.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 7414315

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme, elektrisk oppvarming og varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Selger opplyser at årlig strømregning er på omtrent 16 000kr.

Avregning av varmtvann kommer i tillegg og betales hvert kvartal. Selger opplyser at årlig kostnad for dette ligger rundt 6 000kr.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

103 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 215 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 218 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 995 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 043 751 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 175 003 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Avregning for fjernvarme kommer i tillegg.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

100/5402

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 500,- pr. måned inkluderer felleskostnader og EL-bil lading. Kostnadene er fordelt som følger: Felleskostnader: kr. 3 000,-, EL-bil lading: kr. 500,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 500

Andel fellesformue

Kr 15 788

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nygård Park

Organisasjonsnummer

927943026

Om sameiet

Sameie består av totalt 5 oppførte boligbygg (46-48-50, 54 og 56) hvorav hvert bygg inneholder 9 leiligheter.

Byggetrinn 1 fra 2021 (som består av Nygårdsveien 46, 48 og 50) har carportplasser og utvendig sporstboder.

Byggetrinn 2 fra 2023 (som består av Nygårdsveien 54 & 56) har p-plass i kjeller samt sportsboder i garasjekjelleren.

Det er tegnet inn et 6. bygg (Nygårdsveien 52) på sameie sin tomt (i bakkant mellom 54 & 56) - om og når dette evt. skal bygges, er pr. nå ikke avklart.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse ved overtakelse, men sameiet skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være sjenerende for øvrige beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 263, seksjonsnummer 12 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/54/263/12:

03.12.2012 - Dokumentnr: 1022223 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Indre Østfold Kommune

Org.nr: 920 123 899

Gjelder utbygging for boligområdet Løkenskogen og Nygård nordre

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:54 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Punkt 6 C, D og E i avtalen utgår

20.11.2015 - Dokumentnr: 1088287 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:54 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2020 - Dokumentnr: 3185875 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mako-Invest AS

Org.nr: 976 894 855

16.10.2020 - Dokumentnr: 3185875 - Forkjøpsrett på vilkår

Rettighetshaver: Mako-Invest AS

Org.nr: 976 894 855

16.10.2020 - Dokumentnr: 3185875 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Mako-Invest AS
Org.nr: 976 894 855
Seksjonen kan ikke leies ut uten samtykke fra rettighetshaver

14.05.2020 - Dokumentnr: 2458000 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/5402

01.01.2024 - Dokumentnr: 832718 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:54 Bnr:263 Snr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.10.2020. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Nygårdsveien 46, 52, 54 og 56
- Parkeringskjeller under Nygårdsveien 52 og 54
- Bod_2
- Støttemur og utenomhusareal relatert til B8_2
- F_BLK2, f_BRE1 og f_SPP3

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Id 012420160001, Navn: Detaljregulering for del av Nygård nordre, felt B8 og B9

Formål: Boligbebyggelse, parkeringsplasser, lekeplass, renovasjonsanlegg, kjørevei, uteoppholdsareal

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101.

Formål: Boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 43 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf
4 700 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
3 216 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 98 500

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

Ansvarlig megler

Anette Mandfloen Strøm
Daglig leder/Eiendomsmegler
anette.strom@aktiv.no
Tlf: 930 20 858

Ansvarlig megler bistås av

Anette Mandfloen Strøm
Daglig leder/Eiendomsmegler
anette.strom@aktiv.no
Tlf: 930 20 858

Madelene Hidalgo Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no
Tlf: 988 15 429

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

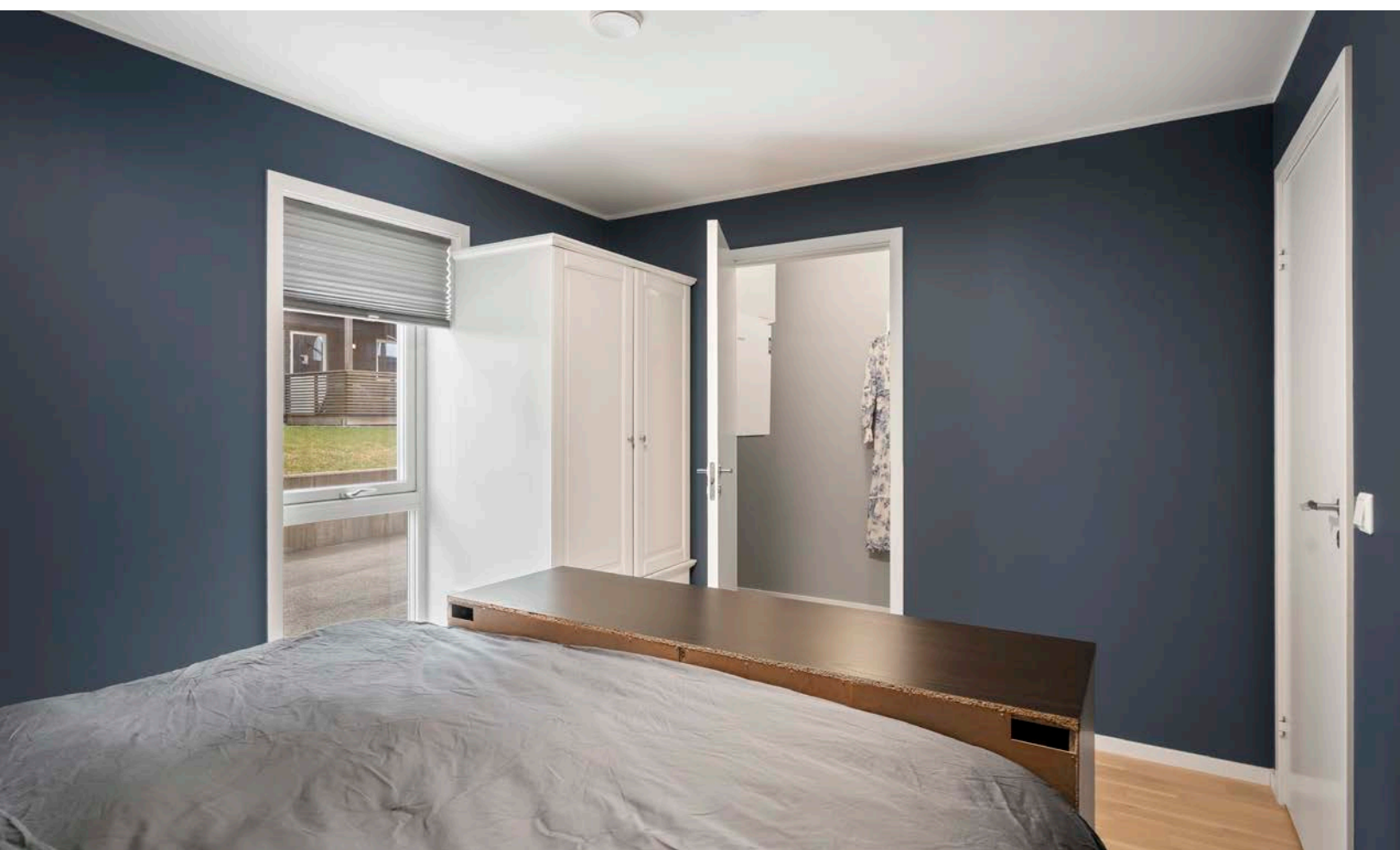
Salgsoppgavedato

27.04.2026

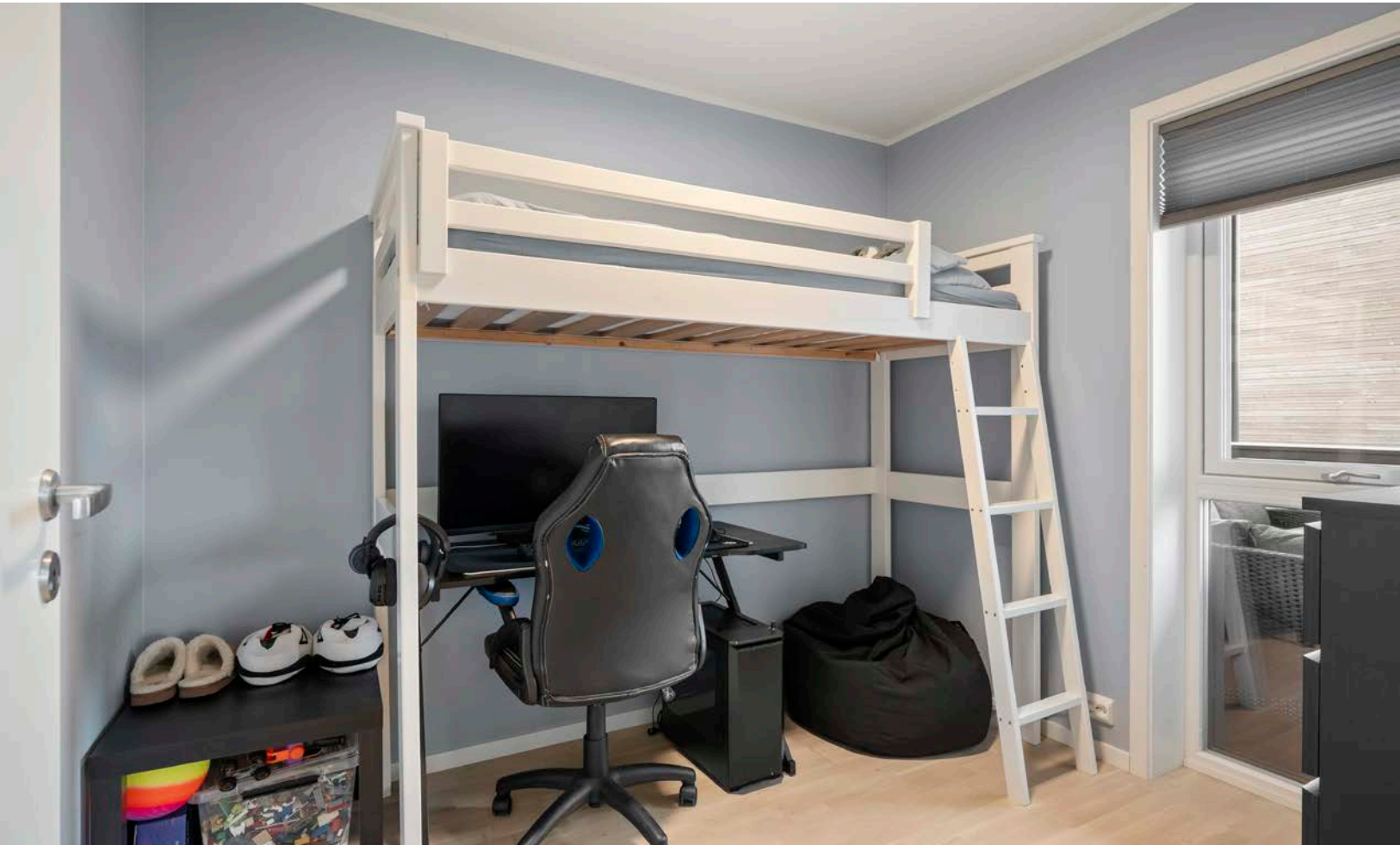








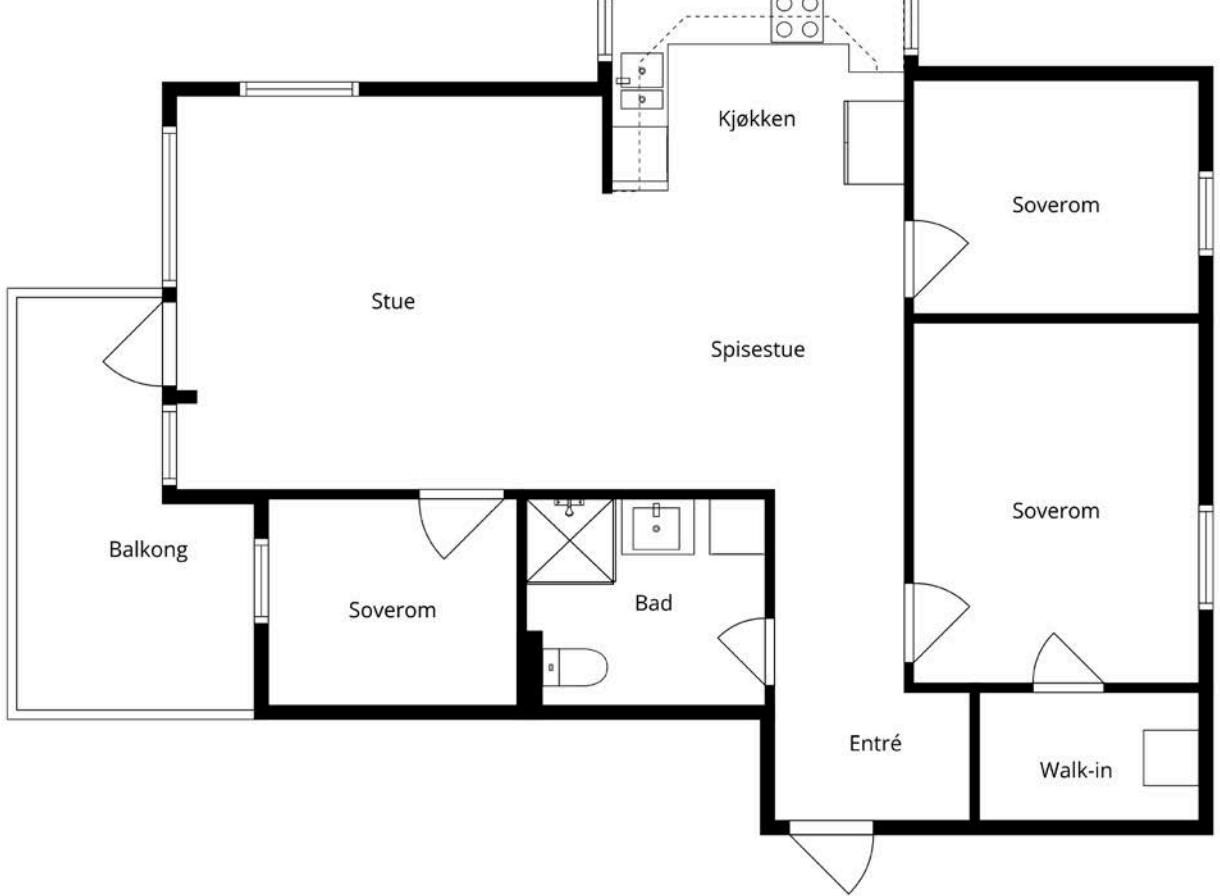


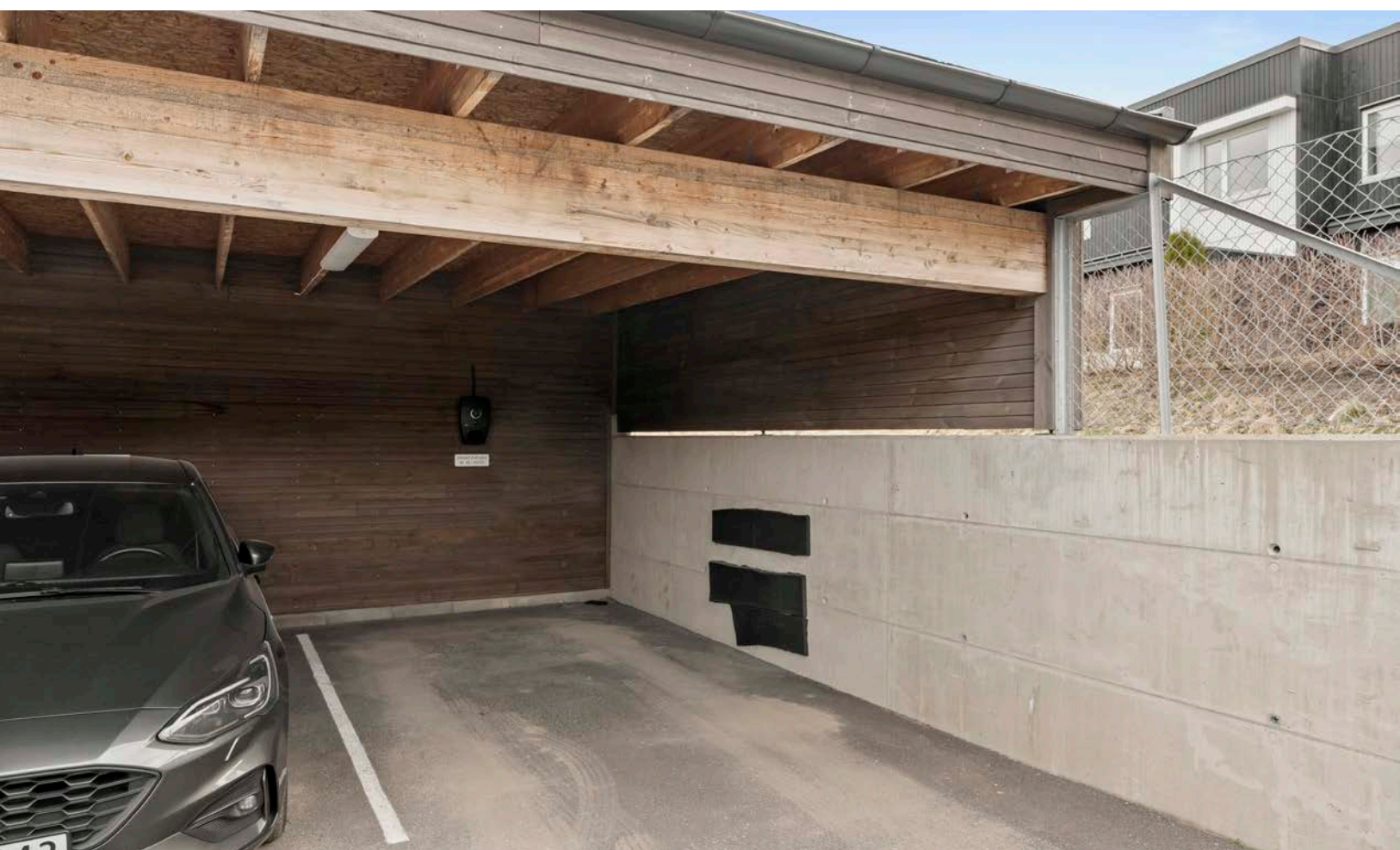


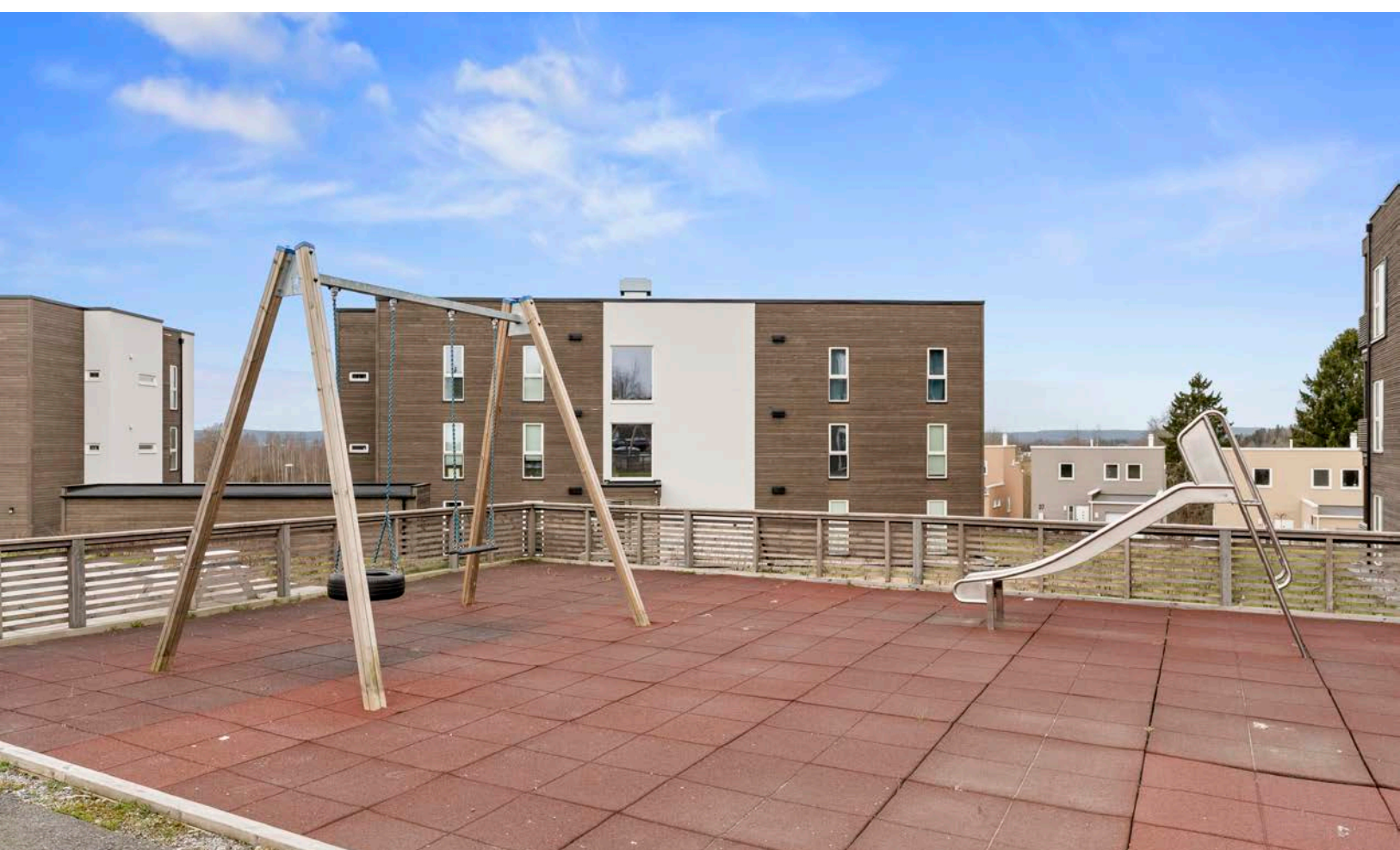












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nygårdsveien 48 , 1814 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 54, bnr. 263, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 20295-2515

Eiendomsverdi ref nr: BX8341

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk på 3 plan.
Leiligheten holder normal standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt.
Det er en tilhørende bod i rekke rett på utsiden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning og pussplater.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 8m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av skyllekum servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himlingen og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er oppført med automatsikringer og kursfortegnelse.

Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

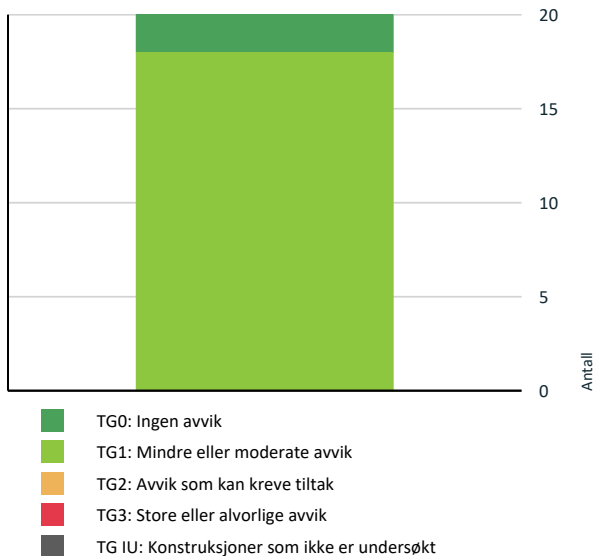
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betongkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning og pussplater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 8m².

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av skyllekum servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himlingen og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid.
Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📌 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📌 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



📌 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført med automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengret rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

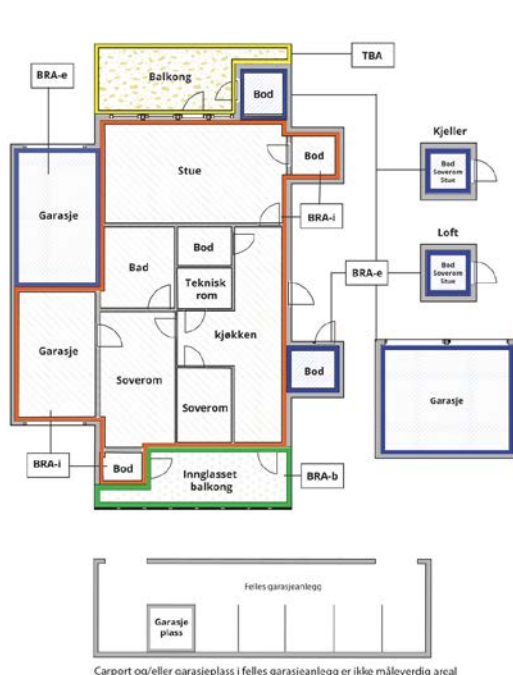
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	82			82	8
SUM	82				8
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Christian Haugestøl Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	54	263		12	8329 m ²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Nygårdsveien 48

Hjemmelshaver

Belova Alexandra Sergeevna, Nilsen Christian
Haugestøl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv og fin beliggenhet i Askim med kort vei ned til sentrum samtidig som det er landlige omgivelser.

Boligen ligger ca 1,5 km fra sentrum med fasiliteter som Kulturhuset, Østfoldbadet, kjøpesenter, forretninger, kafeer, kommunikasjoner, treningssenter m.m.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Vammalinja med fine rekreasjonsmuligheter. Lekearealer i området. Barnehage og jernbanestopp ligger ca 10 minutters gangavstand fra boligen. Busstopp med direkte forbindelse til Oslo S ligger 600 meter gange unna boligen. Det er ca. 50 minutter til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommune kart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårds plass som er opparbeidet med diverse grøntareal.

Det er parkeringsplass og tilhørende bod rett på utsiden.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

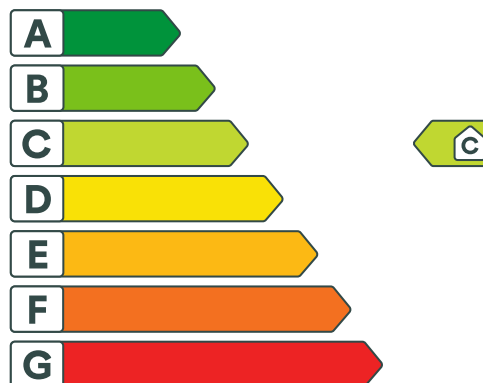
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283797
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300704645
Gårdsnummer 54	Bruksnummer 263
Seksjonsnummer 12	Bruksenhetsnummer H0103



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 82,0 m²	Oppvarmet bruksareal 82,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
109,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
118,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 723 kWh



Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Alexandra Sergeevna Belova

Christian Haugestøl Nilsen

Boligen

Nygårdsveien 48

1814 Askim

3118-54/263/0/12

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering etter pbl §12-3 for

Del av Nygård nordre, gnr/bnr 54/231, felt B8 og B9, PlanID 20160001

Planens dato: 18.08.2016 – reguleringsbestemmelser revidert 16.03.2017, 30.03.2017

Bystyrets vedtak: 30.03.2017, sak 21/17

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- | | |
|---|-----------|
| - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B9_1, B9_2) | Sosi 1111 |
| - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B9_3) | Sosi 1112 |
| - Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B8_1, B8_2) | Sosi 1113 |
| - Lekeplass (f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3) | Sosi 1610 |
| - Uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3) | Sosi 1600 |
| - Renovasjonsanlegg (f_BRE1, f_BRE2) | Sosi 1550 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)

- | | |
|--|-----------|
| - Parkeringsplasser (f_SPP1, f_SPP2, f_SPP3) | Sosi 2082 |
| - Kjøreveg (f_V1, f_V2, o_V4) | Sosi 2011 |
| - Gang- og sykkelvei (o_SGS1, o_SGS2) | Sosi 2015 |
| - Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG1, o_SVG2) | Sosi 2019 |

§ 3 FELLESE BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav til estetikk

- Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør.
- Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.
- De anførte bygningshøyder er maksimale høyder (mønehøyde=gesimshøyde) målt fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak.
- Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

- Sammen med rammesøknad skal det leveres en situasjonsplan som viser:
 - Bebyggelsens plassering herunder garasje.
 - Reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
 - Adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
 - høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
 - uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn

6. terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
 7. dokumentasjon for at støynivå ute/inne ikke overskrider de anbefalte støygreneene i rundskriv T-1442/2016.
- b) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en utomhusplan som viser:
1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
 2. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører og kjøreporter.
 3. Trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
 4. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
 5. Vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
 6. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
 7. Tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerdet og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
- c) Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen før ferdiggattest kan gis.

§ 3.3 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

§ 3.4 Grenseverdier for støy

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:
- Boenheter mot gul støysone (55 dB – 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
 - Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal og lekeareal som inngår i påkrevd minste uteoppholdsareal (MUA) blir <55 dB. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for arealer som inngår i minste påkrevd uteoppholdsareal (MUA).

§ 3.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 3.6 Lading av el-bil og el-sykkel

Det skal tilrettelegges for etablering for lading av el-bil og el-sykkel ved minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg til noen av HC-parkeringsplassene.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7)

§ 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B8_1, B8_2)

- a) Innenfor felt B8 tillates blokkbebyggelse.
- b) Bolighus skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil to meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt regulerte byggegrenser eller annet lovverk.
- c) B8_1: Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 35%.
B8_2: Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 45%
- d) Parkeringskjeller under bakken skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnyttning.
- e) Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak.
- f) Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal pr bolig MUA = 50 m². Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.
- g) Krav til parkeringsdekning:
1,5 plasser hvorav 1 i garasje
- h) Bygg 1 og 2 i B8_2: Parkering i garasje skal legges til parkeringskjeller. Resten av parkeringen for B8_1 og B8_2 løses innenfor formålet f_SPP1, f_SSP2 og f_SSP3. Minimum 10% av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC-parkeringsplasser.
- i) Krav til sykkelparkering: 2 plasser pr leilighet.

§ 5.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B9_1, B9_2)

- a) Innenfor felt B9_1 og B9_2 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Bygg 1, 2, 3, 4 og 5 kan bebygges med sekundærleilighet i kjeller på inntil 60m².
- c) Bolighus skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil to meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt regulerte byggegrenser eller annet lovverk.
- d) Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 25%.
- e) Parkeringsplasser på terreng skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnyttning.
- f) Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak eller pulttak.

- g) Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal pr bolig MUA = 50 m². Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA. Sekundærleilighet skal ha uteoppholdsareal som er plassert i forbindelse med inngang eller oppholdsrom, visuelt atskilt fra hovedleilighetens uteoppholdsareal.
- h) Krav til parkeringsdekning for enebolig: 2 plasser hvorav 1 i garasje/carport. Krav til parkeringsdekning for enebolig med sekundærleilighet: 3 plasser hvorav 1 i garasje/carport.
- i) Krav til sykkelparkering: 2 plasser pr leilighet. Sykkelparkering sikres på den enkelte tomt. Sekundærleilighet skal ha plass for sykkelparkering, samt oppstilling av barnevogn og liknende ved boligens inngang.
- j) Ved adkomster regulert med pil på plankartet, gjelder § 4.1 sikringssone frisikt, med 3m siktkrav og 20m stoppsikt.

§ 5.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B9_3)

- a) Innenfor felt B9_3 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Bolighus skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil to meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt regulerte byggegrenser eller annet lovverk.
- c) Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 37%.
- d) Parkeringsplasser på terreng skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnyttning.
- e) Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak eller pulttak.
- f) Boligene skal ha mekanisk balansert ventilasjon og solskjerming.
- g) Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal pr bolig MUA = 50 m². Minimum 50% av MUA skal ligge på terreng. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.
- h) Krav til parkeringsdekning: 2 plasser hvorav 1 i garasje/carport.
- i) Krav til sykkelparkering: 2 plasser pr leilighet.
- k) Ved adkomster regulert med pil på plankartet, gjelder § 4.1 sikringssone frisikt, med 3m siktkrav og 20m stoppsikt.

§ 5.4 Felles uteoppholdsareal og felles lekeplass (f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3, f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3)

- a) Felles lekeplasser, f_BLK1 og f_BLK2, og felles uteoppholdsareal f_BUT1 skal være felles for boliger innenfor B8_1 og B8_2.
- b) Felles lekeplass f_BLK3 og felles uteoppholdsareal f_BUT2 og f_BUT3 skal være felles for boliger innenfor B9_1, B9_2 og B9_3.
- c) Hver lekeplass skal være opparbeidet med minimum 45m² sikkerhetsunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn.
- d) Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides iht utomhusplan.

§ 5.5 Felles renovasjon

Felles renovasjon f_BRE1 og f_BRE2 skal være felles for boligene i B8. Det skal velges nedgravd løsning for renovasjon.

§ 5.6 Felles parkering

- a) Felles parkering f_SPP1, f_SPP2, f_SPP3 skal være felles for boligene i B8.
- b) Det tillates oppført garasjer og boder innenfor f_SSP1. Maksimalt tillatt møne = gesimshøyde 3.5 meter. Garasjene skal ha flatt tak eller pulttak.

§ 5.7 Felles kjørevei

- a) Kjørevei f_V1 skal være felles for boligene i B8_1 og B8_2.
- b) Kjørevei f_V2 skal være felles for boligene B9_2 og deler av B9_1 (bygg 7 og 8)

§ 5.8 Offentlig gang- og sykkelveg

Det tillates kjøring på o_SGS1 for atkomst til boligene 1-4 i B9_1

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

- a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomte hvor tomte har sin adkomst.
- b) Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:
 - Lekeplass L2 og turvei TV5 fra områdeplanen være ferdig opparbeidet.
 - Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor felt B8_1 kan innvilges skal lekeplass (f_BLK1) og uteoppholdsareal (f_BUT1), samt renovasjon (f_BRE2) og parkeringsplass f_SPP1 skal være ferdigstilt.
 - Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor felt B8_2 kan innvilges skal lekeplass f_BLK2 og uteoppholdsareal f_BUT1, samt renovasjon f_BRE1 og parkeringsplassene f_SPP2 og f_SPP3 være ferdigstilt.
 - Lekeplass f_BLK3 og uteoppholdsareal f_BUT3 skal være ferdigstilt før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til første bolig i felt B9_1 eller B9_2 kan gis.
 - Lekeplass f_BLK3 og uteoppholdsareal f_BUT3 og f_BUT2 skal være ferdigstilt før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til første bolig i felt B9_3 kan gis.
- c) Støytiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse til første bolig kan gis.
- d) Felles grønnstrukturer i form av lekeplass L1 og L2 og turvei TV1, TV2, TV3 og TV4 i områdeplanen for Løkenskogen og Nygård Nordre, må være delt fra og opprettet som en samlet felleseiendom, før det kan gis tillatelse til fradeling og tiltak på boligeiendommer i planområdet. Nye boligeiendommer i planområdet skal gis hjemmel til felleseiendommene når de deles fra.

- e) Før brukstillatelse for første bolig i B9_1, B9_2 og B9_3 kan innvilges skal terrenginngrep i den delen av friområde F2, i områdeplanen, som grenser opp til B9 skal være ferdig opparbeidet og godkjent.




**Indre Østfold kommune**

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunenr. 3118 **Gårdsnr.** 54 **Bruksnr.** 263 **Festenr.** 0 **Seksjonsnr.** 12

Adresse: Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012420160001 Detaljregulering for del av Nygård nordre, felt B8 og B9	Parkeringsplasser Boligbebyggelse- blokkbebyggelse Lekeplass	30.03.2017

		Renovasjonsanlegg Kjøreveg Uteoppholdsareal	
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:	
<p>Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.</p>	
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:	

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 10.04.2026

Indre Østfold kommune
Line Victoria Elvegård



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	4 217,00 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	1 125,75 kr
Sum						4 503,00 kr	1 125,75 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 611,17 kr
Vann	6 166,43 kr
Sum	13 777,60 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	25%	66.5 m3	29.88	1/1	0 %	1 986,69 kr	1 986,69 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-63 m3	29.88	1/1	0 %	-1 882,13 kr	-1 882,13 kr
Vann a konto i år	15%	133 m3	30.54	1/1	0 %	4 062,35 kr	1 015,59 kr
Forbruk vann i fjor	15%	66.5 m3	27.48	1/1	0 %	1 827,75 kr	1 827,75 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-63 m3	27.48	1/1	0 %	-1 731,55 kr	-1 731,55 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,32 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	66.5 m3	37.63	1/1	0 %	2 502,06 kr	2 502,06 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-63 m3	37.63	1/1	0 %	-2 370,38 kr	-2 370,38 kr
Avløp a konto i år	15%	133 m3	39.30	1/1	0 %	5 226,30 kr	1 306,57 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	66.5 m3	34.62	1/1	0 %	2 301,90 kr	2 301,90 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-63 m3	34.62	1/1	0 %	-2 180,74 kr	-2 180,74 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	686,27 kr
					Sum	14 720,65 kr	4 020,35 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 8 329 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420160001
Navn	Detaljregulering for del av Nygård nordre, felt B8 og B9

Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.03.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/2439/20160001_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	70 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	f_SPP2
	Delareal	2 664 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	B8_1
	Delareal	100 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_BLK2
	Delareal	15 m ²
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Feltnavn	f_BRE2
	Delareal	454 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	f_V1
	Delareal	2 138 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	B8_2
	Delareal	190 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_BLK1
	Delareal	13 m ²
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Feltnavn	f_BRE1
	Delareal	761 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT1
	Delareal	57 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	f_SPP3
	Delareal	1 866 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	f_SPP1



Indre Østfold kommune
Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på.

Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet.

I noen områder er deler av det private ledningsnett felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Kommunenr. 3118 Gårdsnr. 54 Bruksnr. 263 Festenr. 0 Seksjonsnr. 12

Adresse: Nygårdsveien 48, 1814 ASKIM

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Vannforsyning fra Hobøl Vannverk <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet Privat vannforsyning.
Avløp / Kloakk	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg

Andre forhold										
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.		Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Annet - Kommentar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Indre Østfold Kommune, 10.04.2026</td> </tr> </tbody> </table>			Annet - Kommentar						Indre Østfold Kommune, 10.04.2026	
Annet - Kommentar										
Indre Østfold Kommune, 10.04.2026										

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.05.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	100/5402	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/263, 54/263/0/1, 54/263/0/2, 54/263/0/3, 54/263/0/4, 54/263/0/5, 54/263/0/6, 54/263/0/7, 54/263/0/8, 54/263/0/9, 54/263/0/10, 54/263/0/11, 54/263/0/12, 54/263/0/13, 54/263/0/14, 54/263/0/15, 54/263/0/16, 54/263/0/17, 54/263/0/18, 54/263/0/19, 54/263/0/20, 54/263/0/21, 54/263/0/22, 54/263/0/23, 54/263/0/24, 54/263/0/25, 54/263/0/26, 54/263/0/27, 54/263/0/28, 54/263/0/29, 54/263/0/30, 54/263/0/31, 54/263/0/32, 54/263/0/33, 54/263/0/34, 54/263/0/35, 54/263/0/36, 54/263/0/37, 54/263/0/38, 54/263/0/39, 54/263/0/40, 54/263/0/41, 54/263/0/42, 54/263/0/43, 54/263/0/44, 54/263/0/45, 54/263/0/46, 54/263/0/47, 54/263/0/48, 54/263/0/49, 54/263/0/50, 54/263/0/51, 54/263/0/52, 54/263/0/53, 54/263/0/54, 54/263/0/55, 54/263/0/56
Seksjonering	11.05.2020	20/7875	Tinglyst	
Seksjonering	11.05.2020		16.05.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BELOVA ALEXANDRA SERGEEVNA F040392*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYGÅRDSVEIEN 48 1814 ASKIM	Bosatt (B)
NILSEN CHRISTIAN HAUGESTØL F290490*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYGÅRDSVEIEN 48 1814 ASKIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nygårdsveien 48	H0103	54/263/0/12	82	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nygårdsveien 48

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1814 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	501 Løken - Katralen	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300704645		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	09.10.2020

1: Bygning 300704645: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 09.10.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	754,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	754,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	812,4
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	812,4
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	300,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	9

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammeillatelse	18.09.2018	19.09.2018	
Igangsettingstillatelse	13.08.2019	13.08.2019	
Midlertidig brukstillatelse	09.10.2020	25.08.2022	20/34487-12

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nygårdsveien 48	H0103	54/263/0/12	82	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	3	251,6	0	251,6	270,8	0	270,8
H02	3	251,6	0	251,6	270,8	0	270,8
H01	3	251,6	0	251,6	270,8	0	270,8

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 54/263

Bruksnavn		Beregnet areal	8329
Etablert dato	19.05.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6605900	622911.71		Ja	8329	



Siv Ing Helge Andreassen AS
Floraveien 8
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/34487 - 12 / TIRROSSU

Dato:

09.10.2020

Gbnr 54/263 - Nygårdsveien 48 - Midlertidig brukstillatelse

Tiltak: 6 Boligblokker - 54 boenheter og tilhørende garasjer, carporter og boder
Byggested: Gbnr 54 / 263 Nygårdsveien 46-56
Tiltakshaver: Mako-Invest AS
Ansvarlig søker: Siv Ing Helge Andreassen AS

Rammetillatelse til tiltak ble gitt 18.09.2018. Igangsettingstillatelse for Nygårdsveien 48 ble gitt 13.08.2019. Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 23.09.2020 og ettersendt dokumentasjon mottatt 05.10.2020 og 07.10.2020.

Plan og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd åpner for at det kan gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for Nygårdsveien 48. Det oppgis i søknaden og supplerende dokumentasjon at rekkefølgekravene i reguleringsplanbestemmelse § 6 er oppfylt og at det ikke gjenstår arbeider med de deler av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for. Bygningsmyndigheten finner det ubetenkelig å kunne ta i bruk denne bygningen før arbeidene med resten av tiltaket er ferdigstilt. Bygningsmyndigheten forutsetter at sikring av anleggsområder er tilfredsstillende ivaretatt i den tid arbeidene pågår.

Vedtak

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for Nygårdsveien 48, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd. Nygårdsveien 48 kan nå lovlig tas i bruk.

Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket:

- Nygårdsveien 46, 52, 54 og 56
- Parkeringskjeller under Nygårdsveien 52 og 54
- Bod_2
- Støttemur og utenomhusareal relatert til B8_2
- F_BLK2, f_SPP2, f_BRE1 og f_SPP3

De gjenstående arbeidene må ferdigstilles innen 01.09.2022.

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32.

Midlertidig brukstillatelse er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at tiltaket/deler av tiltaket kan tas i bruk. Dersom utbygger ikke utfører de gjenstående arbeidene innen fristen, vil bruk av tiltaket ikke lenger være lovlig, og kommunen vil vurdere å utstede pålegg om opphør av ulovlig bruk, jf. pbl § 32-3.

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

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Midlertidig brukstillatelse	4840	1	4840	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp: 0

Vannforsyning: Offentlig

Avløpsløsning: Offentlig

Antall boenheter: 9

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans G. Raknerud

seksjonsleder

Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Tiril Røssum-Tokerud

byggesaksbehandler

Byggesak

Kopi til:

Siv Ing Helge Andreassen AS

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri retts hjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for saks kostnader.

Nabolagsprofil

Nygårdsveien 48 - Nabolaget Vang/Risenga - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Høybo Linje 42	10 min 0.7 km
Askim stasjon Linje R22	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Moen skole (1-7 kl.) 185 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	21 min 1.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 12.3 km

Ladepunkt for el-bil

Askim vgs Bygg C	20 min
Askim vgs Bygg H	20 min

«Koselig nabolag med mange barnefamilier. Umiddelbar nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

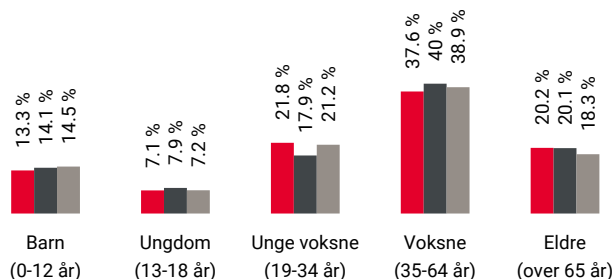
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vang/Risenga	1 345	631
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkenskogen barnehage	5 min
Misjonskirken barnehage (0-5 år) 35 barn	7 min 2.5 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år) 109 barn	7 min 2.6 km

Dagligvare

Meny Askim	21 min
Kiwi Askim	21 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 85/100



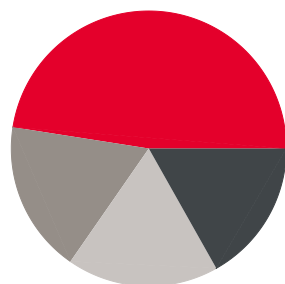
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

	Askim ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1.2 km
	Moen skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1.2 km
	Family Sports Club Askim	6 min	
	Fitnesspoint Askim	6 min	

Boligmasse

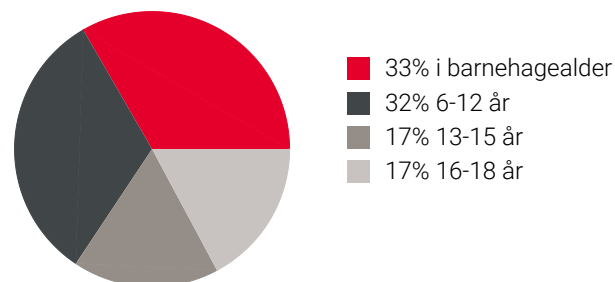


- 48% enebolig
- 17% rekkehus
- 18% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

	Askimtorget	24 min
	Apotek 1 Askim	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

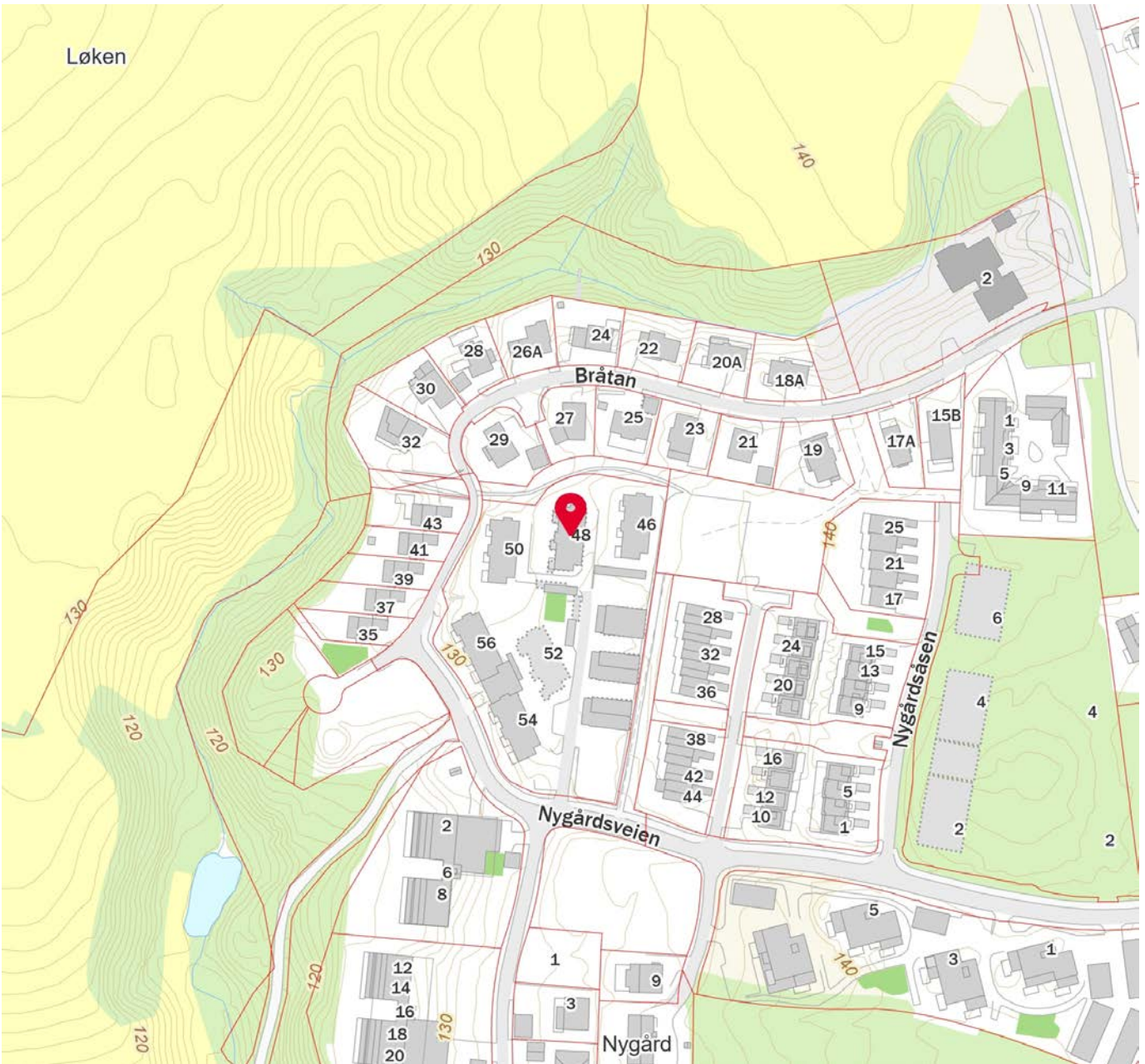


0% 47%

- Vang/Risenga
- Askim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ordensregler sameiet Nygård park

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet Nygård park, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet Nygård park. Seksjonseierne 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.

Brudd på husordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i sameiet Nygård park forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Husordensregler for bruk av eierseksjonen/leiligheten

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, eller private parabolantenner. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Grilling på terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

SØPPELHÅNTERING

Restavfall, papir/papp, plast, glass og metall kastes i søppelbodene på området. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppelbodene. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Indre Østfold kommunes retningslinjer. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet Nygård park oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 22:00–06:00 (23:00-06:00 i helger). 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 10:00–16:00.

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 frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- 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.
- Ristene (slukene) på balkongene må 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, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Hensikten med retningslinjene er å regulere diverse tiltak for skjerming utomhus slik at fasaden beholder et ensartet visuelt uttrykk. Ved utvendige arbeider skal det benyttes tilsvarende materialer og farger som er benyttet i eksisterende bygningsmasse.

VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

Nye beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til dørklokke og postkasse. Kontaktinformasjon til styret henger på oppslagstavlen ved og i alle oppganger. Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for sameiet Nygård park sameie.

Kjøring og parkering

De som er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Regler for bruk av parkeringsplasser/gjesteparking

1. All kjøring i parkeringsområdet må være forsiktig og hensynsfull.
2. Farten skal være lav.
3. Les skilting for bruk av plassene.
4. Feilparkerte biler blir fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning.
5. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektroniske installasjoner.
6. Gjesteparkeringsplassene skal bare brukes av gjester.
7. Beboere har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplassene, heller ikke husstander som har mer enn en bil eller som disponerer yrkestransportbiler for ulike firmaer eller taxiselskaper.
8. Feilparkerte biler som eies av beboere, kan bli borttauert *uten forvarsel* for seksjonseiers regning.
9. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn boden rommer. Gjenstander, løsøre, søppel på parkeringsplasser vil bli fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

10. Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegg.

Styret kan når som helst innføre ordningen med parkeringsselskaper og parkeringsbevis.

FELLESOMRÅDER

Innvendig

Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. kan stå i oppgangene så lenge det ikke er til sjenanse eller i veien for rømningsveier. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder. Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander i trappeoppgangene eller søppel. Løse gjenstander som står / oppbevares i oppganger vil bli fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander. Ytterdørene skal ikke stå åpne, dette er grunnet brannsikkerhet, innbrudd, vann og potensielle skadedyr. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendig

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NYGÅRD PARK

Vedtatt i Stiftelses/årsmøte

den 23.06.2021 i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1.

NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Nygård Park, og har gårdsnummer 54 og bruksnummer 263 i Indre Østfold kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.05.2020.

Sameiet skal bestå av 54 boligseksjoner når akseptert endring av seksjonering blir tinglyst.

N

DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

2.1.

Bebyggelsen og tomten Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2.

Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4.

Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal 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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5.

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6.

Dyrehold Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7.

Enerett til bruk Det er ikke fast noe som gir enerett til bruk.

FELLESKOSTNE DER

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.

Felleskostnader innbetales månedlig til sameiet som besørger utvendig vedlikeholdsarbeider på bygningen og tomten, plenklipping/snømåking, strøm til fellesarealene, forsikring av utvendig bygningsmasse, vask av fellesarealer, vedlikehold/-servicekostnader på heis, kommunale avgifter og drift av sameiet.

Unntatt fra fordelingen er oppvarming- og kommunale avgifter knyttet til vann- og kloakk samt lading av el-biler, som fordeles iht. forbruk i hver enkelt

seksjon.

Fremtidig vedlikehold av utvendige fasader og innvendige fellesarealer på boligbygningene og carporter/boder/p-kjeller, belastes iht. den enkelte seksjons eierandel i den bygningen som skal vedlikeholdes.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Avsetning til fremtidig vedlikehold skal avsettes pr. boligbygning. Det skal fremkomme i regnskapet hvor store avsetninger hver enkelt av de 56 boligbygningene til enhver tid har.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har pantrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1.

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karm 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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

4

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. 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 seksjonseierens vedlikeholdspunkt etter 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade

eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3.

Bygningsmessige arbeider Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6.

Fellesregler om omfanget av erstatning Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7.

Krav mot tidligere avtalepart En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6.

MISLIGHOLD

6.1.

Pålegg om salg av seksjonen Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de

tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2.

Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 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

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En

begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig

med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen

settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter

tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er

klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten

behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7.

ÅRSMØTE

T

7.1.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern Årsmøtet har den øverste

myndigheten i sameiet. 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.

7.2.

Ordinært årsmøte 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.

7.3.

Ekstraordinært årsmøte 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.

7.4.

Innkalling til årsmøte Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5.

Saker årsmøtet skal behandle Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før

vert årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6.

Saker årsmøtet kan behandle Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7.

Hvem som kan delta på årsmøtet Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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.

7.8.

Ledelse av årsmøtet Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9.

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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er

rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets

myndighet. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

en

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare

gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8

STYRE
T

8.1

Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 medlemmer. Hvert medlem skal representere hver sin boligbygning.

8.2

Valg av styret, tjenestetid og vederlag Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3

Styremøter Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4.

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.

8.5.

Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. 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.

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.

8.6.

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.

8.7.

Styrets representasjonsadgang og ansvar 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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved

fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

12

tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9.

FORRETNINGSFØRER

1.

Ansettelse eller engasjement av forretningsfører Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2.

Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3.

Inhabilitet

- Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.

REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11.

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12.

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Gjeldende vedtekter ble vedtatt av en enstemmig forsamling på stiftelsesmøtet 23.06.2021.

I styret for Sameiet Nygård Park

1

Kim Ensud

Hear

Insud Styrets
formann

Steinar Nigaara

Styremedlem

Bm Elbe Styremedlem

ha

Styremedlem

Freudje Bargad dying

Juliu. Blir

Styremedlem

ÅRSMØTE

FOR

SAMEIET NYGÅRD PARK 21.5.2024

For: Eiere av seksjonsleiligheter

Tidspunkt: 21.05.24 kl 18.00

Sted: Gilje Selskapslokaler (Vammaveien 13, 1813 Askim)

Saker:

1. Opprop
2. Valg av referent
 - a. Joakim Kanjo
 - b. Møteleder Marius Gran Peters
3. Årsmelding 2023
 - a. Gått ca 81 000kr i pluss.
 - b. Mye utgifter til måking og strøing.
 - c. Vil bli investert i ny gressklipper til nye uteområdet.
4. Regnskap 2023
5. Budsjett 2024
6. Oppsummering av dugnad
 - a. 13 møtte
 - b. Gjorde klar til 17. mai
7. Brannøvelse 2024
8. **Valg av nytt styre**
 - a. Blokk 50: Ingen
 - b. Blokk 54: Jacob Grorud Haugen,
 - c. Økonomisk overtagelse for Joakim Kanjo: Marthe Bakkejord
 - d. Blokk 56: Ingen
 - e. Vil bli søkt etter flere medlemmer senere
 - f. **Nytt styre består nå av:**
 - Marius Gran Peters - styreleder nr 48 (sittende)
 - Alex André Ekhaugen - styremedlem nr 46 (sittende)
 - Jacob Grorud Haugen - styremedlem nr 54 (ny)
 - Marthe Bakkejord - styremedlem nr 54 (ny)
 - Tom Kolberg - styremedlem MAKO invest (sittende)
9. Forslag til uteområdet
 - a. Forslag om å etablere felles grillplass.

- b. Benker.
- c. Det vil bli planert og beplantet utover sommeren.
- d. Noe utfordring med barn fra området som leker på søppelkassene.

10. Dyrehold og avføring.

- a. Fortsatt et problem ved blokk 46
- b. Svært mange hunder som gjør fra seg, ikke alle plukker opp.
- c. Trengs å bli sådd på nytt.
- d. Også mye avføring rundt 54 og 56.

11. Eventuelt

- a. Fortsatt problem med at søppel blir satt igjen mellom søppelkassene.
 - i. Det bestilles inn container til søppel ved vårdugnaden årlig.
- b. Fortsatt noe feilparkering, men det har blitt bedre.
- c. Si ifra om man har tenkt å ha fest.
- d. Skiltet feil inn til området, kommunen er på saken. Mangler skilt til 56
- e. Noe fargeforskjell på rekkverk og blokk.
- f. Svært varm i yttergangene.
 - i. Varmen skapes av berederen i 1. etasje.
 - ii. Må unngå luftlekkasjer pga brannsikkerhet.
 - iii. Dørene kan settes åpen på dagtid, men må passes på at den lukkes om kvelden.
- g. Felles bestemmelse om plassering av flagg.
 - i. Midten?
- h. Vannlekkasje i parkeringskjeller
 - i. Feil helling?
- i. Innkjøring ved blokk 54 og 56
 - i. Vanskelig for ambulanse og f.eks strøing å komme til.
- j. Tak på 54 og 56
 - i. Er under utbedring
- k. Undersøke Telia Flex.
- l. Vask av parkeringskjeller 26.06.
 - i. Alle biler må flyttes.
- m. El-billadere
 - i. Undersøke direkte fakturering til hver boenhet.
- n. Navn på ringeklokker
 - i. Gi beskjed til styret så blir det satt lapp på klokkene.

.....
Dato/sted, Marius Gran Peters

.....
Dato/sted, Joakim Kanjo

 BankID Signing
Marius Gran Peters
2024-06-19

 BankID Signing
Petter Joakim Kanjo
2024-06-27

Protokoll årsmøte Sameiet Nygård Park

Onsdag 03.05.2023 kl 18 Sted: Gilje selskapslokaler

Agenda for møtet:

1. Opprop og godkjenning av innkalling
2. Valg av referent
3. Årsmelding 2022
4. Regnskap 2022
5. Budsjett 2023
6. Oppsummering av dugnad
7. Brannøvelse 2023
8. Valg av nytt styre
9. Eventuelt

Referent:

- Tonja Pettersen Eide

1. Opprop Til stede:

Steinar Nygaard (styremedlem)
Julie Kjoshagen Bakken (styremedlem)
Lene Ekhaugen
Alex Andre Ekhaugen
Tom Kolberg
Rebecca Kvisler Iversen
Marius Gran Peters
Alexandra Belova
Joakim Kanjo
Kim Ensrud
Terje Kristiansen Bakke
Tonja Pettersen Eide

Innkalling av møtet er lovlig godkjent av de oppmøtte

2. Valg av referent: Tonja Pettersen Eide

3. Årsmelding 2022

Se vedlegg.

4. Regnskap 2022

- Det ble godkjent regnskap av revisor i går - 2.5.23.
- Felleskostnadene ble økt på grunn av generelt høyere kostnader i samfunnet. Tanken er å øke litt om gangen, jevnlig, fremfor å gjøre større hopp →mer gunstig for folk flest.
- Brann; lang oppsigelsestid, men vi er nå koblet fra direkte-kobling til alarmsentralen. Dersom brann oppstår, må den første som oppdager brannen ringe brannvesenet og melde fra.
- Strøm - har blitt mer enn dobbelt så dyr. Jobbet frem best mulig strømvtale.

- TV og nett; nytt styre kan sjekke ut om Sameiet kan finne en bedre avtale.
- Heisreparasjoner; Mye "tull" med heisen i nr. 48. Har hatt mange reparasjoner det siste året. Fungerer bedre etter forrige reparasjon. Håper på bedring fremover, slik at utgiftene blir lavere.
- Renhold; byttet til ny leverandør som er billigere enn de vi har brukt til nå. Fikk anbefalt firmaet fra et annet Sameie i området. De har vært på befaring og starter 1. juni.
- Forsikring; vanskelig å si nøyaktig hva premien blir, fordi forsikringen ikke er formelt flyttet fra Mako Invest til Sameiet. Dette sjekkes ut.

5. Budsjett 2023

Det er satt opp et enkelt budsjett for dette året, og gjort tiltak for å sikre Sameiets økonomi. Det siste året er brukt til å stabilisere Sameiets økonomi.

- Strøm; budsjettert med det samme som i 2022.
- Renhold; sparer kr 5000,- pr år ved å bytte.

Filter; 1 filter i året dekkes av felleskostnader. Ønsker man et til i løpet av året, kan styret bestille, men dette må dekkes av den enkeltes seksjon.

6. Oppsummering av dugnad

Dugnad i fjor - i september. Dugnad i år - i april. Fortsetter med dugnad på våren fremover. Effektiv jobbing.

- Byttet lyspærer
 - Hengt opp gjesteparkeringsskilt
 - Leid inn container
 - Ryddet i lekeområdet
- Bestilt trekk til sandkassa
- Vask av postkasser
 - Trimming av gress
 - Luking
 - Plantet en tujaplante

Det vil være varierende hvor mye man har å gjøre under dugnadene.

Forslag til neste dugnad:

- Merke opp parkeringsplassene
- Feie/gjøre rent inne i carportene
- Sette opp skilt ved søppelcontainerne for å unngå at det legges søppel utenfor beholderne + handicaplass.

7. Brannøvelse 2023

Brannøvelse settes til høsten.

Det vurderes å skaffe oversikt over kjæledyr i Sameiet, i tilfelle brann. Det kom forslag om å ikke varsle nøyaktig tidspunkt for gjennomføring av brannøvelse. Kun dato.

8. Valg av nytt styre

Styreverv varer i 2 år om gangen. Det må være en styreleder. Anbefaler minst 3 stk totalt, gjerne flere. Det er ønskelig med nye personer i styret, for å sikre at flere

høres og at man kan få inn flere synspunkter. Det sittende styret har jobbet hardt for å få oversikt, sikre gode rutiner, så videre arbeid blir hovedsakelig vedlikeholdsarbeid, men så klart også noen ting som trenger å tas tak i. Det sittende styret er med i overgangsprosessen de neste par månedene.

Tips fra styret: Lurt å fordele arbeidsoppgaver innad i styret, så alle vet hvem som gjør hva.

Til styreleder ble valgt:

Marius Gran Peters – nr 48

Til styremedlemmer ble følgende valgt:

Alex Andre Ekhaugen - nr 46

Joakim Kanjo - nr 50

Tom Kolberg

9. Eventuelt

9.1. Varmen i gangen; kan dette justeres?

- Nei, det har med lufttrykket å gjøre, i tilfelle brann

9.2. Kjøpe inn sykkelstativ til blokk 46.

9.3. Kan man se på at forfall for strømfakturaene (varmtvann) ikke sammenfaller med kommunale avgifter?

- Usikkert. Vær obs på måneder med flere utgifter.

9.4. Handicapplass: Brukes av folk uten handicap-kort. Mulig sette opp et nytt skilt? - Ja.

9.5. Stolpen ved inngangen til nr. 46; ble ødelagt ved måking i vinter

Styret er i dialog for å ordne dette.

9.6. Beising av balkonger?

- Litt tidlig. Den skal vare noen år lenger.

9.7. Lekkasje i bodene

-

Skal utbedres i løpet av forsommeren.

9.8. Gulvet i nr. 46 skal utbedres.

9.9. Ventilene til noen av leilighetene (ventilasjon) sugde inn regnvann

De det gjelder er blitt byttet ut.

9.10. Ujevne inngangsdører til leilighetene.

- Skal det ordnes en felles justering? Styret ser på dette.

9.11. Hundehold? Har vi regler for dette?

- I utgangspunktet er kjæledyr tillatt i sameiet. "Skal ikke være til sjenanse" står det i vedtektene.

9.12. Inngangsdøra til nr. 46 og 50 låses ikke.

9.13. Går fellesmailer ut til alle beboere?

Fellesmailer sendes til utleiere. De har ansvar for å videresende informasjon til leietakere.

9.14. Se på investeringer for uteområdet/inngangspartiene på neste års budsjett.

- Ja.

9.15. Robotklipper.

- Har startet dialog for å skape bedre klipping/rutine for robotklipperen. Fungerte ikke optimalt i fjor.

 BankID Signing
Tonja Pettersen Eide
2024-03-09
 BankID Signing
Julie Kjosshagen Bakken
2024-03-10
 BankID Signing
Steinar Nygaard
2024-03-10

Dato/sted: 10/5-23, Askim

.....
Julie Kjosshagen Bakken
Dato/sted: 10/5-23, Askim

.....
Tonja Pettersen Eide
Dato/sted: 10/5-23, Askim

.....
Steinar Nygaard

Referat fra årsmøte for sameiet Nygård Park

For: alle seksjonseiere

Sted: Grøtvedt menighetssenter

Tidspunkt: 18.6.2025 kl 17.00

(Grønn tekst er blitt vedtatt av alle oppmøtte)

Saker til behandling:

1. Opprop: Siri Karlsen, Morten Gaustad, Sebastian Staxsrud, Jan Arild Torekoven, Tom Kolberg 9 leiligheter, Jan Jacobsen, Nina Danielsen, Bunyarit Rørstad, Magnus Pettersen, Mette Aamodt, Ronny Eide, Marthe Bakkejord, Marius Gran Peters, Jacob Graarud Haugen, Julie Bakken, Alex Ekhaugen
2. – Valg av referent&møteleder: **Jacob Graarud Haugen. Møteleder – Marius Gran Peters**
3. Regnskapet for 2024 - **lest igjennom og godkjent av alle på møtet.**
4. Budsjettet for 2025 - **lest igjennom og godkjent av alle på møtet.**
5. Oppsummering av vårdugnaden – **Bra oppmøte, likt å ha fler nye beboere med. Fjernet ugras, ryddet søppel på området, vasket postkasser og søppelbøtte lokk**
6. Brannøvelse 2025 –**Info kommer etter fellesferien**
7. Oppgradering av ladenettverk i carporter og garasjeanlegg - **Møte ned far til Siri Karlsen om mulig oppgradering av ladenettverket med Hans Ingar Karlsen – Elektro Focus. Sees på ila sommer 2025**
8. Folk sine ønsker/tanker om uteområdene, beplantning, leke/treningsapparater – **Ingen spesielle ønsker fra beboere i denne omgang.**
9. Valg/gjenvalg av nytt styre/styremedlemmer - **Siri Karlsen i blokk 50 H0101 er nytt styremedlem fra 18.6.25. Marius Gran Peters er gjenvolgt som styreleder i 2 år til, Alex Ekhaugen er gjenvolgt styremedlem i 2 år til.**

Eventuelle:

- **Hunder skal ikke gjøre fra seg på plen i sameiet – Må gå tur med hunden utenfor sameiets område. Det er båndtvang så å si hele året.**
- **Følge skiltning ved bruk av parkering – Alle skal følge oppsatte skilter.**
- **Gjenstander skal ikke plasseres i gang, som sykler, barnevogner eller andre ting. Dette skal oppbevares i boder**
- **Sjekk opp matteavtale (nord tekstil) Styret bytter matter 2 ganger i året.**

- -Beskyttelse til dører – sjekkes opp!
- -Se på å bytte ut nøkler med trådløse låser (brikke løsning) Høre med Askim låseservice om dette
 - Sjekke klipperen, får Norlett service til å se på klipperen.
- Valg av person til underskriving av protokollen sammen m/møteleder: Julie Bakken
- Se om vi skal senke el-bil lade kostnader – dette vil bli sett på av styret i år
- Behovet for utvendig vedlikehold av nr 46-50 - carporter og boder
- 170 000 per blokk. Male garasje plass selv? – Styret vil se på dette og avgjøre når dette skal tas.
- Inn med penger for vedlikehold, vedlikeholdsfond og øke felleskostnader. Sikre at vi kan betale fremtidig vedlikehold – Styret vil se på dette i år
 - Dugnad på å så frø/gjødsel – Skal sees på av styret.
 - Gartner? Noen med grønne fingre i sameiet? Sum i året for det- Styret sjekker opp pris med flere lokale gartnere og befaring av Nygård Park sitt uteområde
 - Blir klipperen nullstilt – Styret skal snakke med Norlett service om dette
- Forandre til selvvask av blokker eller fortsette med å sette det bort – Dette ble valgt bort på årsmøtet
 - Finne et annet bud, billigere firma – Styret sjekker opp dette i år
- -

- Hvis beboere har egne saker dere ønsker å ta opp, så send det til oss på e-post innen fredag 6 juni, så vi har tid til å behandle sakene deres.
- Punkter fra beboere: Varmepumpe montering – Dette må gjennom styret og bli godkjent

- Vi ser etter en person fra nr 50 og 56, som kan tenke seg å være med i styret vårt. Så de som har lyst til dette kan si fra på møtet

.....

Dato/sted/ Marius Gran Peters

.....

Dato/sted Julie Bakken

Årsmøte for sameiet Nygård Park

18.6.2025 kl 17.00

Saker til behandling:

- Opprop: Siri Karlsen, Morten Gaustad, Sebastian Stavsrud, Jan Arild Torekoven, Tom Kolberg 9 leiligheter, Jan Jacobsen, Nina Danielsen, Bunyarit, Magnus Petersen, Mette Aamodt, Eide, Anne Haga, Marthe, Marius, Jacob, Julie, Alex
-
- - Hund skal ikke tisse/bæsje på plen i sameiet. Må gå tur med hunden.
- - Båndtvang i sameiet
- - Følge skiltning ved bruk av parkering
- - Gjenstander skal ikke plasseres i gang
- - Fast oppbevaring i gang
- - Sjekke opp matteavtale (nord tekstil)
- - Beskyttelse til dører
- - Askim låseservice (trådløse låser)
- - Se klipperen, klage?
-
- Valg av referent
- - Jacob Graarud Haugen
-
- Regnskap 2024
- Gått igjennom
-
- Budsjett 2025
- - Gått igjennom
-
- Valg av person til underskriving av protokollen m/ordstyrer
- - Julie Bakken, signant protokoll
-
- Oppsummering av vårdugnad
- - Rensket opp ugress, sigaretter og søppel
- - Mulig kjøpe seg fri fra dugnader? Er det lov?
-
- Brannøvelse, sommer 2025
-

Snakke om oppgradering av ladenettverk i carporter og garasjeanlegg

- Tilbud fra caverion
- Kartlegge utvidelse av ladenettverk. Møte ned far til siri
- Senke prisen frem til vi finner en løsning

Behovet for utvendig vedlikehold av nr 46-50 - carporter og boder

- 170 000 per blokk. Male garasje plass selv?
- Inn med penger for vedlikehold, vedlikeholdsfond og øke felleskostnader. Sikre at vi kan betale fremtidig vedlikehold.
- Folk sine ønsker/tanker til uteområdene våre, beplantning, leke/treningsapparater? (send inn dette på e-post, frist lengre ned)
- - dugnad på å så frø/gjødsel
- - Gartner? Noen med grønne fingre i sameiet? Sum i året for det.
- - Lavendelbusk? Bli klipperen nullstilt? Befaring fra gartner.
- -
- Forandre til selvvask av blokker eller fortsette med å sette det bort
- - Finne et annet bud, billigere firma.
-
- Valg/gjenvalg av nytt styre, nye styremedlemmer
- - Siri
- - Marius ny styreleder

Hvis beboere har egne saker dere ønsker å ta opp, så send det til oss på e-post innen fredag **6 juni**, så vi har tid til å behandle sakene deres.

- **Punkter fra beboere: Varmepumpe montering**
- **- Felles service**

Vi ser etter en person fra nr 50 og 56, som kan tenke seg å være med i styret vårt. Så de som har lyst til dette kan si fra på møtet



 BankID Signing
Marthe Bakkejord
2025-05-27

 BankID Signing
Tom Kristian Kolberg
2025-05-27

 BankID Signing
Jacob Graarud Haugen
2025-05-27

 BankID Signing
Marius Gran Peters
2025-05-28

 BankID Signing
Alex André Ekhaugen
2025-05-30

Årsoppgjør for

SAMEIET NYGÅRD PARK

927943026

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	6

Resultatregnskap

	Note	2024	
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 539 163	
Annen driftsinntekt		36 296	
Sum driftsinntekter		1 575 459	906 064
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-11 410	-22 820
Annen driftskostnad		-1 378 045	-801 645
Sum driftskostnader		-1 389 455	-824 465
Driftsresultat		186 004	81 599
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 625	138
Sum finansinntekter		3 625	138
Netto finans		3 625	138
Årsresultat		189 629	81 737
Overføringer			
Annen egenkapital		189 629	81 737
Sum overføringer		189 629	81 737

SAMEIET NYGÅRD PARK
927 943 026

Balanse

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2024

41 021

108 561

149 582

473 688

473 688

623 269

623 269

52 973

94 812


147 786

203 265

203 265

351 051

351 051

 BankID Signing
Marthe Bakkejord
2025-05-27

 BankID Signing
Tom Kristian Kolberg
2025-05-27

 BankID Signing
Jacob Graarud Haugen
2025-05-27

 BankID Signing
Marius Gran Peters
2025-05-28

 BankID Signing
Alex André Ekhaugen
2025-05-30

SAMEIET NYGÅRD PARK
927 943 026

 BankID Signing
Marthe Bakkejord
2025-05-27
 BankID Signing
Tom Kristian Kolberg
2025-05-27
 BankID Signing
Jacob Graarud Haugen
2025-05-27
 BankID Signing
Marius Gran Peters
2025-05-28
 BankID Signing
Alex André Ekhaugen
2025-05-30

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note **31.12.2024**

468 138 278 509

468 138 278 509

468 138 278 509

85 346 25 042

69 785 47 500

155 131 72 542

155 131 72 542

623 269 351 051

ASKIM, 27.05.2025

Marius Gran Peters
styrets leder

Tom Kristian Kolberg
styremedlem

Alex André Ekhaugen
styremedlem

Marthe Bakkejord
styremedlem

Jacob Graarud Haugen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretal

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Inntekter

Felleskostnader til dekning av sameiets utgifter faktureres forskuddsvis til seksjonseierne og forfaller løpende gjennom året. Inntektene i årsregnskapet er periodisert til den periode de tilhører.

Skatt

Sameiets formål består i å ivareta driften av sameiets fellesanlegg og fellesarealer samt andre saker av beboernes felles interesse. Sameiet er som sådan ikke selv en skattepliktig enhet. Sameiets formue og eventuelle gjeld fordeles og beskattes på seksjonseierne hånd i henhold til sameierbrøk ved avslutningen av regnskapsperioden. Deler av sameiets inntekter og utgifter i regnskapsåret fordeles etter sameierbrøk og eiertid på seksjonseierne i henhold til gjeldende regler.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	30 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	5 640
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	-22 820	-22 820
Sum	11 410	22 820

Mer om årsverk og lønn

Styrehonorar.

Kontospesifisert årsregnskap

2024

Resultatregnskap

Salgsinntekt

3100 Felleskostnader	1 348 300,00	788 400,00
3102 Filter	0,00	2 043,00
3104 Inntekt lading elbil	52 250,00	36 000,00
3110 Felleskostnader strøm, varmtvann	138 613,11	79 305,92
	1 539 163,11	905 748,92

Annen driftsinntekt

3900 Annen driftsrelatert inntekt	524,56	315,00
3901 Forsikringsoppgjør	35 771,00	0,00
	36 295,56	315,00

Sum driftsinntekter


1 575 458,67 **906 063,92**


Lønnskostnad


5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	-30 000,00	-40 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-4 230,00	-5 640,00
5905 Lønn/honorar periodisert	22 820,00	22 820,00
	-11 410,00	-22 820,00


Annen driftskostnad


6200 Strøm gang/bereder	-65 050,95	-140 411,50
6210 Strøm parkering felles	-175 154,12	-11 146,72
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 765,26	-304,97
6360 Renhold	-89 653,75	-47 227,50
6390 Annen kostnad lokaler	-35 362,50	0,00
6391 Filter	-25 312,50	-16 723,75
6392 Alarmoverføring Addsecure	0,00	-10 180,38
6393 Mottak brannalarm IØ Brann og Redning	0,00	-14 832,50
6395 Serviceavtale vanntåkeanlegg Spjudvik Rør	-39 975,01	-62 187,50
6540 Inventar	-89 121,84	-19 572,00
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger	-135 106,59	-60 923,75
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0,00	-3 931,00
6690 Rep, vedlikehold utearealer	-53 189,82	-2 648,02
6692 Snørydding, strøing	-177 262,50	-122 241,29
6700 Honorar revisjon	-13 062,00	-13 812,00
6705 Honorar regnskap	-58 796,00	-56 460,00
6790 Annen fremmed tjeneste	-177,29	-377,26
6800 Kontorrekvisita	-329,00	-752,90
6810 Data/EDB kostnad	-15 519,00	-12 195,00
6910 TV og internett	-221 847,04	-142 946,99
7400 Kontingent, fradragsberettiget	-3 100,00	0,00

27.C  BankID Signing
Marthe Bakkejord
2025-05-27


 BankID Signing
Tom Kristian Kolberg
2025-05-27


 BankID Signing
Jacob Graarud Haugen
2025-05-27


 BankID Signing
Marius Gran Peters
2025-05-28


 BankID Signing
Alex André Ekhaugen
2025-05-30


Kontospesifisert årsregnskap

27.C  BankID Signing
Marthe Bakkejord
2025-05-27

 BankID Signing
Tom Kristian Kolberg
2025-05-27

 BankID Signing
Jacob Graarud Haugen
2025-05-27

 BankID Signing
Marius Gran Peters
2025-05-28

 BankID Signing
Alex André Ekhaugen
2025-05-30

	2024	
7500 Forsikringspremie	-163 251,58	
7710 Styre- og årsmøter	-17 624,00	
7740 Øreavrunding	-8,83	
7770 Bank og kortgebyr	-2 656,50	
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-249,01	0,25
	-1 378 044,57	-801 645,01
Sum driftskostnader	-1 389 454,57	-824 465,01
Driftsresultat	186 004,10	81 598,91
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	3 624,94	138,12
	3 624,94	138,12
Sum finansinntekter	3 624,94	138,12
Netto finans	3 624,94	138,12
Årsresultat	189 629,04	81 737,03
Annen egenkapital		
8960 Ovf annen egenkapital	189 629,04	81 737,03
	189 629,04	81 737,03
Sum overføringer	189 629,04	81 737,03

Kontospesifisert årsregnskap

31.12.2024

27.C  BankID Signing
Marthe Bakkejord
2025-05-27

 BankID Signing
Tom Kristian Kolberg
2025-05-27

3  BankID Signing
Jacob Graarud Haugen
2025-05-27

 BankID Signing
Marius Gran Peters
2025-05-28

 BankID Signing
Alex André Ekhaugen
2025-05-30

Balanse

Kundefordringer

1500 Kundefordringer	0,00	27 909,49
1530 Opptjent, ikke fakturert inntekt	41 020,74	25 063,74
	41 020,74	52 973,23

Andre kortsiktige fordringer

1742 Forskuddsbetalt TV og internett	65 792,25	51 130,14
1743 Forskuddsbetalt forsikring	20 233,68	43 682,26
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	22 534,99	0,00
	108 560,92	94 812,40

Sum fordringer

149 581,66 **147 785,63**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1920 Bankinnskudd 11004790865	270 391,34	203 265,26
1930 Sparekonto 11005085332	203 296,17	0,00
	473 687,51	203 265,26

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

473 687,51 **203 265,26**

Sum omløpsmidler

623 269,17 **351 050,89**

Sum eiendeler

623 269,17 **351 050,89**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-468 137,72	
	-468 137,72	
Sum opptjent egenkapital	-468 137,72	-278 508,68
Sum egenkapital	-468 137,72	-278 508,68
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-85 346,40	-25 042,21
	-85 346,40	-25 042,21
Annen kortsiktig gjeld		
1500 Kundefordringer	-12 428,05	0,00
2960 Annen påløpt kostnad	-57 357,00	-24 680,00
2981 Avsatt styrehonorar	0,00	-22 820,00
	-69 785,05	-47 500,00
Sum kortsiktig gjeld	-155 131,45	-72 542,21
Sum gjeld	-155 131,45	-72 542,21
Sum egenkapital og gjeld	-623 269,17	-351 050,89

27.C  BankID Signing
Marthe Bakkejord
2025-05-27

 BankID Signing
Tom Kristian Kolberg
2025-05-27

3  BankID Signing
Jacob Graarud Haugen
2025-05-27

 BankID Signing
Marius Gran Peters
2025-05-28

 BankID Signing
Alex André Ekhaugen
2025-05-30

Til årsmøtet i
Sameiet Nygård Park

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Nygaardsgata 39, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nygård Park som viser et overskudd på kr 189 629. Årsregnskapet 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Andre forhold

Denne revisjonsberetning erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning, datert 21. mai 2025. Det er avlagt nytt årsregnskap, som følge av oppdateringer i styret, og feil styre signerte på første årsregnskapet.

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 eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Askim, 30. mai 2025
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

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."

Mørck, Kristine Lillo

Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1194263

IP: 194.19.xxx.xxx

2025-06-02 06:19:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7DCG9-C7P2R-XNROY-DEAEJ-KP3Q4-GOBEN

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørens 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.

Ekstraordinær Generalforsamlingsprotokoll for Sameiet Nygård Park, org nr: 927 943 026

Tid: 22.09.2025. kl.18.00

Sted: Nygårdsveien 48

Til stede: Siri Karlsen, Morten Gaustad, Sebastian Staxsrud, Jan Arild Torekoven, Tom Kolberg 9.leiligheter, Jan Jacobsen, Nina Danielsen, Bunyarit Rørstad, Magnus Pettersen, Mette Aamodt, Ronny Eide, Marthe Bakkejord, Marius Gran Peters, Jacob Graarud Haugen, Julie Bakken og Alex Ekhaugen.

Antall stemmeberettigede seksjoner representert: 16

1. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

2. Konstituering av møtet

- Møteleder: Marius Gran Peters
- Referent: Jacob Graarud Haugen
- Underskrivere av protokollen: Marius Gran Peters og Julie Bakken

Vedtak: Møtet ble erklært lovlig satt.

3. Valg av nytt styre

Styret har følgende sammensetning før generalforsamlingen:

- Styreleder: Marius Gran Peters
- Styremedlem: Alex Ekhaugen, Tom Kristian Kolberg og Petter Joakim Kanjo.

Følgende forslag til nytt styre ble fremmet:

- **Styreleder:**
Marius Gran Peters (gjenvelges for 2 år)
- **Styremedlemmer:**
Alex Ekhaugen (gjenvelges for 2 år),
Jacob Graarud Haugen (velges for 2 år),
Marthe Bakkejord (velges for 2 år),
Siri Karlsen (velges for 2 år).

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Følgende personer ble valgt til styret for perioden 2025 - 2027:

- **Styreleder:**
Marius Gran Peters (gjenvolgt for 2 år)

- **Styremedlem:**
Alex Ekhaugen (gjenvolgt for 2 år),
Jacob Graarud Haugen (valgt for 2 år),
Marthe Bakkejord (valgt for 2 år),
Siri Karlsen (valgt for 2 år).

De som gikk ut av styret:

- Tom Kristian Kolberg og Petter Joakim Kanjo.

4. Møtet hevet

Møtet ble hevet kl.18.30.

Underskrifter:

Marius Gran Peters, møteleder

Julie Bakken, valgt til å underskrive protokollen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Nygård Park	Vår ref.: 2560/12	Fødselsdato eier: 04.03.1992
Nygårdsveien 48	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 29.04.1990
1814 ASKIM	Eiere: Alexandra Belova, Christian Nilsen	
Organisasjonsnr: 927 943 026	Seksjonsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 500

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 000
Tilleggsytelser:	EL-bil lading	500

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.

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Siri Cathrine Karlsen
Adresse: Nygårdsveien 50
Postnr/-sted: 1814 ASKIM
Telefon: Mob.: 95403670
E-post: sirickarlsen@hotmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	15 788	Gjeld:	0	Andre inntekter:	280
		Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020
Gårds/bruksnr: 54/263 - seksjon:12
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 8329

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 7414315

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	16.10.2020	SSBnr:	H0103
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Før oppsett av varmpumpe så må styrets godkjenning foreligge.

Sameiet planlegger å legge opp infrastruktur til elbil lading. Styret må kontaktes før installasjon av elbil lader. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

Måleravlesning energimålere: Energi- og vannmålere i hver leilighet må lese av ved overtagelse. Det er 2stk. målere. Målerstand noteres på overtakelsesprotokollen og sendes til styret og eierskifte@usbl.no. Sameiet v/styret fakturerer ut forbruket kvartalsvis.

Usbl er ny forretningsfører fra 01.12.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Brænds Økonomi, Anne Haga, 47489059, anneh@braends.no

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Nygård Park	Vår ref.: 2560/12	Fødselsdato eier: 04.03.1992
Nygårdsveien 48	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 29.04.1990
1814 ASKIM	Eiere: Alexandra Belova, Christian Nilsen	
Organisasjonsnr: 927 943 026		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringsplassene og bodene i kjelleren for blokk 54 og 56, samt carportene og bodene utvendig for blokk 46-52 er seksjonert som en tilleggsdel til leilighetsseksjonen. Parkeringsplass og bod medfølger automatisk ved salg av leilighetsseksjonen.

Ved salg/utleie: Det skal meldes inn til Usbl ved salg/utleie. Salg skal meldes inn til eierskifte@usbl.no, ved utleie skal dette meldes inn via Bonabo Min side.

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.



Navn	Prosjekt	Blad nr.

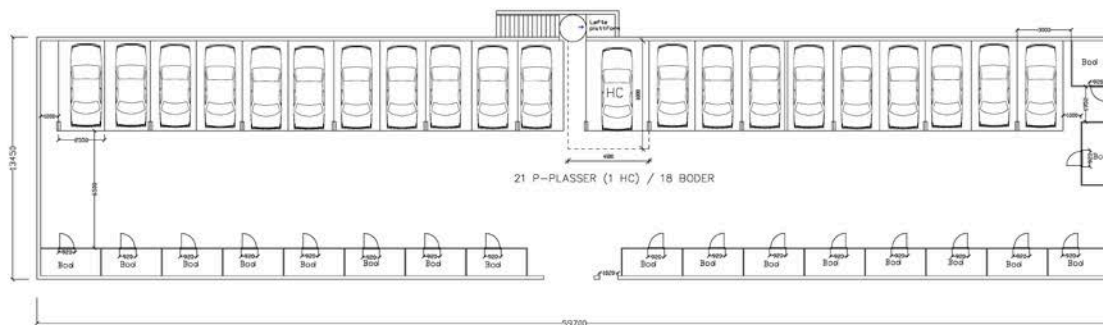
PLANTEGNINGER Nygård BB
PLAN 1. ETG



NYGÅRD BB
1874 ASKIM

GNR 54 BNS 263

Blad nr.	1
Skala	1 : 50
Dato	15.08.2018
Prosjekt	
Blad nr.	
Blad nr.	102-01-A



1	Arkitekt	10/10/2018	10/10/2018
2	Arkitekt	10/10/2018	10/10/2018
3	Arkitekt	10/10/2018	10/10/2018

PLANTEGNINGER Nygård BB
 PLAN - parkeringskjeller



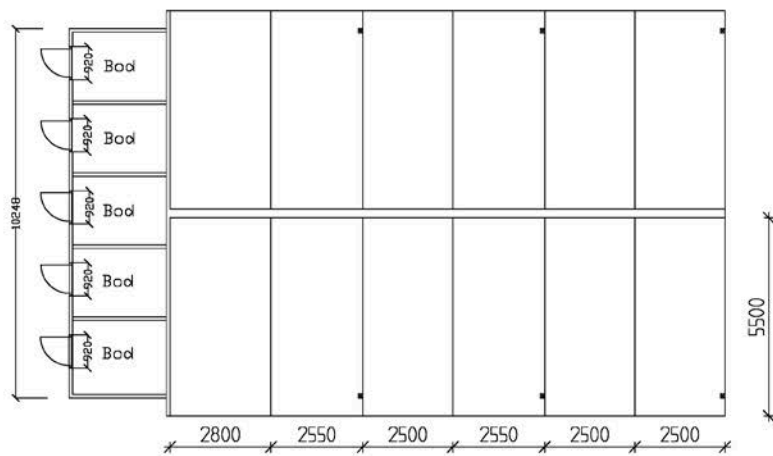
Barré Dekker Arkitektur AS
 Høgskuleveien 10, 1154 Oslo, 02 62 61 00

NYGÅRD BB

1874 ASKIM

GNR 54 BNS 263

1	1:100
2	1:100
3	1:100
4	1:100
5	1:100
6	1:100
7	1:100
8	1:100
9	1:100
10	1:100
11	1:100
12	1:100
13	1:100
14	1:100
15	1:100
16	1:100
17	1:100
18	1:100
19	1:100
20	1:100
21	1:100



C	Bod fyllet ut av carport, målsetting	05.06.2018/EO
B	Besk/tegne bod	17.08.2018/EO
L	Ansvarlig Styreleder/egnet	08.06.2018/EO
BOKT	BEVILLIG	DATA BOKL

Plan Carport
 Fasade øst/vest/nord/sør

BBA
 Bernt Bække Arkitekt AS
 Storgata 19, 1850 Mysen 69 89 61 05

NYGÅRD B8
 1814 ASKIM
 C.NR 54 B.NR 263

FILNAVN	18055 Nygård B8
MALESTORLEK	1 : 100
DATE	15.06.18
TITTEL	B8
KORREKTUR	BH
TEGNER	BH
INDEX	18055
	102-04-C



Grunnkart

Eiendom: 54/263/0/12
Adresse: Nygårdsveien 48
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



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



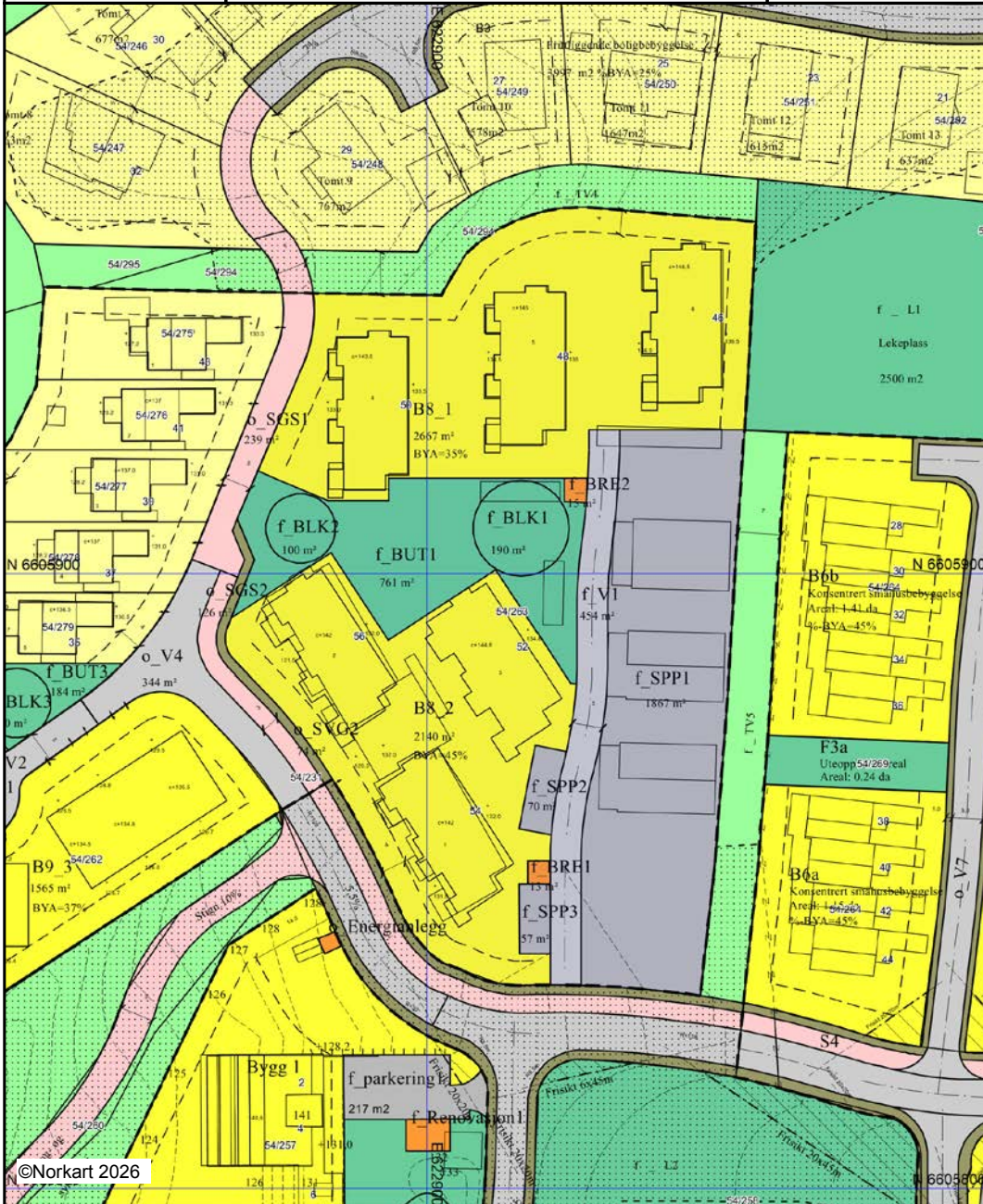
Reguleringsplankart

Eiendom: 54/263/0/12
Adresse: Nygårdsveien 48
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2026























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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

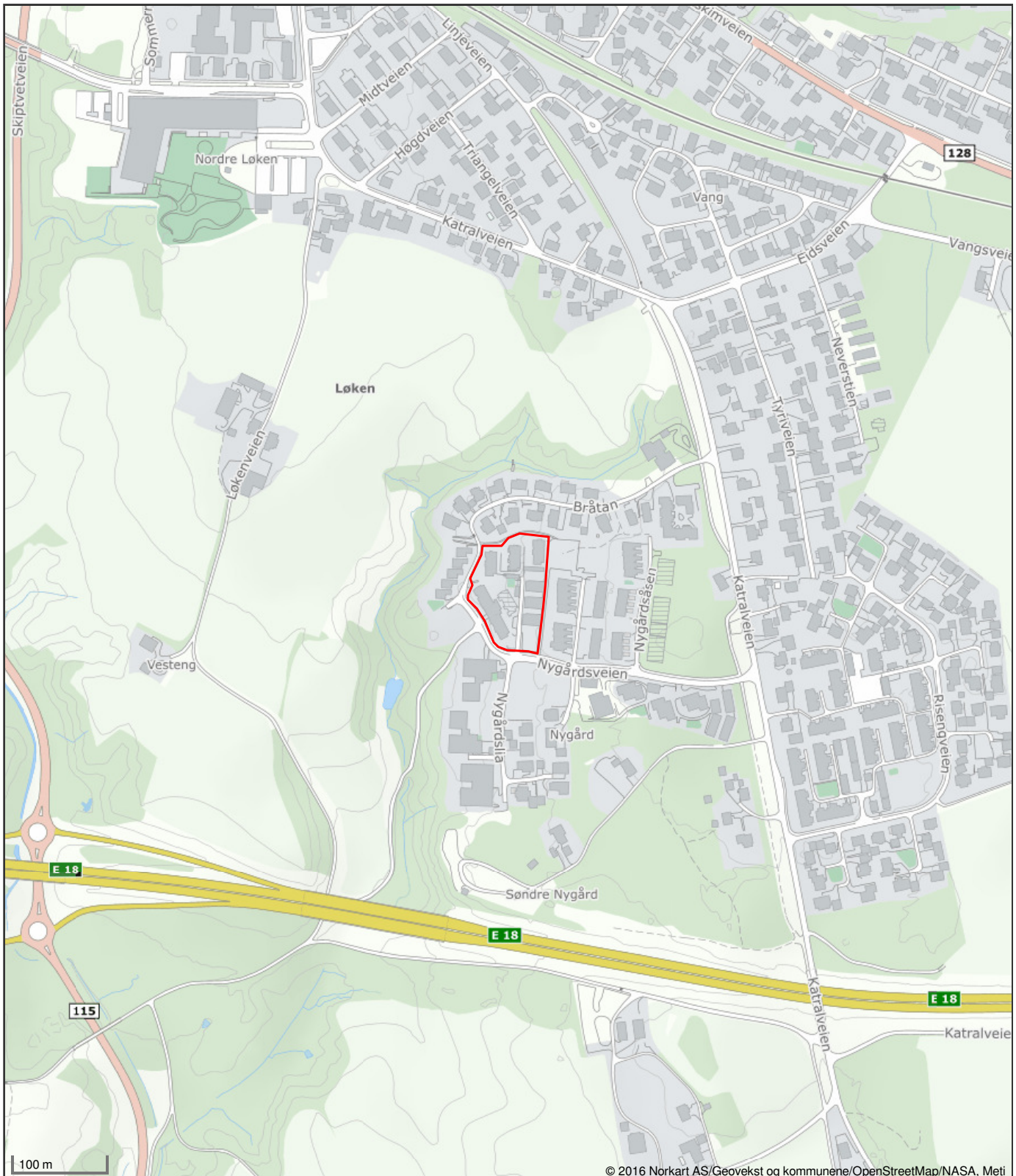
-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Barnehage
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsarealer
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Parkering
-  Parkeringsplasser
-  Turveg
-  Friområde
-  Landbruk
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



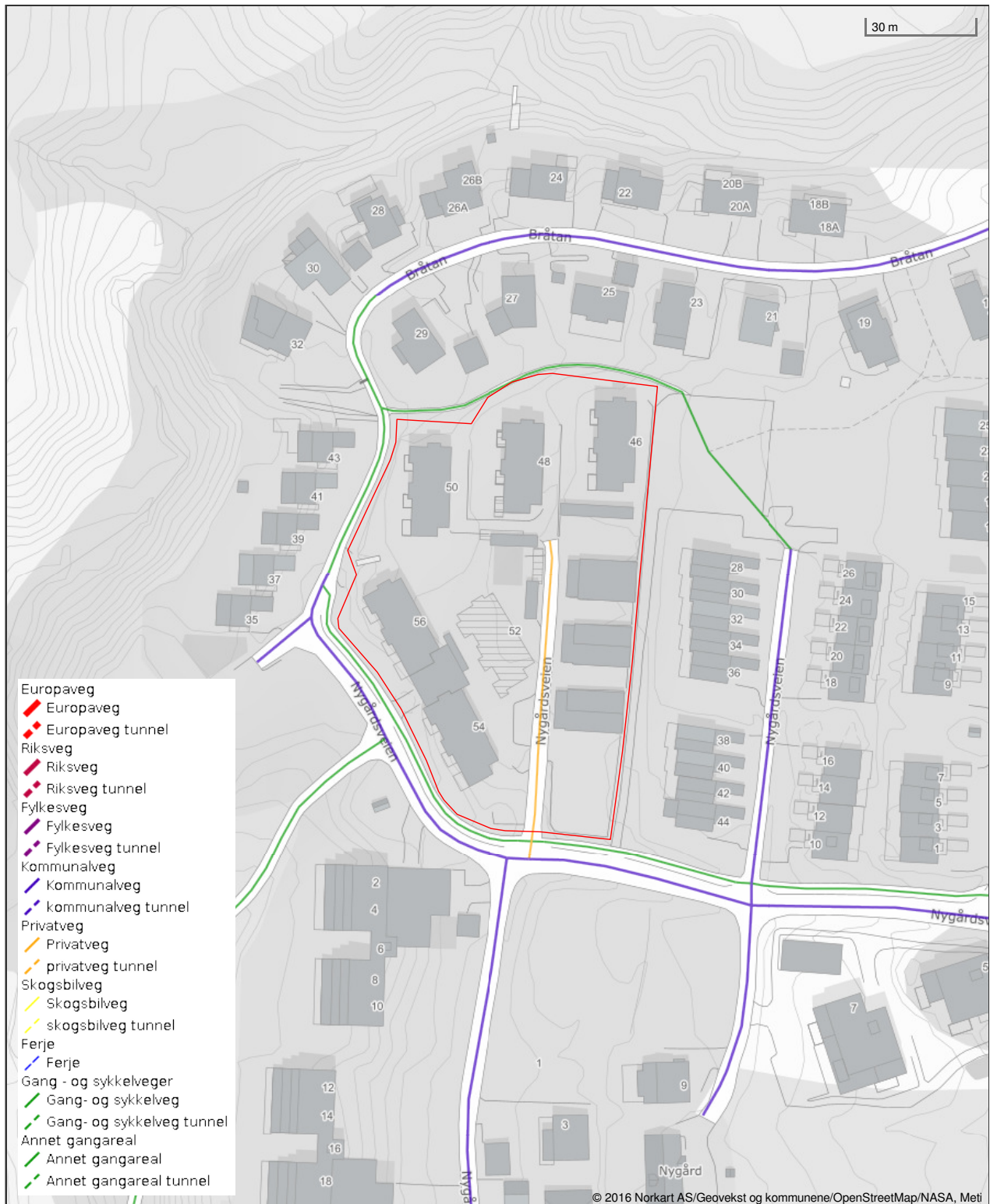
Oversiktskart for eiendom 3118 - 54/263//



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.



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 54/263//



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.



Eiendomskart for eiendom 3118 - 54/263//12



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		8 329,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6605900	Øst	622911,71
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6605959,54	622926,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,49			
2	6605952,06	622906,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,57	26,83		
3	6605945,2	622902,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,00			
4	6605945,56	622881,53	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	20,80			
5	6605933,45	622879,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,41	21,94		
6	6605916,68	622872,5	10 cm	Fjell (FJ)	Umerket (56)	18,24			
7	6605908,92	622869,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,44			
8	6605902,19	622871,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,28			
9	6605891,3	622867,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,73			
10	6605885,99	622868,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71	5,27		
11	6605878,97	622875,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70			
12	6605869,34	622882,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,26	67,41		
13	6605866,54	622884,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33			
14	6605851,5	622892,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,12	153,59		
15	6605843,18	622896,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,14			
16	6605836,63	622902,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,94	19,55		
17	6605835,43	622905,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,46			
18	6605833,36	622911,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,08			
19	6605832,98	622915,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,88			
20	6605833,07	622920,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,64			
21	6605833	622925,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00			
22	6605832,39	622935,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,22			
23	6605831,3	622944,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29			
24	6605855,55	622947,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,39			
25	6605880,49	622948,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,01			
26	6605904,98	622950,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,53			
27	6605923,3	622951,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,37			
28	6605957,16	622953,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,91			



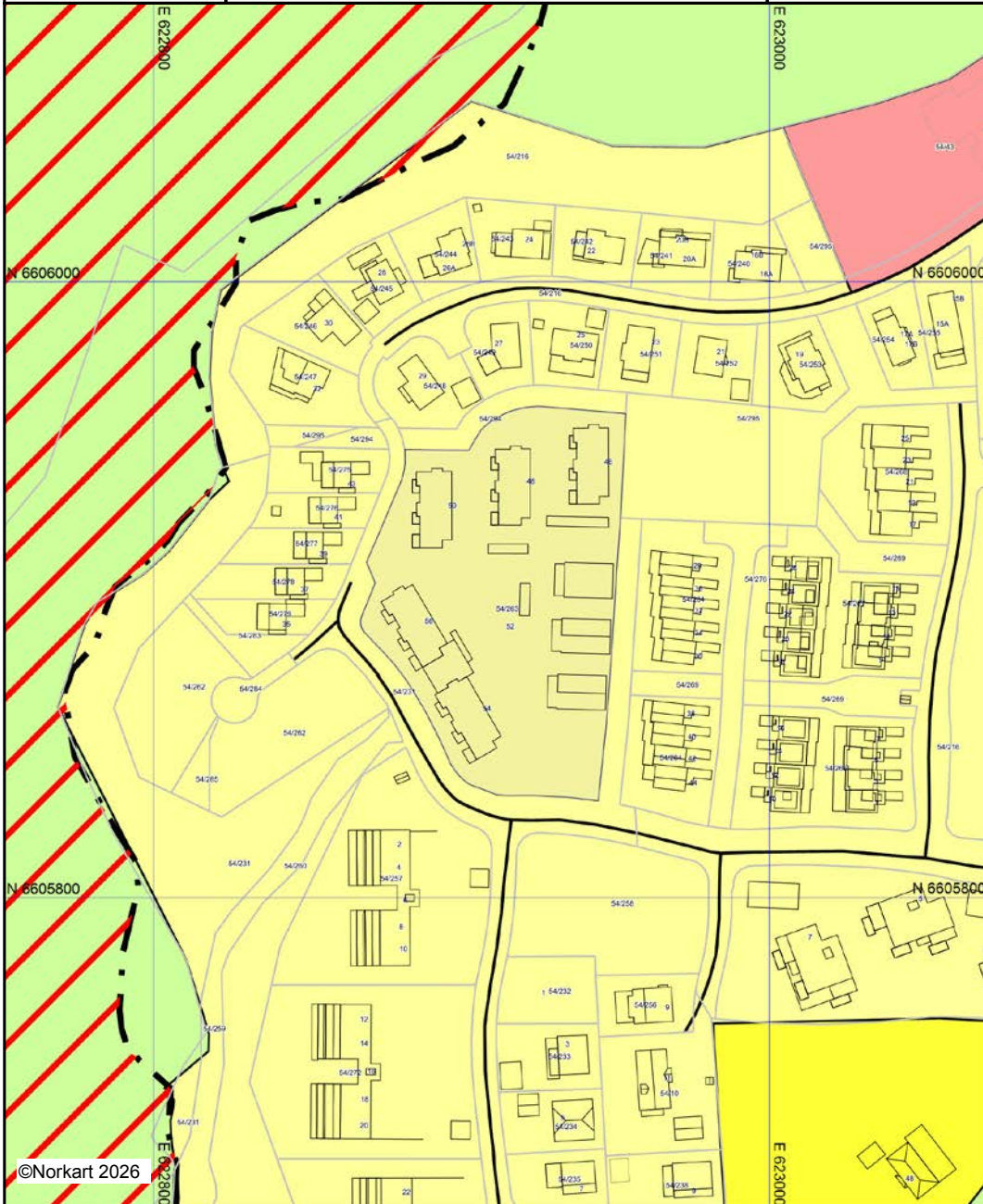
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/263/0/12
Adresse: Nygårdsveien 48
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

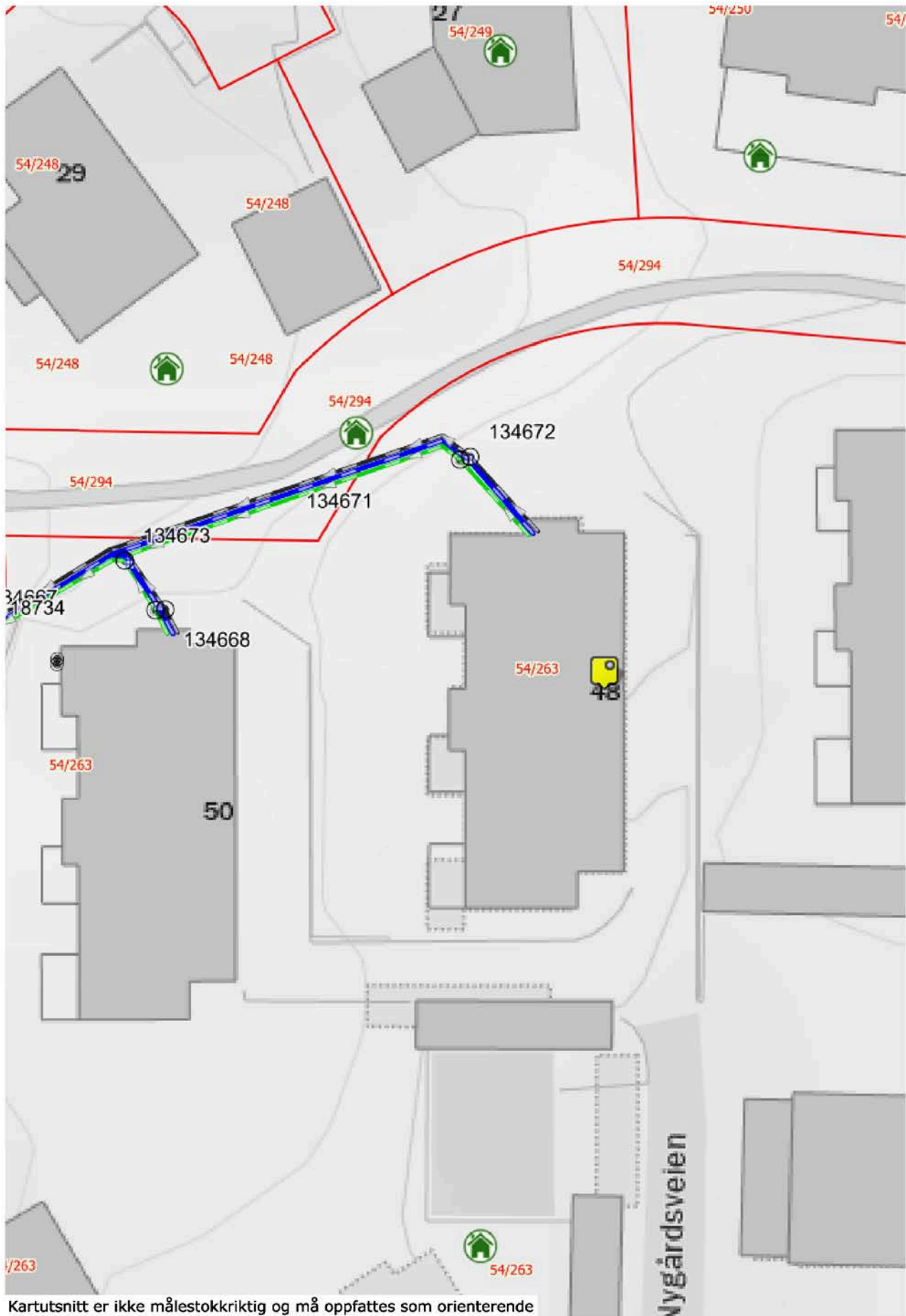
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Utskrift	Dato	Blad	Arkiv

NYGÅRD BB
 1814 ASKIM
 GNR 54 BNR 263

1 : 500
04.02.2000

Blokk 5

Nygårdsveien 48



1.etg



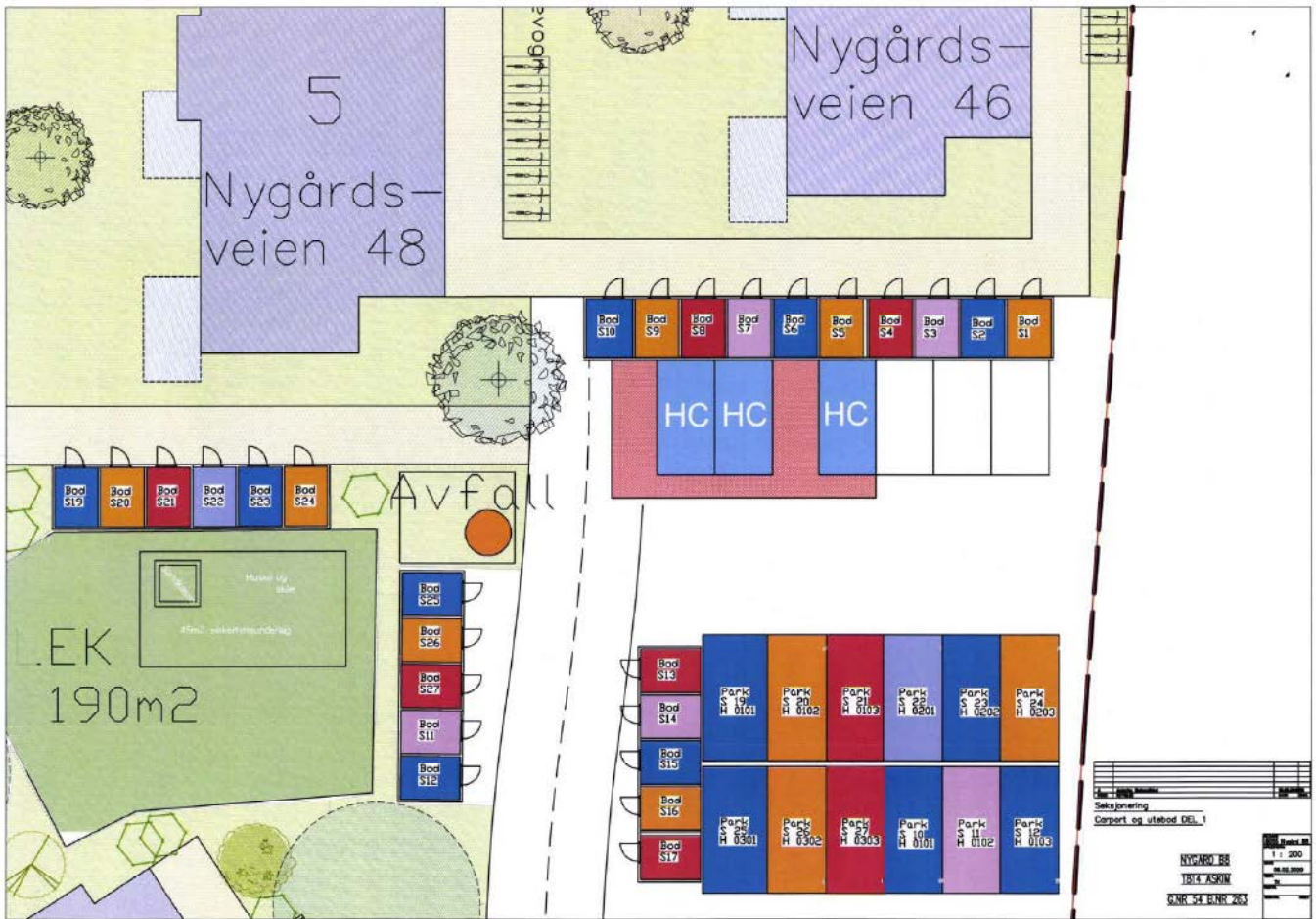
2.etg

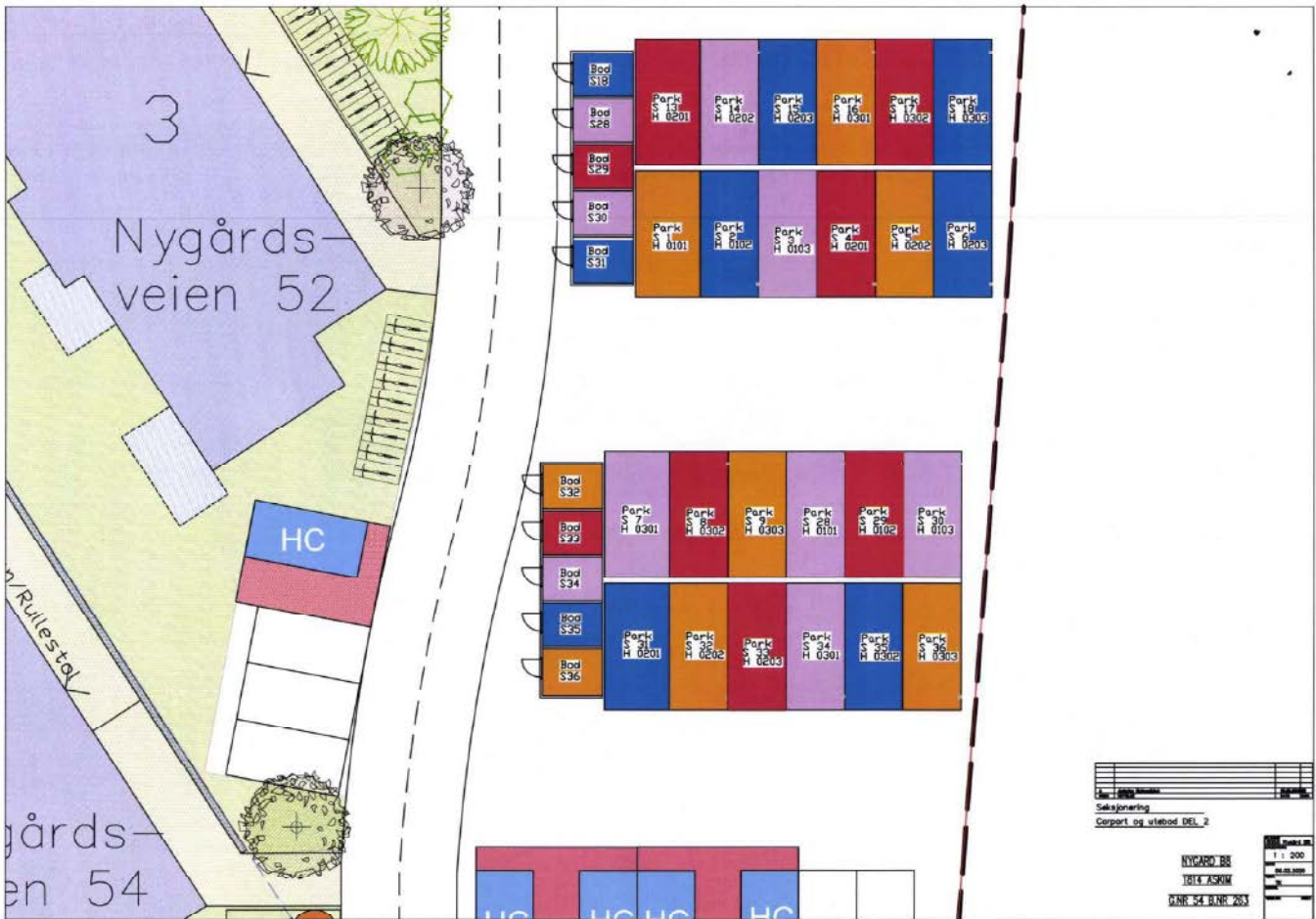


3.etg

Seksjonering
Nygårdsveien 48

NYGÅRD BB	1 : 200
1814 ASKIM	08.02.2020
GNR 54 BNR 263	





Returneres til
 Sparebankenes Eiendomsmegler AS
 Postboks 342
 1802 Askim
 Begjært av : 932672065 Sparebankenes Eiendomsmegler AS
 Merk evt.faktura 34-18-0256

Oppdragsnr:
34-18-0256
Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3014	Indre Østfold	54	263		12	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
					<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
					<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis			Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	
					<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhet						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn						
<input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritid <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input checked="" type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	
Kr 2 847 500	Utløst til salg på det frie marked
	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave <input type="checkbox"/> Eksprop. <input type="checkbox"/> Tvangsauksj <input type="checkbox"/> Uskifte <input type="checkbox"/> Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> Opphør samboerskap <input type="checkbox"/> Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 250 000
Overskjøtingen gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk - avgiftsgrunnlaget er likt tomteverdien

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
976894855	MAKO-INVEST AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
290490	Christian H Nilsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
040392	Alexandra Belova	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	



Doknr: 3185875 Tinglyst: 16.10.2020
 STATENS KARTVERK

14/10-20 

Navn

Ilstellers underskrift

Skjøte, side 1 av 2

6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tillegg til kjøpekontrakt av september 2020 med vedlagte bestemmelser om konsept «1 bolig» skal tinglyses på eiendommen. MAKO-INVEST AS (org. Nr. 976 894 855) skal ha tinglyst urådighet på denne eiendom. MAKO-INVEST AS har tilbakekjopsrett på nærmere angitte vilkår. Seksjonen kan ikke leies ut uten etter samtykke fra MAKO-INVEST AS

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato

Asker 06.10.20

Kjøpers/erverters underskrift

Christian H. Nilsen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Christian H Nilsen
Alexandra Belova

Alexandra Belova

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

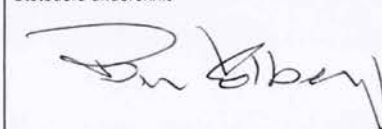
 Ja Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Asker 14/10-20

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

MAKO-INVEST AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

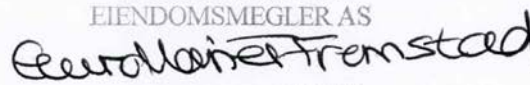
Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v for hjemmelshaver	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	


Som hjemmelshaver samtykker jeg i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Askim 19/10-20	
hjemmelshavers underskrift ⁶⁾ 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver TaKo-Invest AS v/ MAKO-INVEST AS iht. generalfullmakt v/ Tom Kolberg iht. Firmaattest. Fødselsnummer /Org.nr. (11/9 siffer): 986919953
Dato	Ektefellens/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁷⁾ Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Lena Axelsson Eiendomsmegler MNEF
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

KAN TINGLYSES / ~~CLETTET~~
 I H.H.T. FULLMAKT
 SPAREBANKENES
 EIENDOMSMEGLER AS

 GUROMARIE T. FREMSTAD
 Eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes

 GUROMARIE T. FREMSTAD
 Eiendomsmegler

19/10-20 
 Dato Utsteders underskrift

Skjøte, side 3 av 3

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukslille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613149726
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920123899
 Navn INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
 Adresse Postboks 34, 1861 TRØGSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 986919953
 Navn TAKO INVEST AS
 Bruksenhet Katralveien 4A, 1813 ASKIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3014
 Gnr 54
 Bnr 263

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3014	54	263	0	1	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	2	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	3	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	4	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	5	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	6	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	7	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	8	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	9	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	10	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	11	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	12	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	13	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	14	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	15	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	16	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	17	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	18	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	19	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3014	54	263	0	20	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	21	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	22	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	23	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	24	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	25	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	26	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	27	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	28	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	29	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	30	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	31	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	32	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	33	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	34	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	35	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	36	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	37	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	38	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	39	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	40	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	41	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	42	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	43	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	44	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	45	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	46	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	47	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	48	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	49	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	50	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	51	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	52	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei

11.05.2020 10.38

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	54	263	0	53	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	54	100 / 5402	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	54	263	0	55	1 / 5402	Næringsseksjon	Nei	Nei
3014	54	263	0	56	1 / 5402	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Indre Østfold</i>	Kommunens adresse <i>Pb 34, 1861 Trøgstad</i>	Kontaktperson <i>Petter Aarvold</i>

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Mako-Invest AS	Fødselsnr./Org.nr. 976894855	E-postadresse tomkrk@online.no
Adresse Katrallveien 4	Postnummer 1813	Poststed Askim
		Telefonnummer 90543844

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 3014	Kommunens navn Indre Østfold	Gårdsnr. 54	Bruksnr. 263	Festenr.
--------------------	---------------------------------	----------------	-----------------	----------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
986919953	Tako-Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
1	B	100	B	13	B	100	B	25	B	100	B	37	B	100	B	49	B	100	B
2	B	100	B	14	B	100	B	26	B	100	B	38	B	100	B	50	B	100	B
3	B	100	B	15	B	100	B	27	B	100	B	39	B	100	B	51	B	100	B
4	B	100	B	16	B	100	B	28	B	100	B	40	B	100	B	52	B	100	B
5	B	100	B	17	B	100	B	29	B	100	B	41	B	100	B	53	B	100	B
6	B	100	B	18	B	100	B	30	B	100	B	42	B	100	B	54	B	100	B
7	B	100	B	19	B	100	B	31	B	100	B	43	B	100	B	55	N	1	
8	B	100	B	20	B	100	B	32	B	100	B	44	B	100	B	56	N	1	
9	B	100	B	21	B	100	B	33	B	100	B	45	B	100	B	57			
10	B	100	B	22	B	100	B	34	B	100	B	46	B	100	B	58			
11	B	100	B	23	B	100	B	35	B	100	B	47	B	100	B	59			
12	B	100	B	24	B	100	B	36	B	100	B	48	B	100	B	60			
Sum tellere: 5402				Nevner = 5402															

Dato 12.02.2020	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
--------------------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

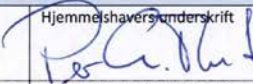
- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
12.02.2020


Innsenderens underskrift


8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

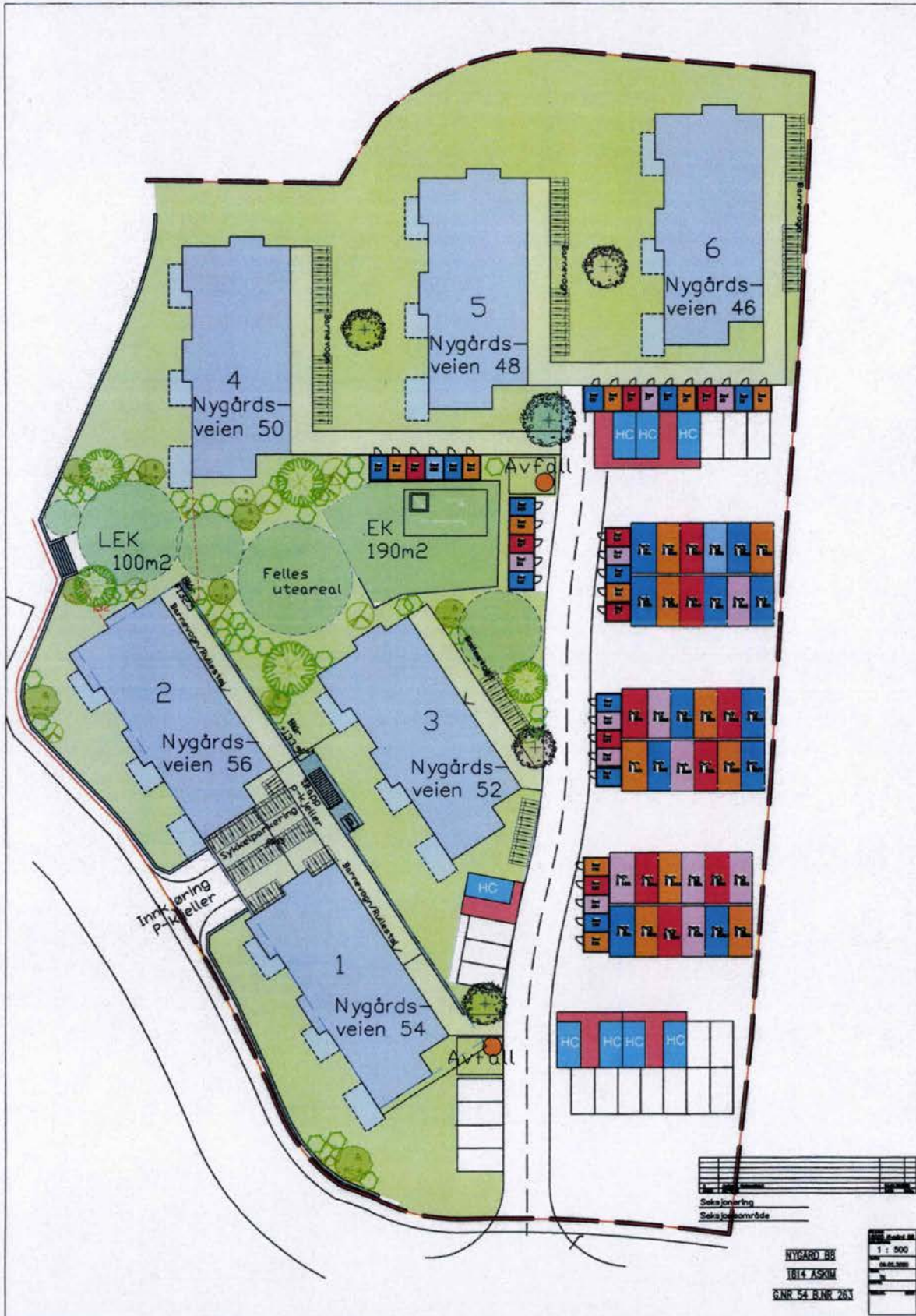
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Askim, 12.02.2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver PER CHRISTIAN ANFINNSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3014	Kommunens navn Indre Østfold	Gårdsnr. 54	Bruksnr. 263	Festenr.
Dato 11.05.20	Underskrift Petter Aarstad	Stempel 		

Dato 12.02.2020	Innsenderens underskrift 
--------------------	---



Blokk 2 Nygårdsveien 56



1.etg



2.etg



3.etg

Prosjekt	
Seksjonering	
Nygårdsveien 56	
NYGÅRD EB	1 : 200
TRT4 ASKIM	
GNR 54 BNR 283	

Blokk 4

Nygårdsveien 50



1.etg



2.etg



3.etg

Seksjonering	
Nygårdsveien 50	
NYGÅRDSVEIEN 50	
1 : 200	
06.02.2020	
GNR 54 BNR 283	

Blokk 6

Nygårdsveien 46



1.etg

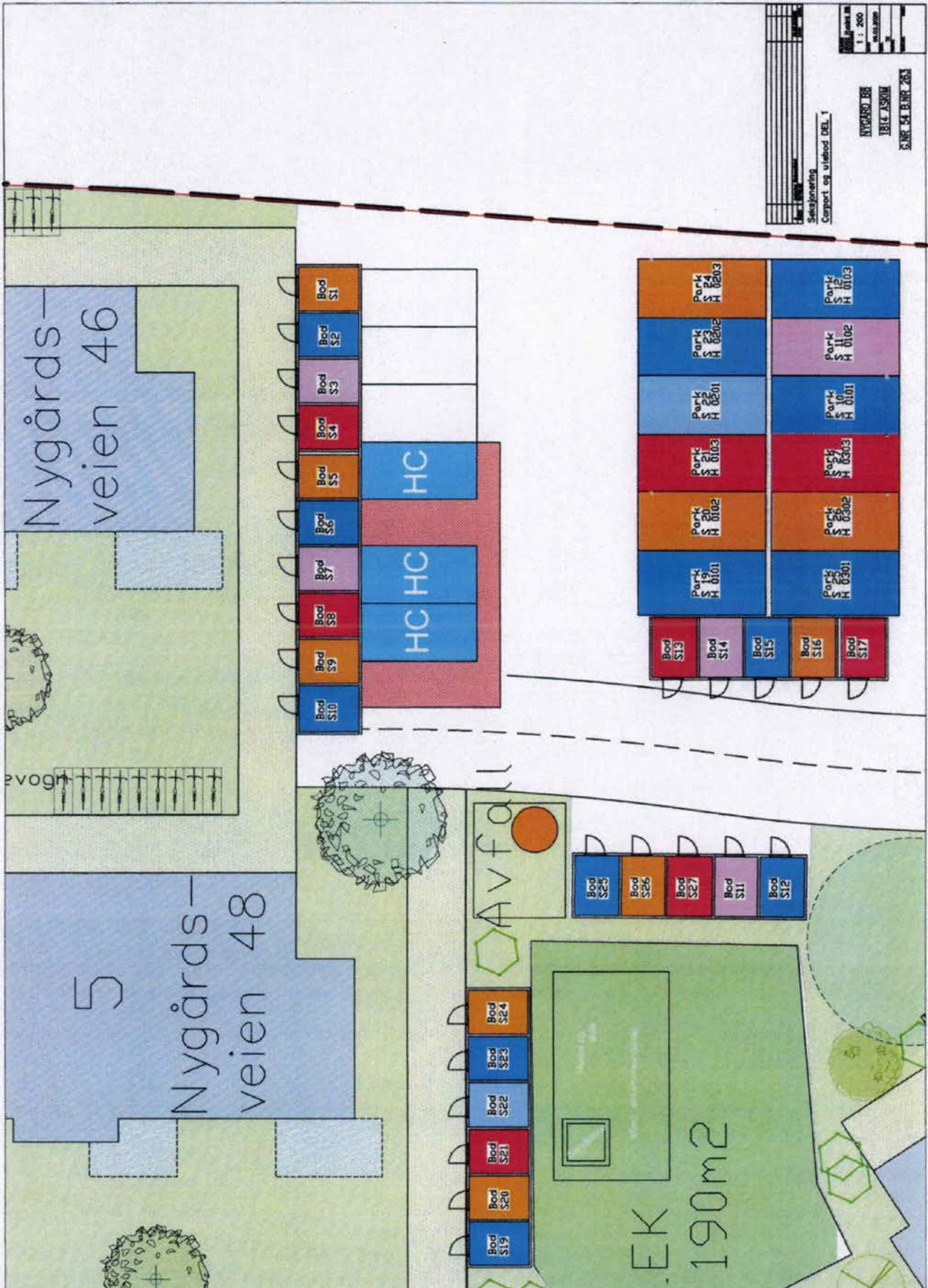


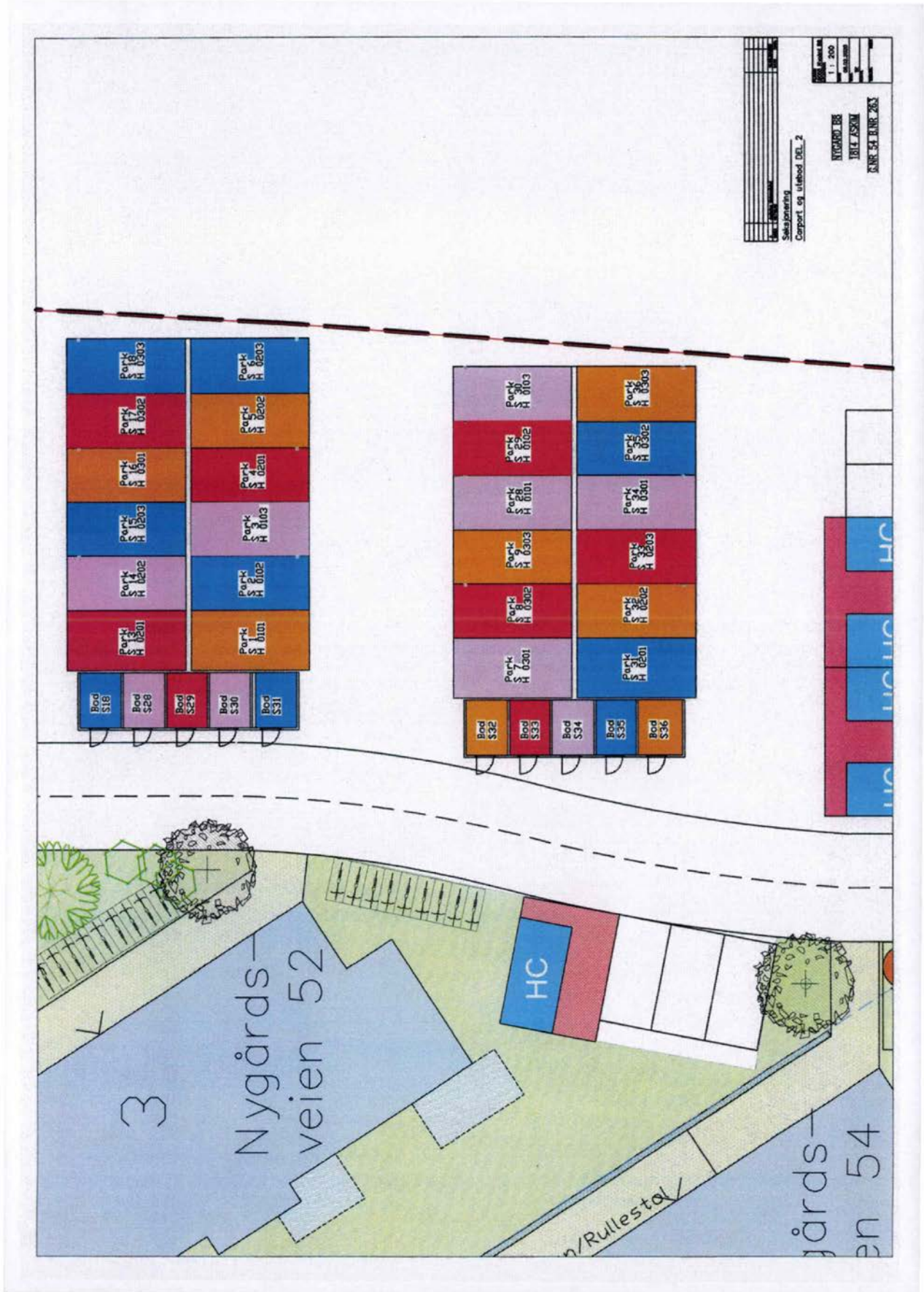
2.etg



3.etg

Seksjonering	
Nygårdsveien 46	
NYGÅRD 88	
1614 ASKIM	
GNR 54 BNR 263	
1 : 200	06.05.2020





**OVERENSKOMST
OM****RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**Retur: 16.11.15
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Tako Invest AS
(nedenfor kalt Grunneier)Doknr: 1088287 Tinglyst: 20.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM* pkt 1.1, 1.2
og 1.4 er fylt
jfr brev

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 54 og bnr. 231 i Askim kommune, med eiendomsadresse: Katralveien, Løkenskogen Sørvest er det inngått slik overenskomst om rettighetsreserv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 09.10.2015
Nettstasjon nr.: Z1299

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.



1.4 Byggeforsbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.



4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

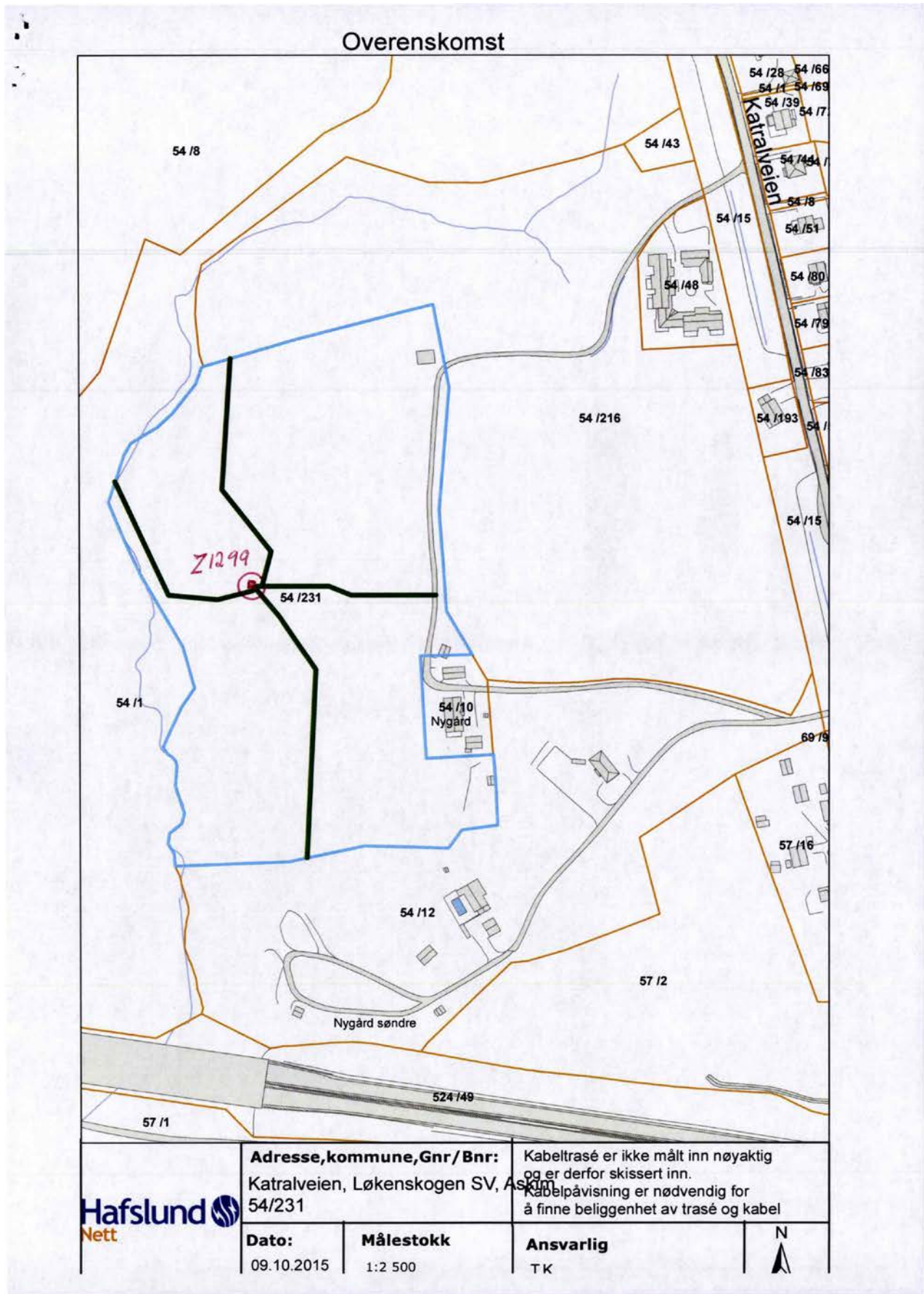
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Ashim	Dato: 5/11-15	Sted: Grålum	Dato: 09.10.2015
-------------	---------------	--------------	------------------

Tako Invest AS NO 986 919 953		Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
Grunneier 1 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	PER CHR. ANSTINSEN	(Blokkbokst.):	JENS ROBERT GRØNLI
Grunneier2 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	TORE KRISTIENSEN



UTBYGGINGSAVTALE FOR BOLIGOMRÅDET LØKENSKOGEN OG NYGÅRD NORDRE I ASKIM

1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Askim kommune, organisasjonsnummer 840 894 312,
heretter benevnt som AK

og

Sameiet Løkenskogen, organisasjonsnummer 994 047 760 (eiendommen Løkenskogen gnr. 54, bnr. 216) og Harald Tennøy og Bjørg Melbø Ratvik (eiendommen Nygård Nordre, gnr. 54, bnr. 10),

heretter benevnt som Utbyggerne

Bekreftet utskrift fra grunnboken som bekrefter Utbyggenes eierskap er vedlagt denne avtale som vedlegg 1 og vedlegg 2.

2. DEFINISJONER

I denne avtale menes følgende med disse begreper:

KP-areal:	Kommuneplanens arealdel 2008 – 2019, vedtatt av Askim Bystyre 27.09.2007, sak 77/07
Reguleringsplanen:	Områdereguleringsplan for boligområdet Løkenskogen og Nygård Nordre
Utbyggingsområdet:	Eiendommen gnr. 54, bnr. 216, eiendommen gnr 54, bnr. 10, eiendommen gnr. 54, bnr. 15, del av eiendommen gnr. 54, bnr. 1, del av eiendommen gnr. 54, bnr. 193, del av eiendommen gnr. 524, bnr. 49 og eiendommen gnr 69, bnr. 9
Denne avtale:	Utbyggingsavtale for boligområdet Løkenskogen og Nygård Nordre

3. FORMÅL OG BAKGRUNN

- Denne avtale er hjemlet i plan- og bygningslovens Kapittel 17. Utbyggingsavtaler §§ 17-1, 17-2, 17-3, 17-4, 17-5, 17-6 og 17-7 (2008 MD) og i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2008-2019, vedtatt av Askim Bystyre 27.09.2007, sak 77/07.
- Denne avtale har som formål å regulere rettigheter og forpliktelser mellom AK og Utbyggerne i forbindelse med utbygging av boligområdet Løkenskogen og Nygård

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
2102223/147396
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 1022223 Tinglyst: 03.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nordre. I denne avtale er blant annet partenes ytelser i forbindelse med etablering av teknisk og grønn infrastruktur spesifisert.

- c. Før opparbeidelse igangsettes skal forutsetningene for beregning av merverdiavgift gjennomgås og presiseres.
- d. Partene er enige om at forutsetningene i punktene under skal gjelde for utbygging av boligområdet Løkenskogen og Nygård Nordre.
- e. Forutsetningene i denne avtale gjelder i tillegg til forutsetningene i Reguleringsplanen (plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse).

4. GEOGRAFISK OMRÅDE

- a. Reguleringsplanen for boligområdet Løkenskogen og Løken Nordre, som utvikles og behandles samtidig med denne avtale er heretter kalt Reguleringsplanen (plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse).
- b. Forslag til reguleringsplan (plankart), forslag til reguleringsbestemmelser og forslag til planbeskrivelse er vedlagt denne avtale som vedlegg 3, vedlegg 4 og vedlegg 5. Partene er enige om at endelig reguleringsplan (plankart) og endelige reguleringsbestemmelser vedtatt av Askim Bystyre, erstatter disse vedleggene.
- c. Av arealene som omfattes av Reguleringsplanen; er Harald Tennøy og Bjørg Melbø Ratvik er eier av eiendommen gnr. 54, bnr. 10, Løkenskogen sameie er eier av eiendommen gnr. 54, bnr. 216, Hafslund ASA er eier av eiendommen gnr. 54, bnr. 15, Per Halvard Bø er eier av eiendommen gnr. 54, bnr. 193 og Askim kommune er eier av eiendommen gnr. 69, bnr 9.
- d. Arealene som omfattes av denne avtale, heretter kalt Utbyggingsområdet, er vist på kartskisse, vedlegg 6.
- e. Denne avtale omhandler både tiltak som er innenfor Utbyggingsområdet og Reguleringsplanens områdeavgrønsing og tiltak som grenser inntil området.

5. FORHOLDET KP-AREAL/REGULERINGSPLANEN/DENNE AVTALE

Boligtyper, utbyggingstetthet og utbyggingstakt

- a. Ved utarbeidelse av Reguleringsplanen og ved utbygging skal det tilstrebes en høy arealutnyttning med ulike boligtyper, slik det er forutsatt i punkt 2.2.b i retningslinjene til KP-areal.
- b. Gjennomsnittlig tetthet for hele området skal være minst 3 boliger pr. dekar, slik det er forutsatt i punkt 2.2.b i retningslinjene til KP-areal.
- c. I boligene skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi, slik det er forutsatt i punkt 1.6 i retningslinjene til KP-areal. AK kan kreve at Utbyggingsområdet skal knyttes til fjernvarmeanlegg, dersom Utbyggingsområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

- d. I Utbyggingsområdet kan det igangsettes bygging av inntil 30 boliger hvert år. Når det gjelder eneboligtomter fastsettes avtalt utbyggingstakt til antall byggeklare tomter solgt pr. år.
- e. I særskilt avtale kan det avtales muligheter for et høyere antall boliger enkelte år, dersom boligbyggingen i Askim er lavere enn 100 boliger pr. år, og dersom det er ledig skolekapasitet.

Utforming

- f. Planlegging og utbygging skal gjennomføres i samsvar med forutsetningene i bestemmelsenes §8 (Tilgjengelighet og universell utforming) til KP-areal og retningslinjenes punkt 2.3 (Retningslinjer for byggeområder – Boligområder) til KP-areal.

Ferdigstillelse og overtakelse av teknisk og grønn infrastruktur

- g. Før hvert enkelt byggeområde for flere boliger fradeles skal tilhørende teknisk og grønn infrastruktur, som skal overtas av AK være ferdigstilt, godkjent og overtatt av AK (jfr. punkt 7d. og 7o. i denne avtale).
- h. Før eneboligtomter fradeles, skal tilhørende teknisk og grønn infrastruktur for den aktuelle utbyggingsetappe være ferdigstilt, godkjent og overtatt av AK/boligeierne i fellesskap.
- i. Teknisk og grønn infrastruktur som skal overtas av boligeierne skal være ferdigstilt, godkjent og overtatt av boligeierne i fellesskap, før boliger tas i bruk (jfr. punkt 7e. og 7q. i denne avtale).

6. GANG-/ OG SYKKELVEI LANGS KATRALVEIEN (Vammalinja)

- a. Slik Katralveien er utformet i dag, uten fortau eller gang-/ og sykkelvei, er den ikke tilfredsstillende for ny utbygging av boliger i området. Utbyggingsområdet må ha trafiksikker adkomst langs Katralveien til Eidsveien og til gang-/ og sykkelveien sør for ny E18, til Moen skole.
- b. AK påtar seg ansvaret for grunnverv og opparbeidelse av gang-/ og sykkelvei langs Katralveien (angitt som o_GS1 i Reguleringsplanen), med tilhørende friområde.
- c. For hver enkelt bolig skal Utbyggerne betale kr 2.550,- til AK for at AK skal ta ansvar for gang-/ og sykkelveien med tilhørende friområde. Beløpet skal prisjusteres fra 01.01.12 i samsvar med endringer i Konsumprisindeksen (KPI).
- d. Beregningen av avtalt beløp for hver enkelt bolig i punkt 6c i denne avtale er beskrevet i notat datert 31.05.11, og er vedlagt denne avtale som vedlegg 7.
- e. Avtalt beløp for hver enkelt bolig i punkt 6c. i denne avtale skal betales til AK før det gis tillatelse til fradeling av eneboligtomter og før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger på byggeområder for flere boliger.
- f. AK skal "øremerke" innbetalingen fra Utbyggerne til opparbeidelse av gang-/ og sykkelveien med tilhørende friområde.

- g. Dersom AK ikke har opparbeidet gang-/og sykkelveien langs Katralveien før det er gitt brukstillatelse for den første boligen (inkludert fradeling av eneboligtomter), kan utbyggerne ta initiativ til å forskuttere opparbeidelses- og grunervervskostnadene. Forutsetningene for en eventuell forskuttering fastsettes i særskilt avtale mellom Utbyggerne og AK.

7. UTBYGGERNES ANSVAR

Utbyggerne skal for egen regning og risiko prosjektere, opparbeide og gjennomføre alle nødvendige interne og eksterne tiltak som er nødvendige for å kunne bygge ut Utbyggingsområdet:

Teknisk infrastruktur

- a. Utbyggerne har ansvar for nødvendig oppdimensjonering/oppgradering av eksisterende ledninger med tilhørende anlegg for spillvann, overvann og vann, innenfor og utenfor Utbyggingsområdet, dersom utbyggingen medfører behov for oppdimensjonering/oppgradering. Dersom oppdimensjonering/oppgradering er nødvendig på grunn av forhold utenfor Utbyggingsområdet, skal kostnadsfordeling og øvrige forutsetninger for gjennomføring fastsettes i særskilt avtale mellom Utbyggerne og AK.
- b. Det skal utarbeides detaljplaner for teknisk infrastruktur, inkludert lokal overvannshåndtering (LOH), som skal godkjennes av AK senest ved behandling av søknad om rammetillatelse. Detaljplaner for teknisk infrastruktur skal utarbeides i samsvar med lover, forskrifter, normer og retningslinjer som er gjeldende på godkjennings-tidspunktet. Detaljplanene skal vise hvordan etappevis utbygging skal gjennomføres.
- c. AKs normer for vei, vann- og avløpsledninger gjelder for alle tiltak. Alle veier skal ferdigstilles med fast dekke og belysning.
- d. Hvilke deler av teknisk infrastruktur som skal overtas for kommunalt vedlikehold og drift skal avtales særskilt i forbindelse med AKs behandling av søknad om rammetillatelse. Offentlige trafikkområder som skal overtas av AK er fastsatt i Reguleringsplanen.
- e. Hvilke deler av teknisk infrastruktur som skal overtas av beboerne i fellesskap, skal avtales særskilt i forbindelse med AKs behandling av søknad om rammetillatelse.
- f. Alle kabler skal legges i grøfter og føres fram til og inn i hver enkelt bolig. Det skal legges kabler for elektrisitetsforsyning og for TV- og trekkerør for telefon- og bredbåndstilknytning.
- g. Alle tomter skal deles fra som nettotomter. Tomtene skal ikke deles fra før teknisk infrastruktur for hver enkelt utbyggingsetappe er ferdig opparbeidet og godkjent av AK (jfr. punkt 7h. i denne avtale).
- h. Offentlige trafikkområder for hver enkelt utbyggingsetappe skal overdras vederlagsfritt til AK, før tomter kan deles fra (jfr. punkt 5h. i denne avtale).
- i. Felles adkomstveier for hver enkelt utbyggingsetappe skal overdras vederlagsfritt til beboerne i fellesskap, før boligene tas i bruk.

- j. For offentlig ledningsanlegg som er anlagt over privat grunn, skal AK sikres rett til framtidig vedlikehold.
- k. For kabelanlegg som er anlagt over privat grunn, skal det sikres tinglyst rett til framtidig vedlikehold.
- l. Utbyggerne er ansvarlig for fradelingskostnader, tinglysningsgebyr og dokumentavgifter, med unntak for grunn til gang-/ og sykkelvei langs Katralveien (Vammalinja).

Grønn Infrastruktur

Rett kopi bekreftet



- m. Det skal utarbeides detaljplaner for grønn infrastruktur, som skal godkjennes av AK senest ved behandling av søknad om rammetillatelse. Detaljplanene skal vise hvordan etappevis utbygging skal gjennomføres.
- n. Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal planlegges og opparbeides i samsvar med forutsetningene i bestemmelsenes §5 i bestemmelsene til KP-areal (Fellesbestemmelser om lekeplasser og uteoppholdsarealer til alle byggeområder) og §6 i bestemmelsene til KP-areal (Spesielle bestemmelser om lekeplasser og uteoppholdsarealer til nye byggeområder og eksisterende tettbebyggelse).
- o. Offentlige friområder for hver enkelt utbyggingsetappe skal overdras vederlagsfritt til AK, før tomter kan deles fra (jfr. punkt 5h. i denne avtale). Offentlige friområder som skal overtas av AK er fastsatt i Reguleringsplanen.
- p. Offentlig friområde (angitt som o_F2 i Reguleringsplanen) skal opparbeides etter at det er gjennomført endringer av terrenget i form av utsjaktning og/eller oppfylling, fjerning av vegetasjon m.m. Ved overdragelse til AK kan AK kreve at Utbyggerne skal sørge for skjøtsel for en periode på inntil fem år etter overdragelsen. Forutsetninger for Utbyggernes gjennomføring av skjøtselen fastsettes i særskilt avtale mellom Utbyggerne og AK.
- q. Fellesområder for hver enkelt utbyggingsetappe skal overdras vederlagsfritt til beboerne i fellesskap (jfr. punkt 7h. i denne avtale), før boligene tas i bruk. Fellesområder som skal overtas av beboerne er fastsatt i Reguleringsplanen.
- r. Utbyggerne er ansvarlig for fradelingskostnader, tinglysningsgebyr og eventuelle dokumentavgifter.

Felles eierskap, private rettigheter og heftelsesfri overskjøting

- s. Utbyggerne forplikter seg til å organisere felles privat eierskap og vedlikehold av fellesareal og felles infrastruktur, for eksempel gjennom velforening.
- t. For privat lednings- og kabelanlegg som er anlagt over annen privat eiers grunn skal det sikres tinglyst rett til framtidig vedlikehold.
- u. Utbyggerne er ansvarlig for tinglysningsgebyr.
- v. Grunn som skal overdras til AK eller beboerne i fellesskap skal være fri for pengeheftelser.

8. GJENNOMFØRING

- a. Ingen tiltak i henhold til plan- og bygningsloven kan gjennomføres uten søknad og igangsettingstillatelse.
- b. AK har til enhver tid rett til å gjennomføre inspeksjon av anleggs- og byggearbeidene.
- c. Er Utbyggenes utførelse i byggetiden i strid med denne avtale, eller det oppstår feil eller skader som Utbyggerne har risikoen for, skal Utbyggerne varsle AK så snart Utbyggerne blir klar over dette. Utbyggerne plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

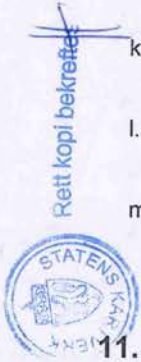
9. VILKÅR FOR BRUKSTILLATELSE OG MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- a. Det skal gis brukstillatelse/ferdigattest for hver enkelt bolig når alle tiltak for den aktuelle utbyggingsetappen og den aktuelle boligen er ferdigstilt og godkjent av AK. Teknisk og grønn infrastruktur skal være overtatt av AK og/eller beboerne i fellesskap i samsvar med forutsetningene i punkt 7 i denne avtale.
- b. Dersom midlertidig(e) brukstillatelse(r) er aktuelt skal Utbyggerne stille bankgaranti for ferdigstilling av uferdige tiltak.

10. VILKÅR FOR AKs OVERTAKELSE AV TILTAK

- a. Overtakelse skal gjennomføres uten vederlag fra AK.
- b. Hvilke tiltak AK skal overta er fastsatt i punkt 7 i denne avtale. Tiltakene skal overtas av AK ved overtakelsesforretning
- c. Utbyggerne skal skriftlig innkalle AK ved byggesak og regulering til overtakelsesforretning. Slikt varsel skal være mottatt av AK ved byggesak og regulering seinest 1 mnd før overtakelsesforretningen.
- d. Seinest 14 dager før overtakelsesforretningen skal AK ved byggesak og regulering ha mottatt en komplett og systematisert dokumentasjon for tiltaket. Dokumentasjonen skal inneholde:
 - alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet
 - spesifikasjon av ferdig opparbeidet tiltak
 - tegninger av ferdig opparbeidet tiltak og
 - bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg
- e. Før overtakelsesforretningen avholdes skal det ha vært foretatt en ferdigbefaring av tiltaket hvor representanter for AK, Utbyggerne og Utbyggenes entreprenør deltar.
- f. Overtakelsesforretningen gjennomføres ved en besiktigelse av tiltaket. Det skal føres protokoll ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal signeres av begge parter.
- g. AK kan nekte å overta et tiltak hvis det ved overtakelsesforretningen ikke er i den stand AK har krav på, slik det er forutsatt i rammetillatelse(ne) med tilhørende lover, forskrifter, normer og retningslinjer.

- h. AK kan også nekte overtakelse hvis det ikke foreligger prøving, innregulering eller dokumentasjon som fastsatt, eller som er forutsatt å skulle foreligge ved overtakelsesforretningen.
- i. Utbyggerne plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.
- j. Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter Utbyggerne å utbedre såframt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen. AK er forpliktet til å gi meddelelse til Utbyggerne om feil og mangler uten ugrunnet opphold.
- k. Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.
- l. Drift og vedlikehold av de aktuelle arealer og tiltak besørjes av Utbyggerne inntil overtakelse har funnet sted.
- m. Når AK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal Utbyggerne likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av Utbyggernes anleggstrafikk etter overtakelsen.



11. TILKNYTNINGSavgIFTER OG BEHANDLINGSgeBYR

For hver enkelt bolig skal det betales direkte til AK en tilknytningsavgift og behandlingsgebyr, i samsvar med AKs betalingsregulativ.

12. REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

I den utstrekning lov om offentlige anskaffelser får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal Utbyggerne anvende dette regelverket på samme måte som AK ville vært forpliktet til. Dersom AK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket skal Utbyggerne holde AK skadesløs. Ved eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har Utbyggerne rett og plikt til å bistå AK.

13. ENDREDE FORUTSETNINGER

- a. Dersom området som omfattes av denne avtale blir vedtatt omregulert på en måte som får vesentlig betydning for økonomien i de planer som ligger til grunn for Reguleringsplanen, skal hver av partene ha rett til å kreve reforhandlinger.
- b. Dersom eventuell omregulering medfører nye forutsetninger som medfører at Utbyggerne kan kreve at AK skal bidra med opparbeidelseskostnader, skal prinsippene i plan- og bygningslovens kapittel om refusjon legges til grunn for kostnadsfordelingen. Kostnadsfordelingen skal fastsettes i form av en avtale mellom Utbyggerne og AK, uten at det gjennomføres formell refusjonssak etter plan- og bygningsloven.
- c. Utbyggerne kan ikke kreve at AK bidrar med opparbeidelseskostnader, dersom eventuell omregulering vedtas etter at AK har overtatt det aktuelle tiltaket (jfr. punkt 10 i denne avtale).

14. MISLIGHOLD

- a. Dersom en part misligholder sine plikter etter denne avtale, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.
- b. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.
- c. Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må gjøre dette skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

15. TINGLYSNING

- a. AK har rett til å tinglyse denne avtale, eller ekstrakt av denne avtale, som heftelse på eiendommene som omfattes av denne avtale. Etter skriftlig krav fra AK, forplikter Utbyggerne seg til å sørge for tinglysning.
- b. Etter skriftlig krav fra Utbyggerne, plikter AK å slette denne avtale fra grunnboksbladene til eiendommene som omfattes av denne avtale, når denne avtale er oppfylt fra Utbyggernes side eller dersom denne avtale bortfaller i sin helhet.
- c. Med eiendom menes i dette punkt et grunnareal med eget blad i grunnboken.

16. TRANSPORT AV DENNE AVTALE

- a. Denne avtale kan transporteres til en eller flere. Transport er betinget av AKs skriftlige samtykke. AK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.
- b. Som transport regnes salg av hele eller deler av eiendommene gnr. 54, bnr. 10 og gnr. 54, bnr. 216, unntatt salg av en enkelt eneboligtomt.
- c. Som transport regnes overdragelser av andeler i Løkenskogen Sameie.

17. TVISTER

Eventuell tvist mellom Utbyggerne og AK om forståelsen av denne avtale avgjøres om nødvendig ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer hvorav 1 er oppnevnt av hver av partene, mens lederen som skal være jurist oppnevnes av sorenskriveren på stedet.

18. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET/IKRAFTTREDEN

- a. Denne avtale skal behandles og fremmes til politisk vedtak parallelt med Reguleringsplanen.
- b. Denne avtale er ikke bindende for AK før både Reguleringsplanen og denne avtale er vedtatt av Askim Bystyre og reguleringsplanen er rettslig bindende.

19. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtale skal være skriftlig.

Meddelelse og påkrav til Utbyggerne sendes til:

- Løkenskogen Sameie v/styreleder Torodd Reiersen
Jerpefaret 15D, 0788 OSLO
- Harald Tennøy og Bjørg Melbø Ratvik
Katraveien 40, 1814 ASKIM

Meddelelse og påkrav som etter denne avtale skal rettes til AK sendes til:

Askim kommune, byggesak og regulering, Postboks C, 1801 ASKIM

Rett kopi bekreftes

20. VEDLEGG



I tillegg til hoveddokumentet består denne avtale av følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Utskrift fra grunnboken som bekrefter eierskap for del av eiendommen gnr. 54, bnr. 10
- Vedlegg 2: Utskrift fra grunnboken som bekrefter eierskap for eiendommen gnr 54. bnr. 216
- Vedlegg 3: Reguleringsplanens plankart
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Planbeskrivelse
- Vedlegg 6: Kartskisse som viser arealene som omfattes av denne avtale
- Vedlegg 7: Notat om betaling for gang- og sykkelvei med tilhørende friområde, datert 31.01.11.

21. PARTENES UNDERSKRIFTER

Askim... 14.11.2011

Bjørg Melbø Ratvik
Bjørg Melbø Ratvik

Harald Tennøy
Harald Tennøy

Gunnar Løken
Løkenskogen Sameie

Thor Halvorsen
Askim kommune
Ordfører



6.9 ILLUSTRASJONSPLAN OG ILLUSTRASJONER





Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.

Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasielag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må det



meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nygårdsveien 48
1814 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anette Mandfloen Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 20 858
E-post: anette.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre