

aktiv.





Eiendomsmegler

Albertine Schaug

Mobil 468 09 448

E-post albertine.schaug@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 271,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 621,-
Felleskostn.: Kr 2 726,-
Selger: Ole-Magnus Småriseth
Renate Solberg Ruud

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 85/85 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 11
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1204250113

Velkommen!

Velkommen til Mor Smes veg 4 A – et velholdt og pent enderekkehus over to plan. Beliggenheten er meget barnevennlig og attraktiv, med nærhet til barnehage, matbutikk, busstopp og treningssenter, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og populære turområder. En stor felleshage omkranser rekkehuset, og boligen har en fantastisk, solrik terrasse på rundt 90 kvm som strekker seg rundt tre sider. Her er det pergola, utekjøkken og nydelig panoramautsikt.

Inne fremstår boligen med tidsmessige farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. I en luftig stue er det peisovn og møbleringsfrihet, og på et stilrent kjøkken er det god skap- og benkeplass. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og tre gode soverom, hvorav to har garderobeløsninger og ett har utgang til terrasse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	125
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, bad, 2 soverom, omkleddingsrom, kott under trapp.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Stue, kjøkken, soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, hekk og høye, skjermende trær. Den store felleshagen omkranser boligens uteplass, og byr på rikelig med trygg boltreplass for både to- og firbeinte.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Fjerdingsby i Rælingen kommune. Fjerdingsby er et satsingsområde i kommunen og kan skilte med et nytt bysentrum ved Marikollen torg, en splitter ny barneskole og ikke minst Ravinen – innbyggernes nyeorstue.

Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter, tjenester for fysioterapi og kafé. Kommunen har flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue.

De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

Fjerdingby ligger kun ca. 5 km fra Lillestrøm og det går jevnlig busser både dit og til områdene rundt og inn til Oslo. I Lillestrøm ligger Nebbursvollen Friluftsbad, med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva.

Sykler du den andre veien kommer du til Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro. Ved vannet ligger også Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018 med en flott beliggenhet innenfor det statlig sikrede friluftsområdet – kun 400 meter fra parkeringsplassen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Kiwi Rælingen og søndagsåpne Joker Rælingen. Førstnevnte ligger kun 250 meter fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm med et bredt utvalg av shopping, kultur, rikt restaurantliv, kino og underholdning. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen under et kvarter å gå til Fjerdingby barneskole. Det er litt i overkant av 1 km til Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole. Fjerdingby skole flyttet inn i et splitter nytt bygg 27.02.2023 og har klasser fra 1.-7. trinn. Skolen har også en egen ressursavdeling til elever med spesielle behov. For øvrig finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg har OsloMet – storbyuniversitetet avdeling på Kjeller.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aamodttoppen, som ligger ca. 6 min gange fra bygget. Det er ca. 4 km til Lillestrøm stasjon, hvor hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 19 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Joakim Siljuberget

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eldre rekkehus bygget i 1965. Stående panelt kledning. Etasjeskille i tre. Shinglet, flatt tak, byttet i 2014 etter opplysninger fra eier. Naturlig ventilasjon. 200 L vvb. plassert i bod. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Takstmannens vurdering ved TG 2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Alder, generell byggkonstruksjon og fallforhold på tomt.

1.3 Terrengforhold

TG2 gis grunnet alder på drenering og bebyggelse under terreng.

2.1 Yttervegger

Tg2 gis grunnet alder og slitasje

3.1 Vinduer og ytterdører

Tg er satt grunnet alder og slitasje. Det bemerkes at ene vindu på soverom 2etg er låsemekanismen ødelagt noe som utgjør utetthet på vinduet. Tg er satt til 2 på vinduer generelt. men settes Tg 3 kun på vindu soverom.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Tg2 gis grunnet alder

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Tg gitt grunnet alder

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Tg gitt grunnet alder og slitasje

7.1.1 1 Overflate vegger og himling
Gitt grunnet slitasje og alder.

8.1 1 1
Gitt grunnet alder og utføresle.

9.1.1 0 Veggens og himlingens overflater
Gitt grunnet alder

9.1.2 0 Gulvets overflate
Gitt grunnet alder

9.1.3 0 Fuktmåling og ventilasjon
Tg gitt grunnet alder.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Gitt gitt grunnet alder og mangel på lekkasjesikring.

10.2 Varmtvannsbereder
Tg gitt grunnet alder.

10.5 Ventilasjon
Gitt grunnet alder

Takstmannens vurdering ved TG3:

7.1.2 1 Overflate gulv
Skyldes usikker membran på gulv og generell alder og levetid.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

7.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk
Tg er gitt grunnet usikker membran utførelse og tettheten på badetrom.

For mer detaljert informasjon se tilstandsrapport utført av takstmann Joakim Siljuberg
datert 29.08.2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. M-Tek reparerte ødelagt varmekabel. Det ble pigget opp gulv to steder, støpt igjen og flislagt.

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

- Ja, kun av faglært. M-Tek - reparert varmekabel Rælingen elektro - reparert spotter i tak. Arbeid utført av M-tek, Rælingen elektro.

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

- Ja. Tett bunnledning. Spylt opp, freset rørene fra kum på andre ende av rekka.

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

- Ja. Sølvkre sett på badet

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt opp to nye kurser til stikkontakter på veranda og under veranda. Arbeid utført av Akershus Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Ladeboks i garasje

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Koblet stikkontakter på veranda og under. Arbeid utført av Akershus Elektro

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

- Ja. Det vil bli lagt frem forslag for sameiet om bytte av vinduer .

Innhold

- Velholdt og tiltalende enderekkehus
- Familievennlig løsning over 2 plan
- Attraktivt og barnevennlig område
- Stor, grønn og velstelt fellelhage
- Fantastisk panoramautsikt mot øst
- Dels overbygd terrasse på 90 kvm
- Pergola og utekjøkken fra 2021
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Luftig, innbydende stue med peisovn
- Stilrent kjøkken med god skaplass
- Helfliset, veldholt bad/wc/vaskerom
- 3 gode soverom, 2 med garderobe
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

Underetasje: Entré, trapperom, bad/wc/vaskerom, kott, garderobe og 2 soverom.

1. etasje: Soverom, kjøkken og stue.

Standard

Entré

Rekkehuset har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med lysegrå vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Boligens oppholdsrom er overflateoppusset i perioden 2015 til 2025 og fremstår med tidsmessige fargetoner.

Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med mørke fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert ventilator fra 2023, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen oppleves som romslig og tiltalende, og veggene er malt i en dus beigetone som står godt til det tidsmessige laminatgulvet. Dagslyset strømmer inn via store vinduer på endeveggen, og på kveldstid settes den rette stemningen med downlights i himlingen. Det er fin plass til sofagruppe, godstoler, tv-/mediastasjon og spisebord, og stuen er utstyrt med en god peisovn. Fra stuen er det utgang til den vestvendte delen av den store terrassen.

Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som velholdt og pent, med hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulvet. Baderomsinnredningen har sorte høyglansfronter og består av en toppmontert servant på en skuffeseksjon og et stort, innfliset speil. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligen – ett i første etasje og to i underetasjen. Alle soverommene er malt opp i tidsmessige farger, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Soverommet i første etasje har utgang til den østvendte delen av den store terrassen. Begge soverommene i underetasjen har gode garderobeløsninger, og boligen har for øvrig lagringsplass i en sportsbod i fellesområdene.

Uteområde

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med nærhet til barnehage, matbutikk, busstopp og treningssenter, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, hekk og høye, skjermende trær. Den store felleshagen omkranser boligens uteplass, og byr på rikelig med trygg boltreplass for både to- og firbeinte.

Boligen har en etterspurt endebelighet på rekken, og kan stolt skilte med en stor terrasse som strekker seg rundt tre sider. Terrassen fra 2016 har adkomst fra stuen og soverommet i første etasje, og måler tilsammen rundt 90 kvm. Her kan solen følges gjennom hele dagen, og utsikten mot øst er vidstrakt og misunnelsesverdig. Den sydvendte delen er dels overbygd, og terrassen har utekjøkken fra 2021, markise, terrassevarmere og utestikk. Huset er sist beiset i 2023, og takshingelen ble fornyet i 2014.

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

Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/Internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste.

Parkering

Det følger en garasje plass med hver seksjon. Disse ble bygd i 2013. Sameiet har ekstra utleieplasser som det søkes om for å få tildelt (etter ansiennitet). Ekstra parkeringsplass kan leies for ett år av gangen og er med og uten motorvarmer og faktureres månedlig.

Det er montert strømmåler i hver garasje. Garasjeeier er ansvarlig for å lese av og rapportere målestand 1.gang pr år etter anmodning fra styret. Dersom frist for avlesning av målestand ikke overholdes faktureres eier av garasje 750kr i tillegg til avlesning.

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

2830187

Diverse

Opplysninger gitt av eier:

- Beiset utvendig (2023)
- Bygd veranda (2016)
- Satt opp utekjøkken (2021)
- Satt opp pergola (søkt og godkjent av kommune)
- Malt alle innvendige rom, bortsett fra kjøkken og bad (2015 – 2025)
- Malt deler av kjøkkeninnredning (2025)
- Byttet ventilator på kjøkken (2023)
- Skiftet deksel på stikkontakter på hovedsoverom 1.etg og soverom 2.etg (2025)
- 2 nye kurs sikringsskap (Akershus elektro - 2024)
- Stikkontakter veranda (2024)
- Byttet trafo til spotter på bad (Rælingen el-installasjon)
- Byttet stolpe til veranda (utført av sameiet 2024)
- Forlenget utekran under veranda (koblet med på utvendig kuleventil - 2022)
- Reparert varmekabler bad (M-Tek - 2025)
- Drenert på to sider (sameiet 2016)
- Skiftet gulv på hovedsoverom 1.etg, soverom 2.etg og stue (2025)
- Montert lufteluke i stue og soverom 2.etg (2022)
- Skiftet veggskål på bad (2019)
- Skiftet dusjbatteri og dusjgarnityr (2019)

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2007 rommer ca. 200 liter.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 200 000

Kommunale avgifter

Kr 14 354

Kommunale avgifter år

2024

Info 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 primær

Kr 1 197 624

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 790 495

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer blant annet vaktmestertjeneste, kabel-tv/bredbånd, vedlikehold, forsikringer, driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 726

Andel Fellesgjeld

Kr 271

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 32 519

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

BRÅTEN II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer

975 502 325

Om sameiet

Sameiet består av 50 boligseksjoner. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Til hver boligseksjon hører 1 garasje i felles garasjeanlegg. Alt areal på utsiden av seksjonene er å betrakte som fellesarealer, dog slik at eier av en enkelte boligseksjon har eksklusiv bruksrett for arealet frett foran og bak sin seksjon.

Betraktninger for året 2024 – hovedtrekk:

Aktivum Vaktmestertjenester har også i 2024 vært i sameiet og klippet skråninger og holdt disse vedlike. Styret vil også for fremtiden bruke deres tjenester til henting av søppel.

Det er i 2024 byttet sand på sameiets lekeplass. Per Guldahl var i sameiet og fjernet den sanden som var der og fylte på ny.

Bjelken Bygg AS har vært i sameiet å slutført jobb etter God, bedre best avsluttet sitt oppdrag før ferdigstilling. De har også revet gjerde ved gangvei til rekke 6 og grensegjerde mot Mor Sme` sveg og satt opp nytt på begge steder.

X-Vax har vært i sameiet og koblet til avløpsrør i en kum for lettere å kunne spyle om fellesrør blir tett. Dette ble gjort i rekke 4.

NGI/Geolog har vært og sjekket terrenget i sameiet da det er noe avvik på enkelte områder. Dette er ikke til noe bekymring, men en sikkerhet for oss beboerne. Ingen funn.

Styret bestilte betongføtter fra Ahlsell og kjøpte kjetting for å lage en mer oversiktlig parkeringssituasjon på sameiets utleieplasser, dette ble gjort på dugnad av Tron og Roy.

Til orientering har det vært innbrudd hos en beboer og det resulterte i at dørlåsen måtte byttes. Dette ble utført av Romerike Låsservice.

Styret har begynt å jobbe med kartlegging for utskiftning av vinduer og terrassedører i sameiet. Bori eiendom hjelper oss med dette da det er et møysommelig arbeid og vi som sitter i styret har ingen kompetanse rundt dette.

Styret oppfordrer igjen at beboerne starter opp et vell i sameiet.

Sameiet har strømvtaale med Hafslund for oppvarming av fellesområdene.

Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte styret.

Vedlikeholdshistorikk:

Tak: Skifte tak på alle rekkehus ble utført i perioden 2012-2014 av Arealtak. Har siden blitt sjekket 2 ganger.

Drenering: Mor Smes veg 4 ble drenert i 2002 Mor Smes veg 6 er ikke drenert så vidt vi vet. Mor Smes veg 7 deler av rekken ble drenert i 2001 Mor Smes veg 8 ble drenert i 2015 av Per Guldahl Mor Smes veg 9 ble deler av rekken drenert i 1999 Beis/maling, skifte panel Alle rekker blir beiset ca hvert 5 år. Endevegger Mor Smes veg 9 ble etterisolert i 2009 Panel er blitt skiftet der hvor det har vært synlig dårlig treverk. Det har ikke blitt skiftet panel på hele rekker.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det er opplyst fra sameiet at de er i prosess med et prosjekt der vinduer og terrassedører skal byttes ut. Dette er ikke kommet lenger enn planleggingsnivå og de kan derfor ikke uttale som om endring på fellesgjeld og felleskostnader tilhørende dette prosjektet.

Felleskostnadene økte med 4% fra 01.01.2025.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding viderefremmes til styreleder med beskjed om tilbakemelding vedrørende godkjenning av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Sameieren kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for sameiet eller de øvrige brukerne av eiendommen. Det er kun tillatt å ha en hund per husstand. Utover dette, må beboer be styret innhente samtykke fra de nærmeste naboene på hver side. Det er kun tillatt med inne katt. Katter som oppholder seg utendørs, skal føres i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som f.eks. felles dugnader, besluttet av styret og/eller sameiermøtet med alminnelig flertall.

Forretningsfører

Forretningsfører

Norian

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 11, seksjonsnummer 1 i Rælingen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/102/11/1:

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn

Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk

Overført fra gnr 96 bnr 10

B 21/1957

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1963 - Dokumentnr: 102528 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1967 - Dokumentnr: 104422 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1990 - Dokumentnr: 101350 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:62

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:351

Bnr. 351 gis bruksrett til adkomstvei over d.e , bnr. 62

og 99. Bnr. 62 gis bruksrett til adkomstvei over bnr.11

frem til Mor Smes vei samt veirett over bnr. 99 frem til

Mor Smes vei. Erkl. kan ikke slettes uten samtykke fra

Rælingen Hovedutvalg for Teknisk sektor.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1986 - Dokumentnr: 102332 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 18290/1066131

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på vertikaldelt rekkehus nr.3-6 datert 08.10.1965.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.1965.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen er berørt av følgende planer:

Kommuneplaner:

Id: 247

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2033

Platype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 15.02.2023

Bestemmelser: <https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf>

Delarealer:

Delareal: 17 486 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 011

Navn: Regulserinsplan over eiendommen Åmodtbråten 102/1

Platype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 19.10.1961

Eiendommen er berørt av følgende forhold:

Kvikkleire:

Aktsomhetsområde for kvikkleire: Ja

Radonutsatt område:

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

271 (Andel av fellesgjeld)

4 200 271 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 621 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 317 521 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 320 321 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 350

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 finansinstitusjo

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Forretningsfører

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

28 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 000 Overtakelse

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 130 900

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

Albertine Schaug
Eiendomsmegler
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Ansvarlig megler bistås av

Albertine Schaug
Eiendomsmegler
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

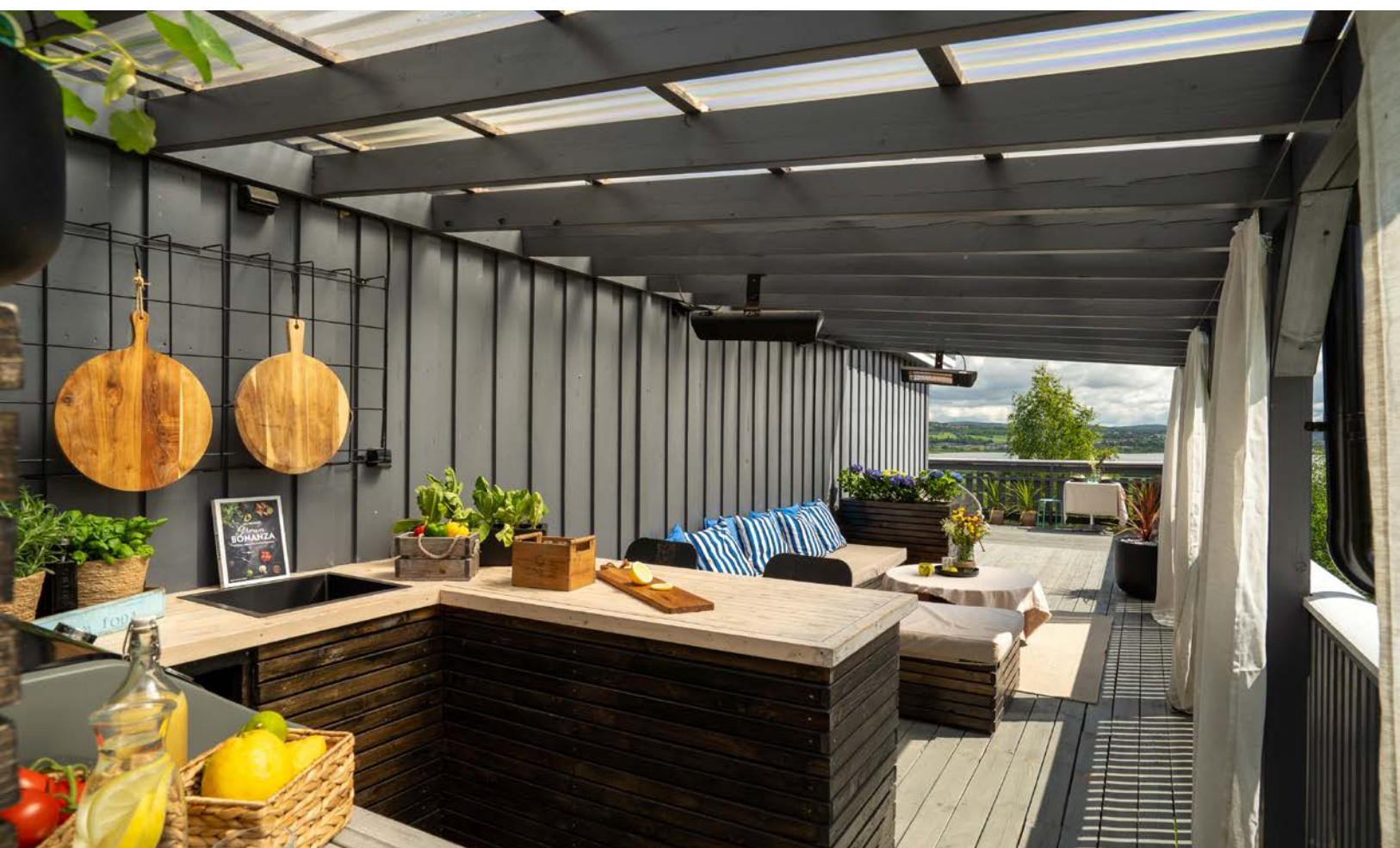
Salgsoppgavedato

04.09.2025















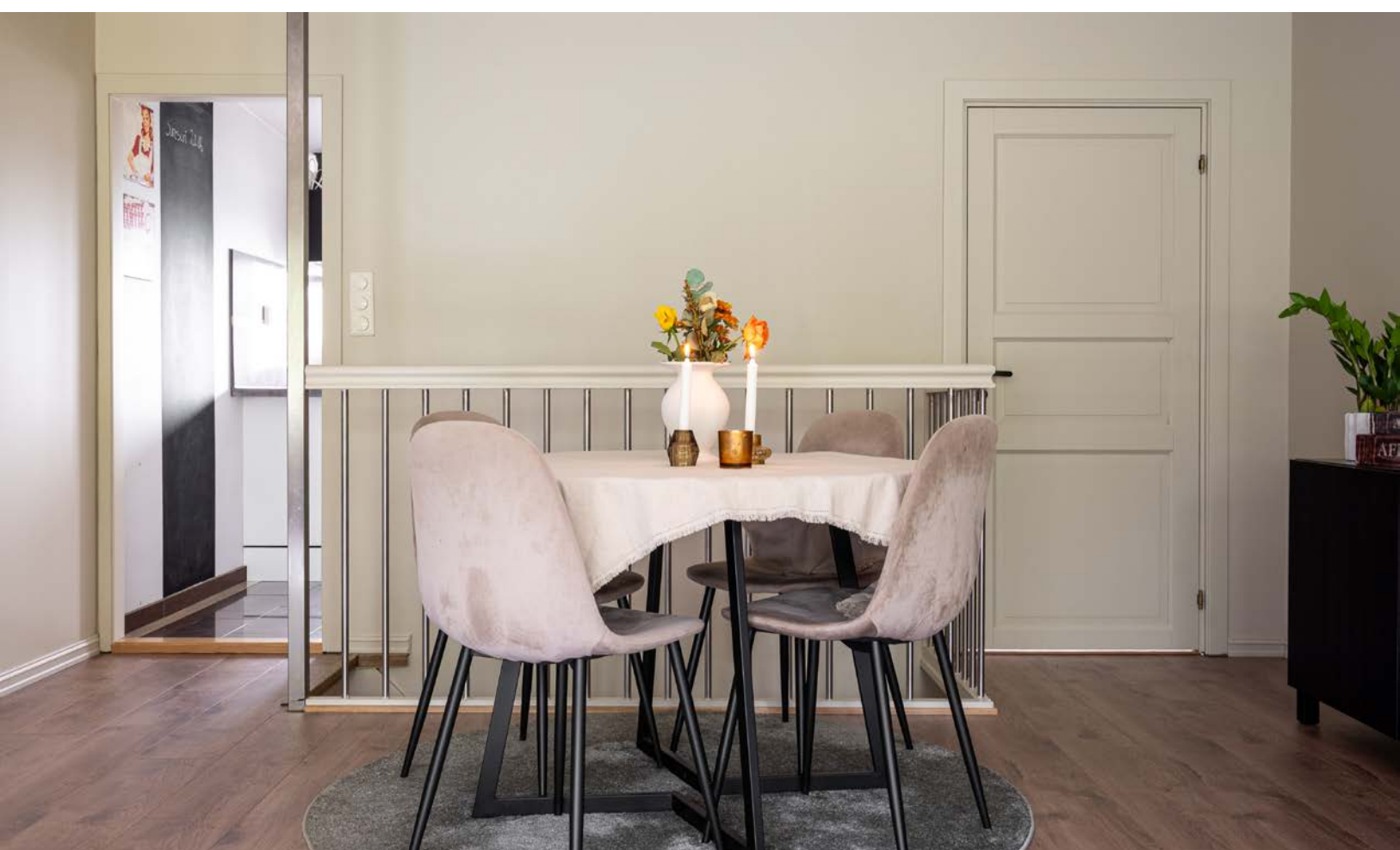
























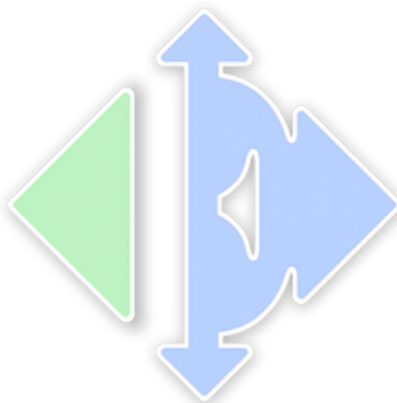






Vedlegg

Eierskifterapport
Mor Smegs Veg 4A
2008 Fjerdingby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Joakim Siljubergh
 Dato: 03/09/2025

Jens Olsens veg 1
 Råholt 2070
 95837016
 post@s-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:102, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Ole- Magnus Småriseth
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	17,5 daa (felles tomt) m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1965

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.08.2025
Forutsetninger:	Innertak kan ikke befares grunnet ingen tilgang
Oppdragsgiver:	Ole-Magnus Småriseth og Renate Solberg Ruud
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Proximeter

OM TOMTEN:

Skrånet tomt. Pent opparbeidet. Tomten tilhører sameiets fellesareal.

OM BYGGEMETODEN:

Eldre rekkehus bygget i 1965. Stående panelt kledning. Etasjeskille i tre. Shinglet, flatt tak, byttet i 2014 etter opplysninger fra eier. Naturlig ventilasjon. 200 L vvb. plassert i bod. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Dette er et eldre rekkehus som har blitt noe modernisert og vedlikeholdt gjennom årene. Alikevel må det påregnes fremtidig modernisering og påkostninger da det ikke samsvarer med dagens krav og standard.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Fremvist byggetegninger fra byggeår. Tidligere prospekt. Vedtekter. vedlikeholdsplan for sameiet.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Bad/vaskerom: Keramiske fliser på gulv og vegg. Gips malt tak.

Stue: Laminat gulv og gips malte vegger. Spotter i tak i nedforing.

Entre: Fliser på gulv med varmekabler. Gipsmalte vegger. Spotter i kasse.

Hoversoverom: Laminat på gulv og gipsmalte vegger.

Soverom 2: Parkett gulv gipsmalte vegger

Soverom 3: Laminat gulv, gipsmalte vegger.

Stue : Laminat gulv, gipsmalte vegger. Gipstak nedforet med spotter

Kjøkken: Laminat benkeplate med over og underskap. Flislagt mellom over og underskap. Et greps blandebatteri med avstenging til oppvaskmaskin. Flislagt gulv. Mekanisk ventilator med utlufting over tak.

Bod : B. Malte betong vegger med parkett gulv

Bad: Fliser på gulv og vegg. Naturlig avtrekk (Ikke fuktstyrt vifte) Røropplegg for vaskemaskin, dusj, servant og wc. Wc er vegghengt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Eldre vinduer og dører. Usikker utførelse

Eldre bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger gitt av eier:

- Beiset utvendig (2023)
- Bygd veranda (2016)
- Satt opp utekjøkken (2021)
- Satt opp pergola (søkt og godkjent av kommune)
- Malt alle innvendige rom, bortsett fra kjøkken og bad (2015 – 2025)
- Malt deler av kjøkkeninnredning (2025)
- Byttet ventilator på kjøkken (2023)
- Skiftet deksel på stikkontakter på hovedsoverom 1.etg og soverom 2.etg (2025)
- 2 nye kurs sikringsskap (Akershus elektro - 2024)
- Stikkontakter veranda (2024)
- Byttet trafo til spotter på bad (Rælingen el-installasjon)
- Byttet stolpe til veranda (utført av sameiet 2024)
- Forlenget utekran under veranda (koblet med på utvendig kuleventil - 2022)
- Reparert varmekabler bad (M-Tek - 2025)
- Drenert på to sider (sameiet 2016)
- Skiftet gulv på hovedsoverom 1.etg, soverom 2.etg og stue (2025)
- Montert luftluke i stue og soverom 2.etg (2022)
- Skiftet veggskål på bad (2019)
- Skiftet dusjbatteri og dusjgarnityr (2019)

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	41				38	
1.etg	44				44	
SUM BYGNING	85				82	
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3 soverom, Trapperom, Entre, Bad, Omkleddningsrom,Kott under trapp, Stue, Kjøkken

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Skråtak eller lav himlingshøyde som ikke er måleverdige i henhold til gjeldende standard, og inngår derfor ikke i boligens korrekte bruksareal (BRA)

GARASJE / UTHUS:

Felles bod

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joakim Siljubergh

Rørleggermester

03/09/2025

Joakim Siljubergh

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Eier opplyser at det er gjennomført drenering i regi av sameiet i 2016. Fallforholdene på tomten er skrånede og mot bebyggelse.

Merknader: Bebyggelse under grunn er i seg selv en risiko konstruksjon og det kan aldri utelukkes at det kan forekomme fukt eller annen problematikk under/i bebyggelse under grunn.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fall mot grunnmur grunnet skrånede terreng

Merknader:



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Stående panel.

Merknader: Generell alders slitasje. Beiset i 2023. Noe utskiftning må påregnes på sikt. Utført tilfeldig stikktagning på utvendig panel, uten utslag. Det kan ikke utelukkes at noe råte/fukt kan forekomme grunnnet alder/slitasje.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu, karm, omraming og tetting.

Merknader: Vinduer er av eldre typen og har ikke den tetthet og isolasjon som dagens vinduer. Gjenværende restlevetid anses og være usikker/reduisert.

Alle vinduer er ikke testet ved åpning. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takshingel på tak.

Merknader: Det bemerkes at tak er lagt om av sameiet i 2014.

Gjennomføringer over tak gjøres det oppmerksom på at kan ha svakheter på tross av at dette ikke avdekkes på befaringsdagen..

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er et svakt punkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under oppsøyn



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Flatt tak

Merknader: Ny takshingel i 2014. Undertak og lekting ikke befart grunnet ingen tilgang.

Det bemerkes at alle gjennomføringer over tak er et svakt punkt og at dette bør holdes under oppsyn.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser fra stuen ca. 35 kvm.
Fra soverom terrasse på 55 kvm.

Merknader: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Dekket og bærekonstruksjonen er ikke vurdert. Slike konstruksjoner inngår normalt inn under sameiet/borettslaget/aksjelagets vedlikeholdsansvar. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra balkongsiden.

7. Våtrom

7.1 1

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom

Merknader: Taklist på bad mangler på et sted.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv flis og membran

Merknader: Ikke synlig membran ved terskel. Innkassing rundt veggbokser for vannrør til armatur dusj viser fukt ved fukttest. Kan ikke utelukke fukt grunnet dusjing i forkant av befaringen.
 Ved fukttest av bunnsvil bemerkes det at det ikke fremkommer fukt ved fukttest.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Usikkert
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran

Merknader: Det ble ikke boret hull mot tilstøtende vegg grunnet det var åpen vegg fra bakside fra soverom som ga tilgang til bunnsvill.
 Det er benyttet usikker matriele i sluk. i tillegg er det tegn på svanker på gulv.

8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra Usikkert
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Rør og avløp

Merknader: Fordelerskap plassert under trapp med drenering ut mot badrom. På vvb er det montert brutt avløp ut mot bad. Waterguard mangler for lekkasjesikring da det ikke er sluk i gulv ved bereder,

9. Rom under terreng

9.1 0

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflater

Merknader: Det montert naturlig avtrekksventiler i hvert rom samtidig lufte spalte i vinduer.

På gulv er det tegn på noe svanker som anbefales undersøkes nærmere.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Baderomsvegg , utvending panel

Merknader: Det er ikke boret hull på 73mm grunnet det var åpning ifra baksida mot bad som ga tilgang til bunnsvill på baderom.

Det bemerkes at det kun er naturlig avtrekk / tilluft i vegger i hvert rom.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Usikkert
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør i rør med fordelerskap, avløpsrør og lufte hatt over tak. Stakerør. Hovedstengeventil

Merknader: Hovedstengeventil montert i tak på omkleddingsrom. Det bemerkes at det ikke er lekkasjesikkert ved vannrør i tak i dette rommet.
Det påpekes også at lekkasjesikring ikke er montert for de rommene med åpne rørføringer.
Avløpsrør er av støpejern og anbefales og bytte ut.
Stakeluke har en usikkerhet ved åpning da skruene kan være rustet fast.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder

Merknader: Bereder er plassert under trapp uten lekkasje sikring/ sluk. bereder har brutt avløp fra sikkerhetsventil. Bør lekkasjesikres



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventiasjon og kjøkkenvifte

Merknader: Det er kun naturlig avtrekk i rommene. Mekanisk kjøkkenvifte.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Usikkert

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap

Merknader: Det er opplyst ifra eier at det er utført utbedringer. Ingen dokumentasjon er fremvist takstmann. El-kontroll anbefales av fagkyndige.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Tegninger fra byggeår fremvist på befarig. Disse er ikke kontrollert opp mot kommunen, kun basert på rommenes faktiske bruk i dag

Ingen hådløper i trapp. Dette bør etableres etter forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Ingen komfyrvakt eller water guard. Dette bør monteres.

Vinduer fra byggeår. Låsemekanisme på et vindu defekt. Vinduer bør kontrolleres ytterligere.

Sølvkre oppdaget

Defekte spotter på bad

Bad: Ingen synlig membran i sluk. Sluk er i støpejern fra byggeår. Det er benyttet noe form for skum i sluk. Usikker gjennomførelse og kvalitet. Mangler list i tak. Tegn på bomlyd og hulrom i fliser på bad. Bad må påregnes påkostninger.

Deksel inni sikringsskap mangler

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Alder, generell byggkonstruksjon og fallforhold på tomt.
1.3	Terrengforhold
	TG2 gis grunnet alder på drenering og bebyggelse under terreng.
2.1	Yttervegger
	Tg2 gis grunnet alder og slitasje
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tg er satt grunnet alder og slitasje. Det bemerkes at ene vindu på soverom 2etg er låsemekanismen ødelagt noe som utgjør utetthet på vinduet. Tg er satt til 2 på vinduer generelt. men settes Tg 3 kun på vindu soverom.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tg2 gis grunnet alder
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tg gitt grunnet alder
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tg gitt grunnet alder og slitasje
7.1.1	1 Overflate vegger og himling
	Gitt grunnet slitasje og alder.
8.1	1 1
	Gitt grunnet alder og utføresle.
9.1.1	0 Veggens og himlingens overflater
	Gitt grunnet alder
9.1.2	0 Gulvets overflate
	Gitt grunnet alder
9.1.3	0 Fuktmåling og ventilasjon
	Tg gitt grunnet alder.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Gitt gitt grunnet alder og mangel på lekkasjesikring.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tg gitt grunnet alder.
10.5	Ventilasjon
	Gitt grunnet alder

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	1 Overflate gulv
	Skyldes usikker membran på gulv og generell alder og levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	Tg er gitt grunnet usikker membran utførelse og tettheten på badetrom.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250113	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Renate Solberg Ruud	Ole-Magnus Småriseth
Gateadresse	
Mor Smes veg 4A	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250113

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

M-Tek reparerte ødelagt varmekabel. Det ble pigget opp gulv to steder, støpt igjen og flislagt.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

M-Tek - reparert varmekabel Rælingen elektro - reparert spotter i tak.

Arbeid utført av

M-tek, Rælingen elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tett bunnledning. Spylt opp, freset rørene fra kum på andre ende av rekka.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sølvkre sett på badet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt opp to nye kurser til stikkontakter på veranda og under veranda.

Arbeid utført av

Akershus Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250113

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Koblet stikkontakter på veranda og under

Arbeid utført av

Akershus Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det vil bli lagt frem forslag for sameiet om bytte av vinduer .

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250113

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Solberg Ruud	45a557715d17ab9a21e79f ab4e093948056cace6	04.09.2025 07:19:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole magnus Småriseth	384b560403949b94a7b2 c9984f0389d4db08eec3	03.09.2025 18:49:59 UTC	Signer authenticated by One time code

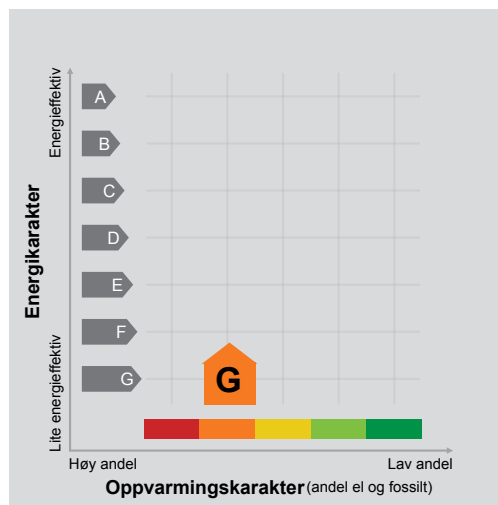
Document reference: 1204250113

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

ENERGIATTEST



Adresse	Mor Smes veg 4A
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22126679
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164016
Dato	03.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

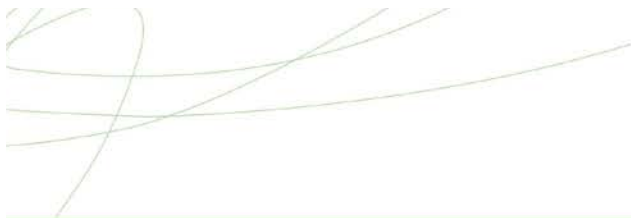
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Lufflekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

HUSORDENSREGLER FOR BRÅTEN 2 BOLIGSAMEIE

Redigert 19.04.23

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer og verne eiendom, anlegg og felles utstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av husstanden, leietager eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.

Stikkord: Vis hensyn.

1) BRUK AV LEILIGHET

1. Ved salg/utleie av seksjonen skal selveieren (selgeren) sørge for at alle informasjonen i forbindelse med salget/ utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører.
Meldingen skal inneholde:
 - Seksjonsnummer
 - Fullt navn, personnummer på kjøper(e)/leietaker(e)
 - Selgerens/utleierens navn og personnummer
 - Nøyaktig overdragelsesdato
 - Garasje/plassnummer
2. Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00. Generell ro på søn-og helgedager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.
3. Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leilighet må foretas i følge vedtektene. Det henvises til pkt 5 «Vedlikehold, utskiftning og endringer» i de nye vedtektene.
4. Navneskilt på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig, Det er ikke tillatt å sette egne navnelapper på postkassen, dersom man trenger ny eller det er endringer skal man kontakte styret på mail: braten2@styremail.no Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.
5. For tilkobling til fellesanlegget for radio og TV må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler.
6. Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at fellesutgifter betales ved forfall.
7. Avtrekkskanaler generelt i leiligheten må holdes åpne. Jevnlig kontroll gjøres for å fjerne vepsebol, fuglereder og påse at kanalene er fri for ekskrementer fra mus og rotter.
8. Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer.
9. Mating av fugler er forbudt.
10. Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent.
11. Det er ikke adgang til å male/beise terrassen el. balkong i annet enn husets farger. Alle tilbygg som er søkt styret om og blitt godkjent, som er festet til eksisterende bygningsmasse skal beises/males i husets farge.
12. Ved bruk av åpen grill i husets umiddelbare nærhet må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. - Ved grilling ute må det vises spesielt hensyn til andre beboere.

Bruk av bålpanne er tillatt så lenge den plasseres minimum 4 meter unna brennbart materiale. Bålpannen skal plasseres på ikke brennbart underlag. Bruk av bålpanne krever særskilt aktsomhet da opptenning av trevirke kan være til sjenanse for naboene. Mer om dette kan leses på Lovdata: Lokal

forskrift om bålbrekking i Rælingen Kommune. Brannslukningsutstyr skal plasseres i umiddelbar nærhet når bålpanne er i bruk.

13. Bruk av fyrverkeri på/fra terrasser er FORBUDT.
14. TV – sameiet har kollektiv avtale med leverandør, hver seksjonseier har en micro boks og en grunnpakke som sameiet betaler for. Oppgradering av abonnemeter dekkes i sin helhet av den enkelte husstand.

2) BRUK AV FELLESOMRÅDENE

1. Eieren eller beboerne i den enkelte boligseksjon er ansvarlig for renhold av sitt eget inngangsparti.
2. Ved grovere mangel av renhold i inngangspartiene kan styret bestille den nødvendige rengjøring utført for de ansvarliges regning.
3. Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke henses i gangveiene. Avfall, kasser, møbler o.l. må ikke plasseres i inngangspartiene.
4. Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste/hensette i avfallsbåsene.
5. Alle må medvirke til at eiendommen og fellesarealene holdes ryddig og rene.
6. Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som f.eks. felles dugnader, beslutes av styret og/eller sameiemøtet med alminnelig flertall.
7. Med unntak av renovasjonsbil, syke/møbeltransport utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er all kjøring på gangveiene forbudt.
8. Endring i fellesområder, -anlegg kan kun gjøres med styrets godkjenning, (jfr. vedtektenes pkt 5 i de nye vedtektene)
9. Styret er ansvarlig for nødvendig drift og vedlikehold av sameiets fellesareal. Dette innebærer tilstrekkelig brøyting og strøing i vinterhalvåret. Dette følger av vedlikeholdsansvaret som utføres av styret på boligselskapets vegne. Seksjonseier/e er ansvarlig for å holde gangstier tilhørende hver rekke fri for snø og tilstrekkelig strødd ihht seksjonseiers eksklusive bruksrett.

3) DYREHOLD

1. Sameieren kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for sameiet eller de øvrige brukerne av eiendommen. Det er kun tillatt å ha en (1) hund pr husstand. Utover dette, må beboer be styret innhente samtykke fra de nærmeste naboene på hver side. Det er kun tillatt med innekatt. Katter som oppholder seg utendørs, skal føres i bånd.
2. Enhver sameier som har dyr i opphold plikter å opptre slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre.
3. Det er ikke tillatt å la dyr være uten tilsyn på sameiets område herunder hører lekeplasser, terrasser og hager.
4. Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.
5. Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område, må umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.
6. Sameier som har hund i opphold hos seg, har plikt til å følge sameiets regler for hundehold.
7. Ved grovt mislighold av disse reglene kan styret frata en sameier retten til å holde husdyr.
8. Forårsaker et dyr skade eller ulempe kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

4) GARASJE/PARKERING

1. Til hver boligseksjon tilhører en garasje. Denne skal ved salg følge seksjonen.
2. Garasjen/plassen kan kun brukes til parkering av motorkjøretøy. Garasjen/plassen skal ikke brukes som verksted, og biler eller gjenstander som utgjør fare kan kreves fjernet.

3. Etter anmodning fra styret skal parkeringsplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.
4. Det er montert strømmåler i hver garasje. Garasjeeier er ansvarlig for å lese av og rapportere målestand 1.gang pr år etter anmodning fra styret. Dersom frist for avlesning av målestand ikke overholdes faktureres eier av garasje 750kr i tillegg til avlesning.
5. Sameiet har 21 utleieplasser hvor av 6 utleieplasser er med motorvarmer. Det må søkes styret om å leie disse. Kravet for at søknaden behandles av styret er minimum 2 biler eller flere biler registrert på boenheten og at eier (e) /bruker av kjøretøyet har adresse i sameiet.

5) KLAGER/BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

1. Eventuelle klager overfor naboer pga brudd på husordensreglene eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses. Gjentatte/og eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.
2. Unnlatelse i å følge disse regler, eller grove overtredelser av samme, anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jmf sameiets

VEDTEKTER
FOR
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
(org.nr. 975502325)

Vedtatt på årsmøte 19.04.2022
Revidert på årsmøte 19.04.2023
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Bråten II Boligsameie.

1-2 Organisering

- (1) Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 11 i Rælingen kommune.
- (2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
- (3) Seksjonene, angitt ved G.nr. 102 B.nr. 11 og et seksjonsnummer (løpenummer fra 1 - 50 spesielt for den enkelte seksjon), omfatter en særskilt angitt boligseksjon som utgjør hoveddel av bruksenhet - den delen av rekkehusene hvor den enkelte boligseksjonen ligger.
- (4) Til hver boligseksjon (hoveddel av bruksenhet) hører 1 - en garasje i felles garasjeanlegg plassert mellom Mor Smes veg 7 og Mor Smes veg 9.
- (5) Alt areal på utsiden av seksjonene er å betrakte som fellesarealer, dog slik at eier av den enkelte boligseksjon har eksklusiv bruksrett for arealet rett foran og bak sin seksjon. Dette arealet inngår ikke i boligseksjonens areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) Gyldig salg forutsetter at kjøper er en fysisk person og at vedkommende gjennom sin underskrift for mottak av sameiets vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsreglement aksepterer forpliktelsene som følger av disse per dato og alle etterfølgende revisjoner.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(5) Fjerde ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(6) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) En seksjonseier kan få enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti (30) år. En slik etablering av midlertidig enerett krever en skriftlig søknad og samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Får seksjonseier godkjent søknad og samtykke fra styret, vil alle kostnader og vedlikeholdsplikt påberope seksjonseier. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i eierseksjonsloven §7 annet ledd gjelder på samme måte.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(6) Utleie av egen seksjon kan bare skje til fysisk person, og minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(7) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(8) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller husordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. GARASJER OG PARKERING

4-1 Generelt om garasjeplassene i sameiet

(1) Det er bygget nye garasjer til alle boligseksjoner i boligsameiet i 2012. Garasjene inngår som en del av hver seksjon i Bråten II Boligsameie. Dersom en seksjon eies av mer enn én person, er det den eller de eierne som bebor seksjonen som har disposisjonsrett over garasjen da det er denne beboer / disse beboerne som har behov for å plassere sin bil i garasjen.

(2) Da de nye garasjebyggene tar langt mer plass enn de gamle og at det nå er en garasje til hver seksjon, har plassen til og behovet for ekstra parkeringsplasser blitt redusert. Det søkes om ekstra parkeringsplasser før årsskiftet hvert år. Plassene tildeles etter bo-ansienitet i boligsameiet.

4-2 Forvaltning og råderett over garasjeplassene

(1) Garasjene forvaltes av det til enhver tid sittende styret i boligsameiet med hensyn på forsikring, drift og vedlikehold.

(2) Det anmodes om at garasjer som ikke er i bruk blir leid ut. Utleie kan kun gjøres til beboere i boligsameiet som har behov for ekstra garasje. Prisen på utleie av garasjen er et forhold mellom utleier og leietaker. Dersom utleier gjenopptar bruken av sin garasje, eller utleier skal selge sin boligseksjon opphører leieavtalen.

(3) Ved salg av boligseksjon selges også tilhørende garasje som en del av denne, til samme kjøper. Garasjene kan ikke selges som frittstående enheter.

4-3 Forsikring

(1) Garasjene er forsikret gjennom boligsameiets til enhver tid gjeldende forsikringsavtale. Denne forsikringen dekker ikke løsøre i garasjen.

(2) Selvforskyldte skader dekkes i sin helhet av boligseksjonen garasjen tilhører.

4-4 Bruk av garasjene

(1) Garasjen (1. etasje) skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy. Dersom sameier ikke har bil, kan det søkes styret om alternativ bruk.

(2) Benyttelse av garasje til næringsvirksomhet og varme arbeider er ikke tillatt.

(3) Lagring kan foretas på garasjens loft dersom det bygges gulv på takstolene. Gulvet skal ha en kvalitet som gjør det uproblematisk og ufarlig å bevege seg på dette. Det må tegnes egen forsikring for det som lagres da dette ikke dekkes gjennom garasjedelen i boligsameiets fellesforsikring.

4-5 Endringer og vedlikehold av garasjene

(1) Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer på garasjene så som innsetting av ekstra dører, vinduer og/eller installasjon av elektriske komponenter som ikke tilkoples el- nettet via de monterte stikkontakter.

(2) Boligsameiet er ansvarlig for vedlikehold av yttervegger/reisverk, tak, elektriske kabler i det felles elektriske anlegget og utvendige lys.

(3) Boligseksjonen garasjen tilhører er ansvarlig for vedlikehold av garasjeport m/oppheng/lås, garasjeportåpner, gulv og all egen montering som innredning, ekstra lysarmaturer for stikkontakt tilkopling.

(4) Boligseksjonen garasjen tilhører plikter å gi boligsameiets styre tilgang til garasjen ved behov.

(5) Den enkelte sameier har ansvar for å skrape, vaske og male/beise sin del av garasjen når man i fellesskap har blitt enig om dette eller man ser det er behov for det. Beis og pensler blir dekket av sameiet. Unnlater seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for seksjonseiers regning og risiko.

4-6 Parkering i sameiet

(1) Det er ikke tillatt å parkere utenfor garasjen da dette delvis sperrer kjørebane og dermed vanskeliggjør innkjøring til garasjene på siden av den parkerte bilen. Parkering foran garasjene forhindrer også brøytemannskapene i å gjøre en skikkelig jobb om vinteren.

(2) Det er ikke tillatt å parkere slik at innkjøringen til parkeringsanlegget sperres helt eller delvis.

(3) Det er ikke tillatt å bruke sameiets eiendom eller eiendommer som sameiet disponerer til fast parkeringsplass uten først å innhente godkjenning fra styret.

(4) Som hovedregel skal de opparbeidede ekstra parkeringsplassene på garasjeplanet og foran Mor Smes veg 8 benyttes.

(5) I alle sammenhenger vil det bli fakturert en avgift for slik parkering. Avgiften vil bli differensiert ut i fra om det er motorvarmerkontakt på plassen eller ikke.

(6) Gjesteparkeringen innerst på garasjeplanet deles, som tidligere, med Bråten I Boligsameie. Parkering på boligsameiets gjesteparkeringer skal kun foretas av besøkende til Bråten II Boligsameie etter gjeldende vilkår som står oppført på skilt ved parkeringsplassen. Ved lengre periode må styret kontaktes. Hensatte biler taues bort for eiers regning og risiko.

(7) Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

(8) Langvarig hensetting av tilhenger, campingvogn eller avskilte kjøretøy skal ikke forekomme på sameiets eiendom eller eiendommer som sameiet disponerer.

4-7 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmen
- 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) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

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

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

- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.
- (10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (14) Seksjonseier(e) er ansvarlig for å holde gangstier tilhørende hver rekke fri for snø og tilstrekkeligstrødd ihht seksjonseiers eksklusive bruksrett.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

- (1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. 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.
- (3) Unnlater seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for seksjonseierens regning og risiko. Styret, eller den styret utpeker, skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.
- (2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
- (6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(8) Styret er ansvarlig for nødvendig drift og vedlikehold av sameiets fellesareal. Dette innebærer tilstrekkelig brøyting og strøing i vinterhalvåret. Dette følger vedlikeholdsansvaret som utføres av styret på boligselskapets vegne.

5-4 Sameiets erstatningsansvar

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

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-10 (2) og eierseksjonsloven § 49.

(3a) Plan og Bygningslov: §5-1 Medvirkning, §21-10 Sluttkontroll og ferdigattest, §24-1 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse, §23-4 Ansvarlig søker, §23-6 Ansvarlig utførende.

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

(5) Hver seksjonseier er selv ansvarlig for fjerning av og gjenoppbygging av platting, terrasse evt. veranda dersom disse må fjernes for nødvendig vedlikehold eller reparasjon av yttervegg, grunnmur eller drenering.

(6) Ved innkjøp av ny eller bytte av eksisterende markise skal dette være i ensfarget lys gråfarge.

5-6 Støtte til bytte av sluk

Ved bytte av gammelt jernsluk på bad vil sameiet tilbakebetale kr. 5000,- på alle arbeider utført etter sameiermøte i april 2019, hvis det oppgraderes til nytt og moderne sluk og søknad om tilbakebetaling sendes til styret.

Som minstekrav kreves det:

- 1) Bilde av jernsluk før det byttes med nytt
- 2) Bilde av nytt sluk ferdig montert
- 3) Bekreftelse/attest på at arbeid er utført etter gjeldende våtromsnorm fra godkjent rørlegger

5-7 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

- (1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.
- (2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
- (3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
- (2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og fire andre styremedlemmer, med tre varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det tilstrebes ett styremedlem fra hver rekke.

(2) Styreleder velges særskilt og velges for ett år av gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

(5) Sameiet skal ha en valgkomité bestående av to medlemmer og velges for ett år. Valgkomiteens funksjon er i all hovedsak å bistå årsmøte med å velge et godt sammensatt styret.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-6 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

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

(3) Styrets faste medlemmer får utbetalt honorar én gang per år etter satser som er godkjent av årsmøtet. Styrets varamedlemmer får utbetalt kr. 500,- for hvert møte vedkommende har deltatt på i honorar én gang per år.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet

- (1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.
- (2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

10-8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



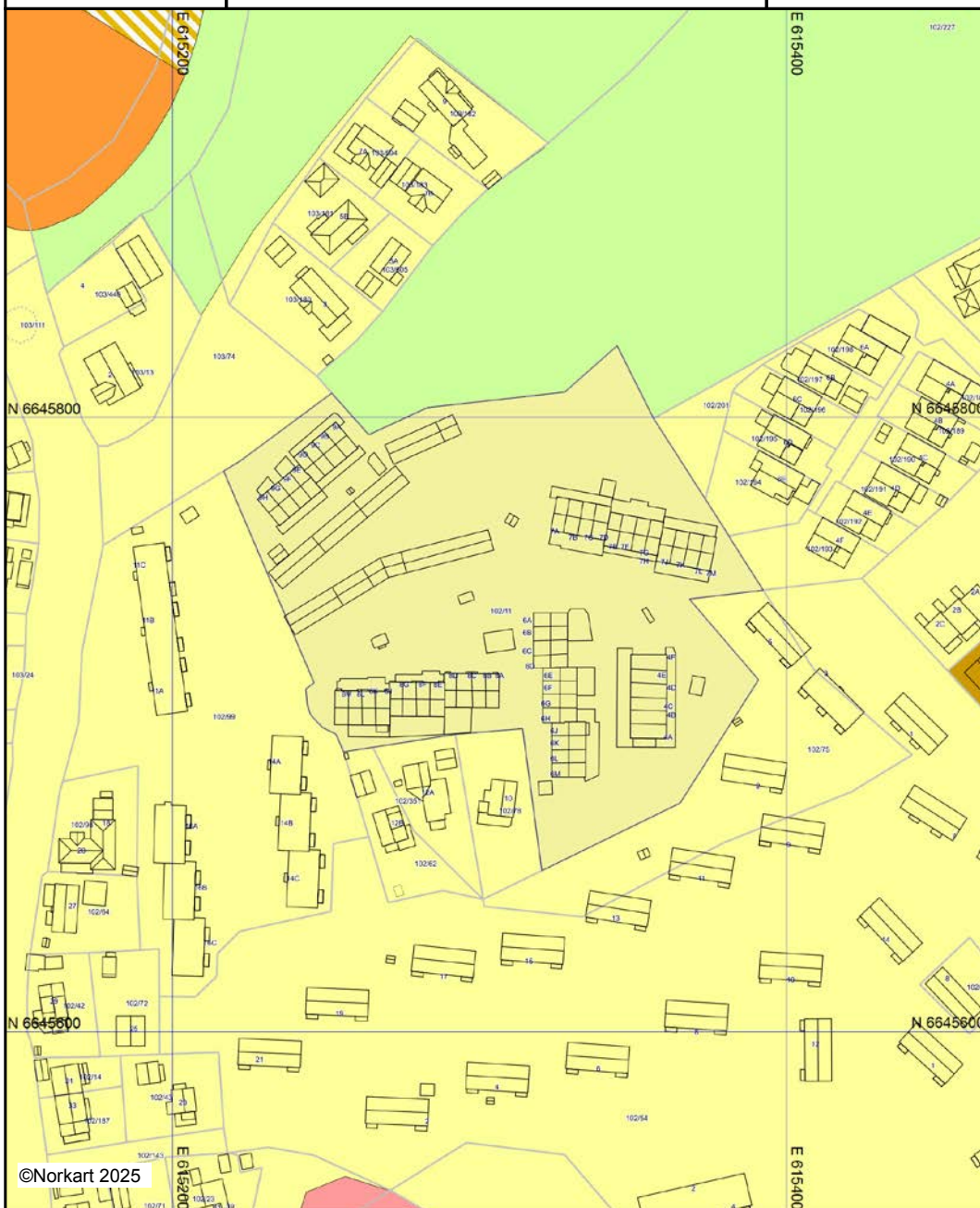
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/11/0/1
Adresse: Mor Smes veg 4A
Utskriftsdato: 24.06.2025
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 2008

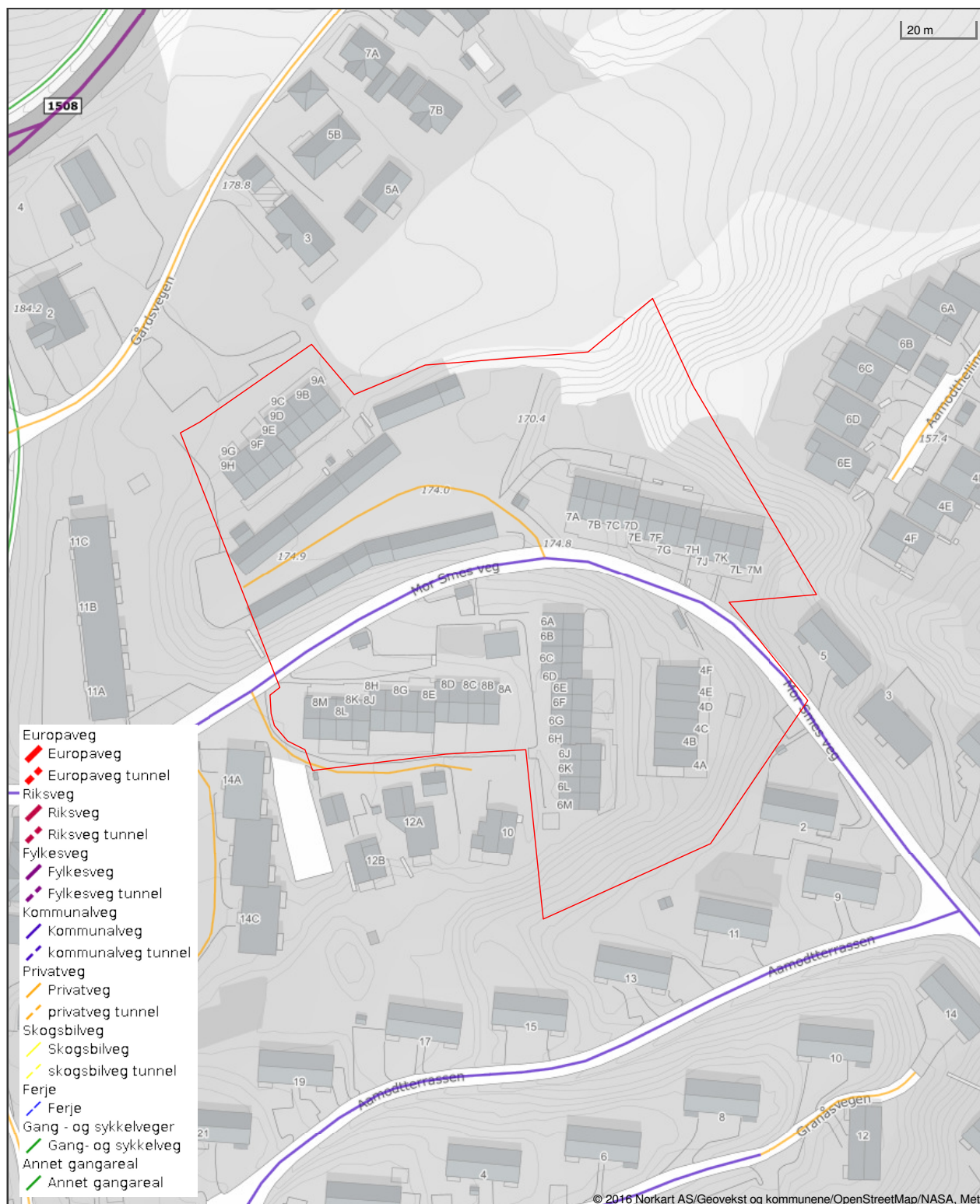
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Naturområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnng
-  Grense for arealformål



Vegstatuskart for eiendom 3224 - 102/11//



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.

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Bråten Borettslag II v/forretn.fører S. Øverlie
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 102 br.nr. 11 parsell nr. _____ av _____
Åmotbråten Vertikaldelt rekkehus nr. 3 - 6 leiligheter, nemlig:
Våningshus av tre i I + underetg. med utbygg i _____ etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført i henhold til approberte tegninger.

Gebyr kr. _____ er betalt _____

Rælingen, den 8. oktober 1965.

Bygningssjefen i Rælingen

Brynjulf Ortedal.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-102/11/0/1, Mor Smes veg 4A, 2008 FJERDINGBY



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.06.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	16.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

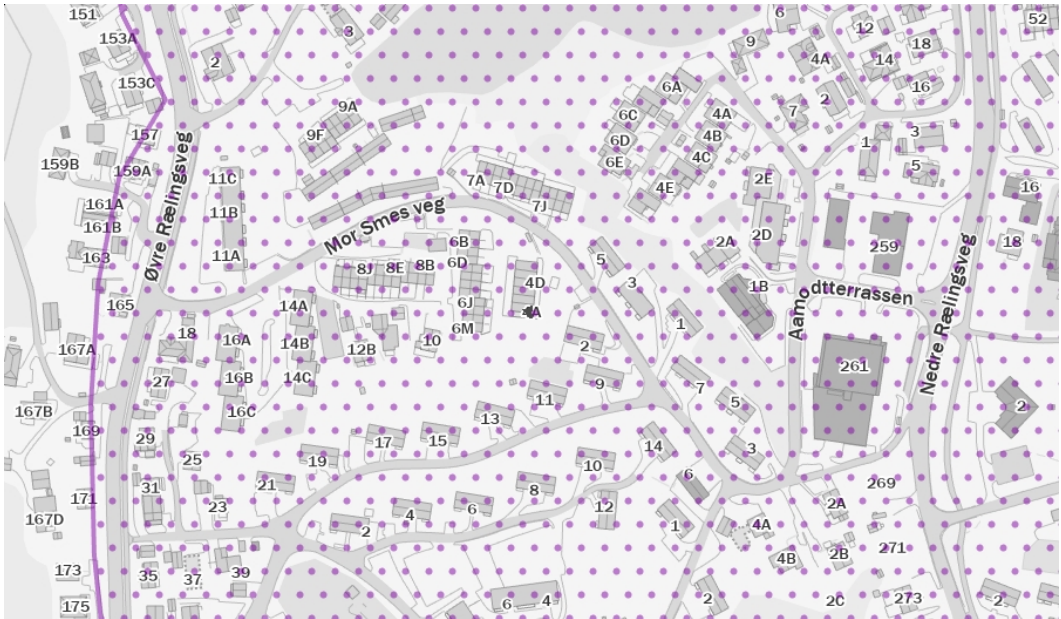
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.89 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.42 km
Forurensset grunn	16.06.2025	Ikke funnet	0.73 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.79 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	33 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	16.8 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.12 km

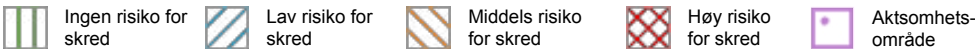
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.06.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	16.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Bråten II Boligsameie org.nr. 975502325

Møtedato:	torsdag, 10. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Marikollhallen, Tangerudvegen 1 2008 Fjerdingby
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Bethina Bakken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Mona Karlsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

12 seksjonseiere

2 fullmakter

Totalt 14 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

(med forbehold om at revisor ikke ahr noen anmerkninger)

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 27.700 for styreleder og 13.000 for styremedlem for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Ikke forslag til økning.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2025
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Varamedlem	Tone Gulliksen	På valg: 2025
Varamedlem	Morten Møllerbråten	På valg: 2025
Varamedlem	Annette Bak Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem	Danny Robin Vibo	På valg: 2025
Varamedlem	John Halvard Skoglund	På valg: 2025

Valg:

Styreleder velges særskilt.

Anne-Lise Claussen ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Bente Iren Karlsen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Mona Karlsen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Annette Bak Pedersen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Roy Karlsen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Pierre Biche ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Svein Roger Stamnesstrø ble valgt som varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Anne-Lise Claussen	På valg: 2026
Nestleder	Bente Iren Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem	Gro-Heidi Bøhnsdalen	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Magnus Småriseth	På valg: 2026
Styremedlem	Kjetil Kihlberg	På valg: 2026
Varamedlem:	Mona Karlsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Annette Bak Pedersen	På valg: 2026
Varamedlem:	Roy Karlsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Pierre Biche	På valg: 2026
Varamedlem:	Svein Roger Stamnesstrø	På valg: 2026

Kandidater til valgkomite:

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:

Ebenezer Opuni Frimpong ble valgt til valgkomiteen for ett år.

Mona Karlsen ble valgt til valgkomiteen for ett år.

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1. Vedtektsendring: Varmepumpe, 5-5 søknadsplikt ved fasadeendring og andre installasjoner

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

NYTT PUNKT I VEDTEKTENE UNDER 5-5 SØKNADSPLIKT VED FASADEENDRING OG ANDRE INSTALLASJONER:

NY: 5-5 (7) Oppsett av varmpumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dermed er det styret som administrerer det. Dette betyr at ingen enkelt personer kan montere opp større ting på yttervegg, uten at styret har godkjent det. Om styret godkjenner en slik søknad skal ikke varmpumpen festes til vegg.

Styrets innstilling:

Styret kan i utgangspunktet si nei til oppsett av varmpumpe. Det kan være ulike årsaker til å avslå en slik søknad. Gode grunner kan være at det vil se stygt ut på fasaden, at det kan støye for andre beboere som da blir sjenerende, eller at det ikke finnes gode løsninger for oppsett av varmpumpen.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret ber om godkjennelse for dette forslag.

Vedtak: Godkjent med 14 av 14 stemmer

7.2. Endring i husordensreglene: Fyring – (1) Bruk av leilighet

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE UNDER PUNKT 1) BRUK AV
LEILIGHET

NY: (1) 15 Slik fyrer du riktig: Ikke brenn juletrær, reklame, papp og julepapir. Det skal heller ikke benyttes trebrikker eller peiskubber. Itillegg blir plast til beksot på innsiden av pipa som øker faren for pipebrann, det samme gjelder også om man fyrer med for lite trekk og med fuktig ved. Fyring krever luft, pass derfor på at det er nok friskluft inn i rommet eller i egen tilkobling til ildstedet ditt.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret ber om godkjenning for dette forslaget.

Vedtak: Godkjent med 14 av 14 stemmer

Møtet ble avsluttet klokken 19:15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Bethina Bakken

Navn: Mona Karlsen

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-11 06:57:19 UTC+00:00

Bethina Bakken



NO BankID - e4a9893e-aeed-42e8-ab5a-492d307c46df

2025-04-11 07:53:30 UTC+00:00

Mona Kristin Karlsen



NO BankID - 02984de4-bad6-4b87-8c0a-a72c8672ef5d

Document ID: 151e8126-c7d9-4e90-bee3-e8d16eee47fe



DAGBOKFØRT 86 2332
02.04.86 02332

**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

SØRENKRIVEREN Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
NEDRE ROMERIKE tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Gård og Grunn a.s	Chr. Krohgs gt. 60 0186 OSLO 1	11.20.35

1. Eiendom	Gnr. 102	Bnr. 11	Fnr.	Kommune Rælingen
2. Hjemmels- haver	Navn Bråten Borettslag II u/avvikling			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenheterens areal eller ☒ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	18290	21	B	23030
2	B	18290	22	B	23030
3	B	18290	23	B	23030
4	B	18290	24	B	23030
5	B	18290	25	B	23030
6	B	18290	26	B	23030
7	B	20660	27	B	23030
8	B	20660	28	B	23030
9	B	20660	29	B	23030
10	B	20660	30	B	23030
11	B	20660	31	B	20660
12	B	20660	32	B	20660
13	B	20660	33	B	20660
14	B	20660	34	B	20660
15	B	20660	35	B	20660
16	B	20660	36	B	20660
17	B	20660	37	B	20660
18	B	20660	38	B	20660
19	B	23030	39	B	20660
20	B	23030	40	B	20660
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		840620

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

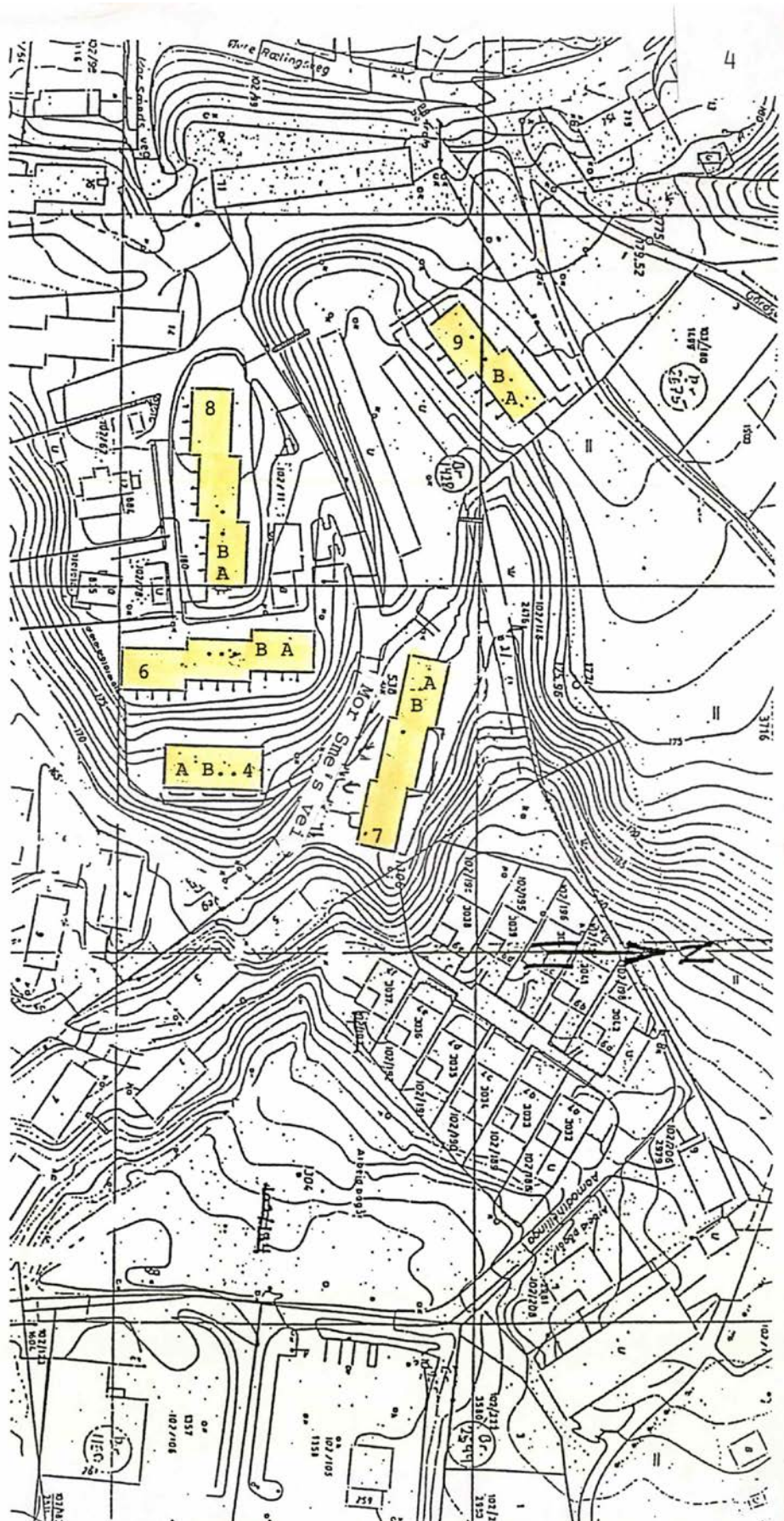
7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsesum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

Bygningene har ikke loft

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
13.03.1986	
Sted	
Oslo	

Tinglysingsstempel



OPPDELINGSBEGJÆRING FOR
I A/L BRÅTEN BORETTSLAG II

SIDE 3

SEKSJ.
NUMMER

FORMÅL

SAMEIEBRØK
HVOR NEVNER
ER: 1066180

=====!

Transport av teller til sameiebrøk = 840620

41	B	20660
42	B	20660
43	B	23030
44	B	23023
45	B	23023
46	B	23023
47	B	23023
48	B	23023
49	B	23023
50	B	23023

Transport av teller til sameiebrøk = 1066180

Akkumulert nevner til sameiebrøk = 1066180

Gård og Grunn a.s
Chr.Krohsgt.60
0186 OSLO 1

OSLO den, 13/3- 1986

A/L BRÅTEN BORETTSLAG II
u/ avvikling.

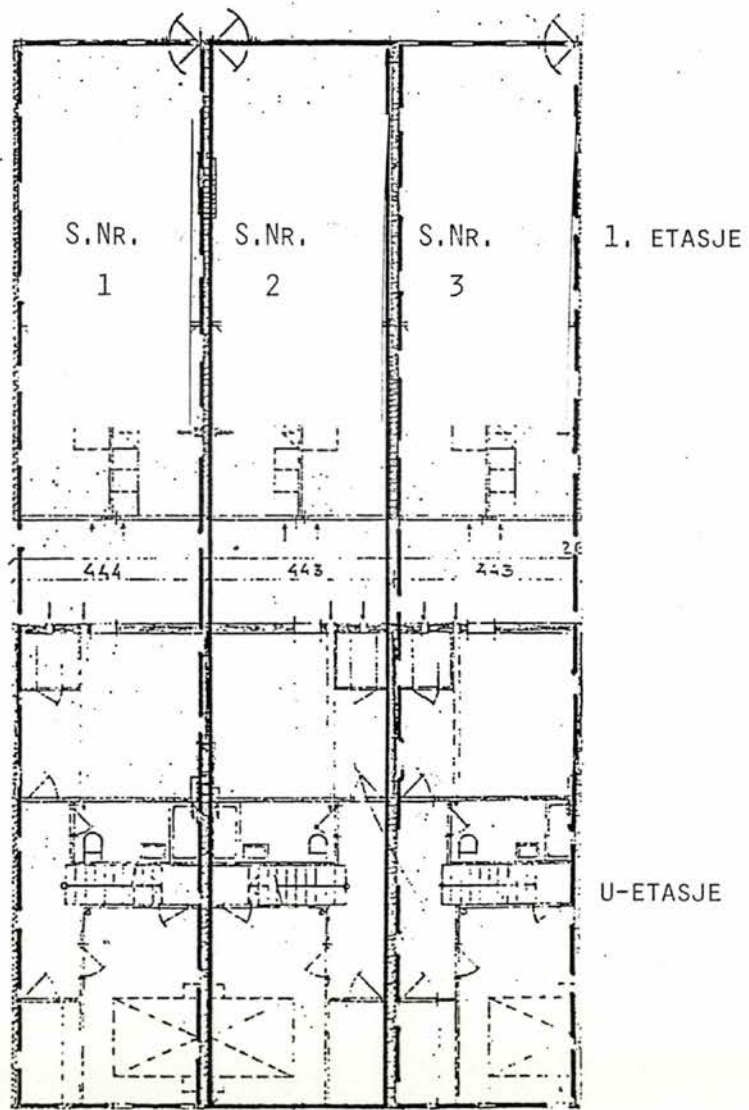
Styremedlem

Svein Barstad

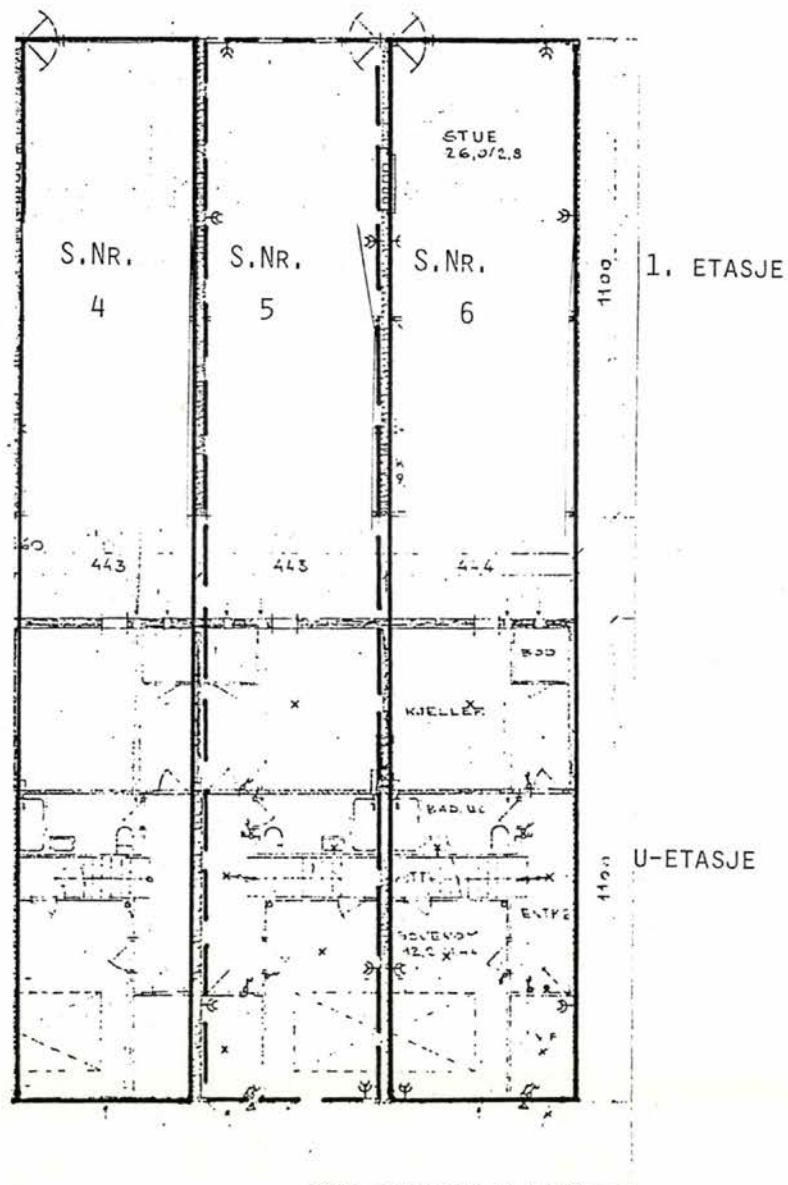
Styremedlem

Arild Lie

G.NR 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLGSAMEIE
MOR SME'S VEI 4 - A, B OG C
U-ETASJE + 1.-ETASJE
MED SEKSJONENE: 1 - 3

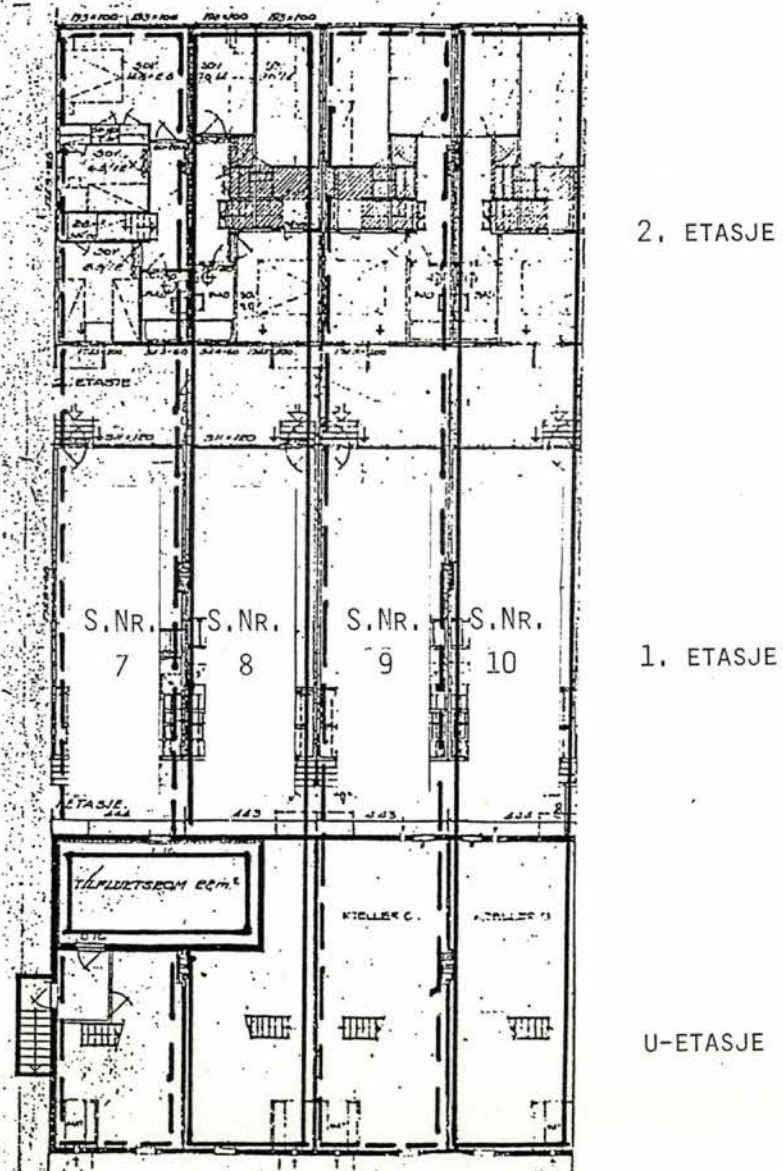


G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 4 - D, E OG F
U-ETASJE + 1.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 4 - 6

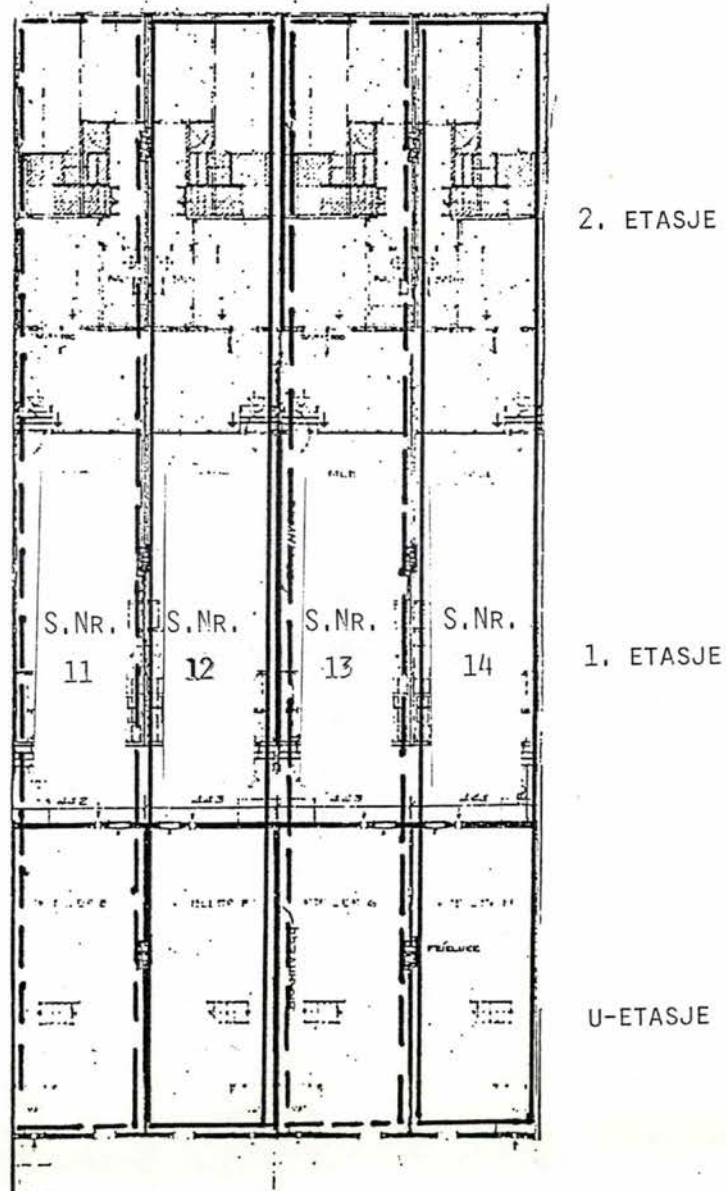


7

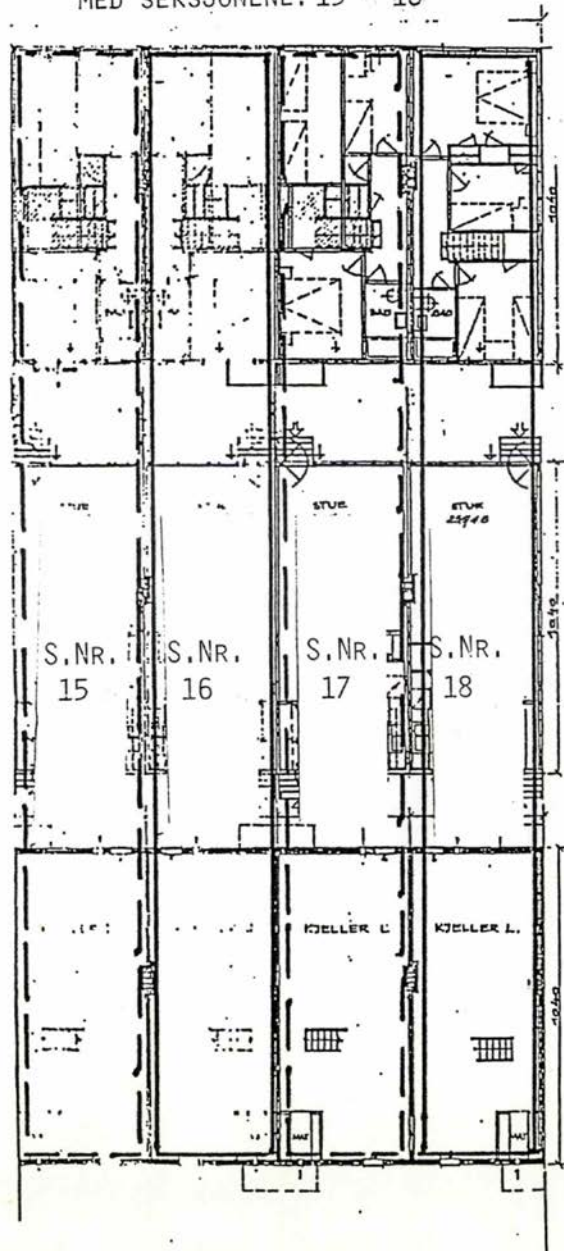
G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 6 - A, B, C OG D
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 7 - 10



G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 6 - E, F, G OG H
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 11 - 14



G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 6 - J, K, L OG M
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 15 - 18

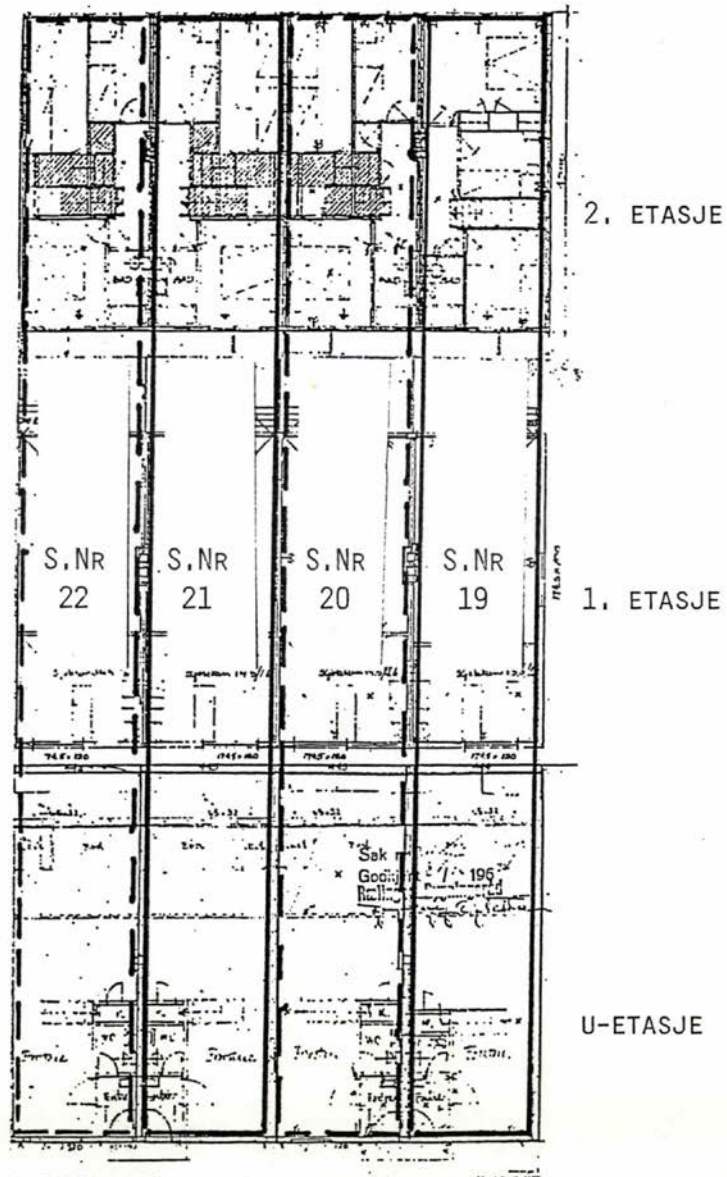


2. ETASJE

1. ETASJE

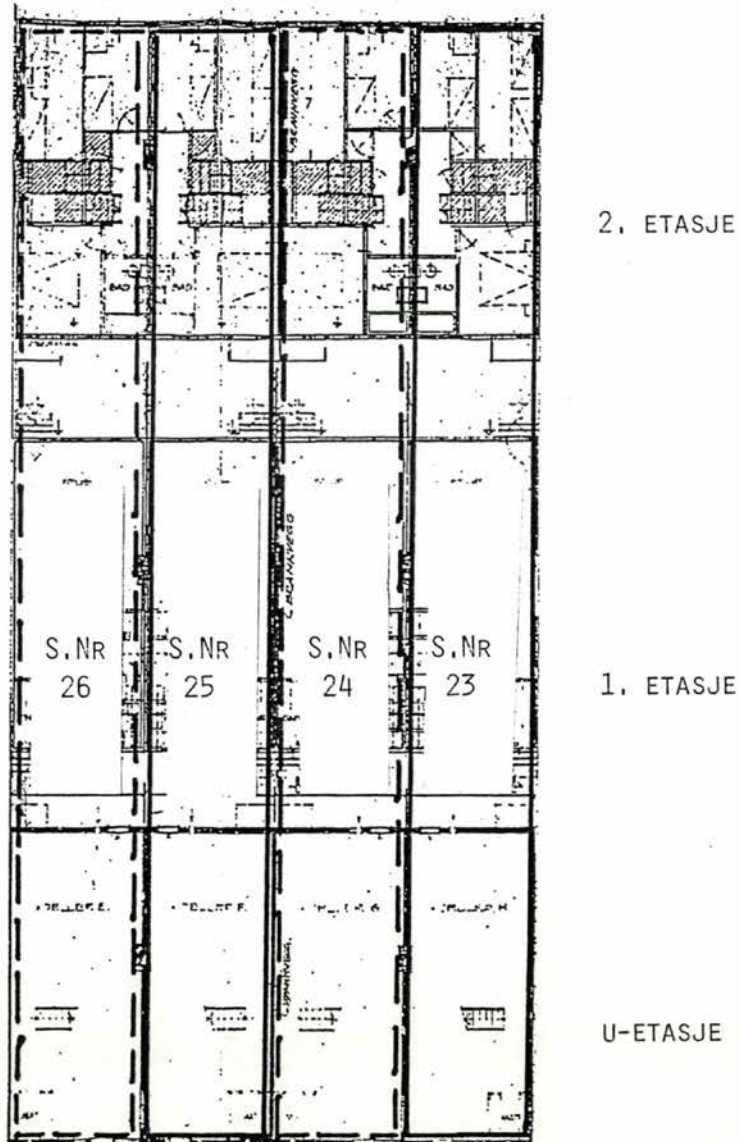
U-ETASJE

G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 7 - A, B, C OG D
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 19 - 22



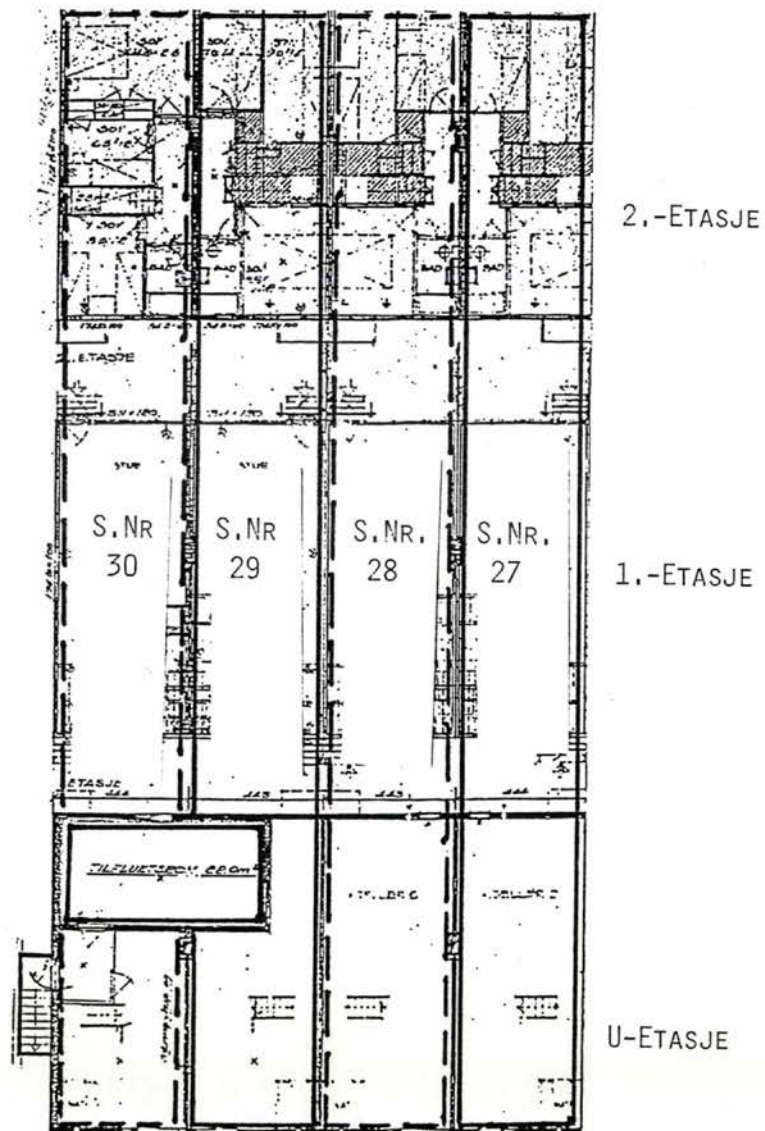
11

G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 7 - E, F, G OG H
U-ETASJE + 1.- OG 2.-ETASJE
MED SEKSJONENE: 23 - 26

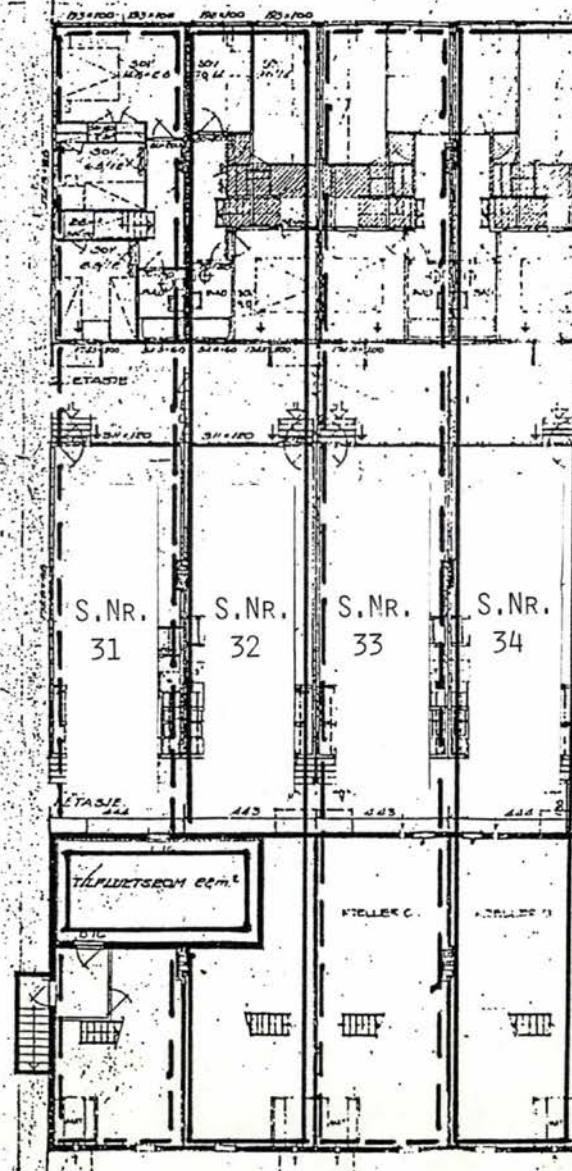




G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 7 - J, K, L OG M
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 27 - 30



G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 8 - A, B, C OG D
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 31 - 34



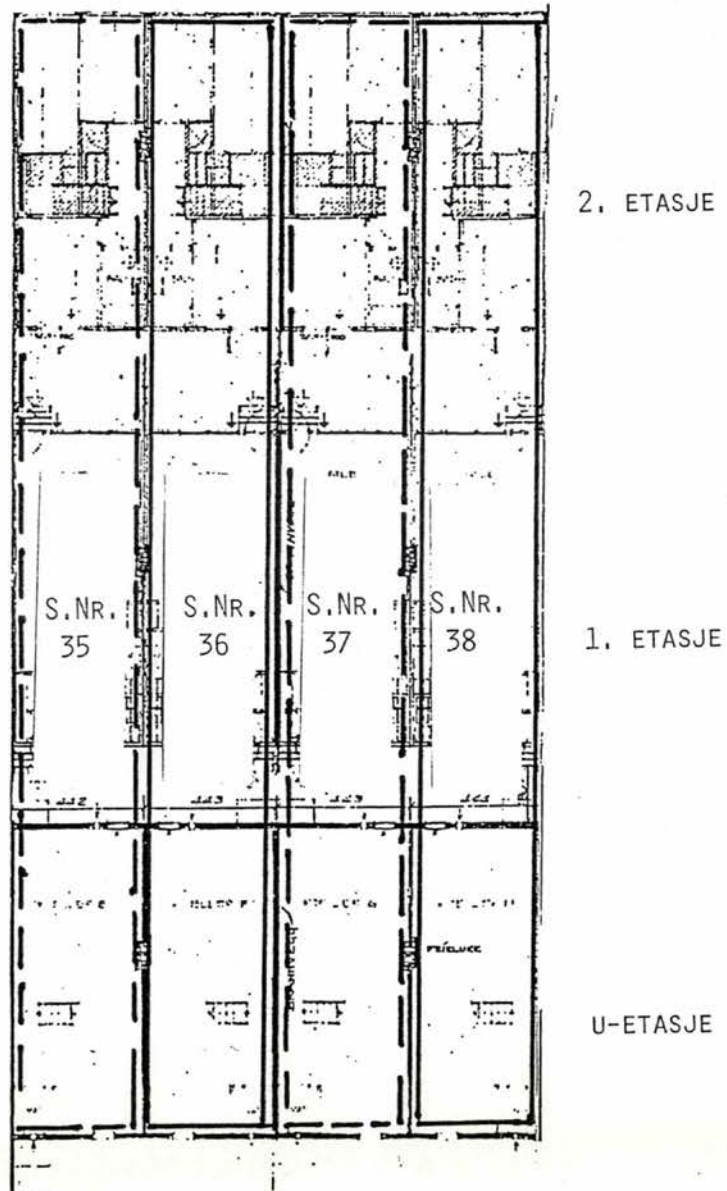
2. ETASJE

1. ETASJE

U-ETASJE

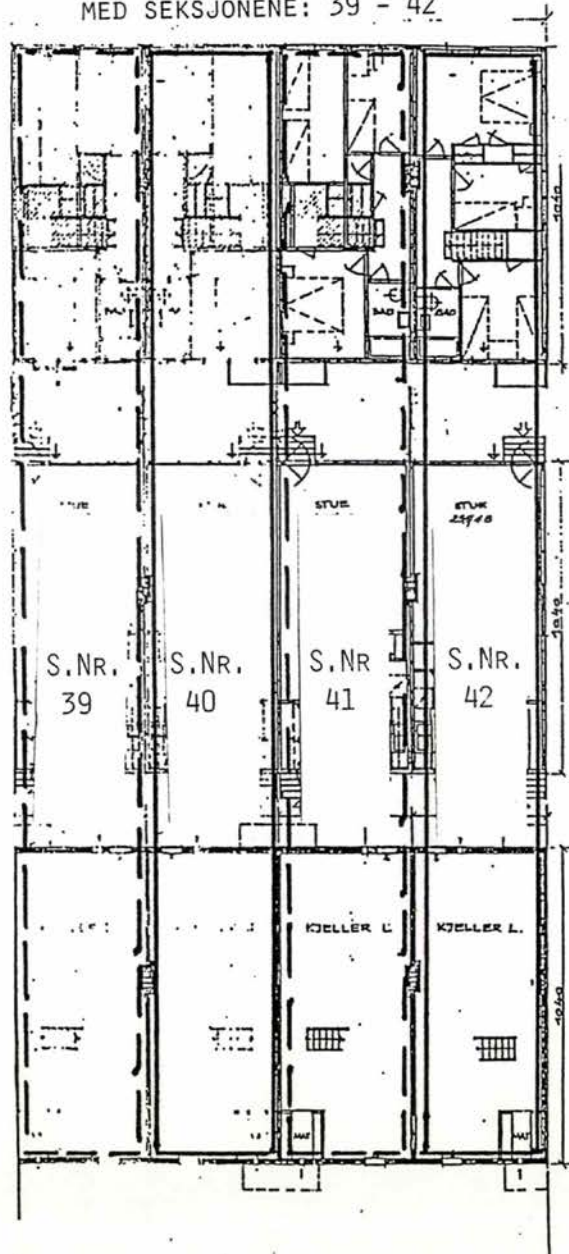
14

G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 8 - E, F, G OG H
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 35 - 38



15

G.NR. 102, B.NR. 11
BRATEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 8 - J, K, L OG M
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 39 - 42

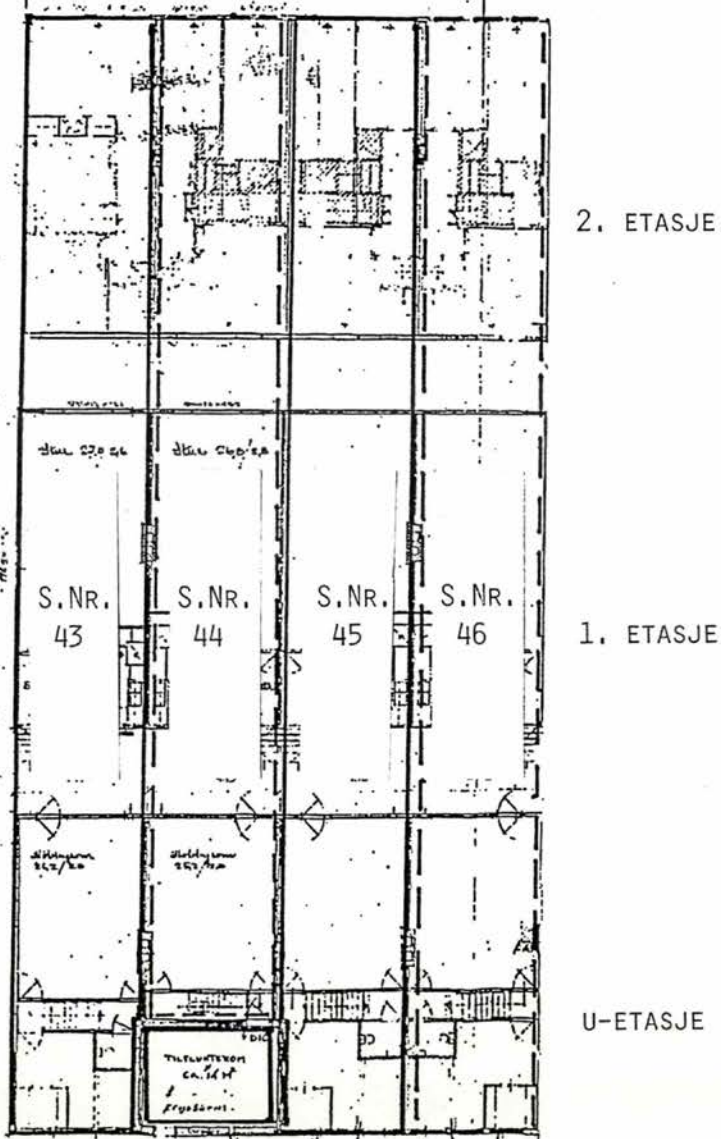


2. ETASJE

1. ETASJE

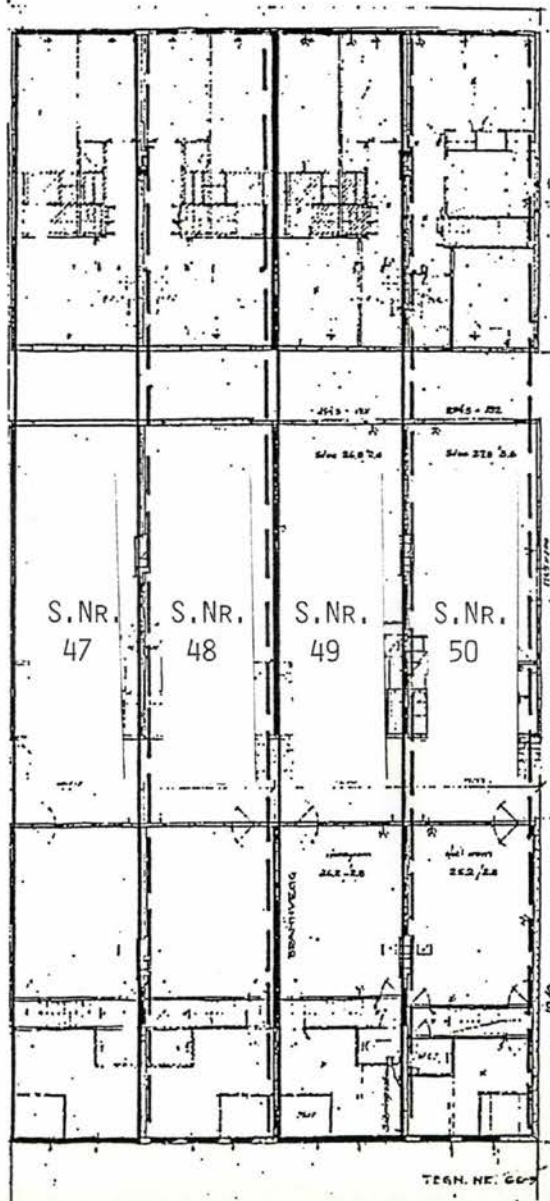
U-ETASJE

G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 9 - A, B, C OG D
U- ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 43 - 46



17

G.NR. 102, B.NR. 11
BRÅTEN II BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 9 - E, F, G OG H
U-ETASJE + 1.- OG 2.- ETASJE
MED SEKSJONENE: 47 - 50



2. ETASJE

1. ETASJE

U-ETASJE

Oslo, den 13. mars 1986

Handwritten signature: Stein Bråten

Nabolagsprofil

Mor Smes veg 4A - Nabolaget Åmot - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Aamodt Linje 350	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.7 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	4 min 2.5 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Rælingen videregående skole 579 elever	11 min 0.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm..	12 min
Marikollen p-plass, Rælingen	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

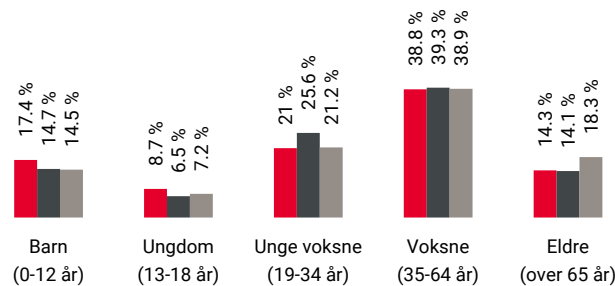
Bra 64/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åmot	1 239	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.5 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 73 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Rælingen	3 min
Rema 1000 Marikollen Torg	17 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



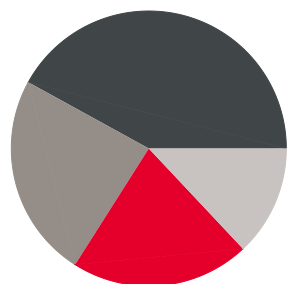
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

⚽ Bråten borettslag 1.	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Sannumjordet	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Feel24 Rælingen (planlagt 2025)	5 min	🚶
🚴 Puls Marikollen	17 min	🚶

Boligmasse



21% enebolig
42% rekkehus
24% blokk
13% annet

«Fint for barn, mulighet for vinteraktiviteter, skogsturer, kulturelle opplevelser. Rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

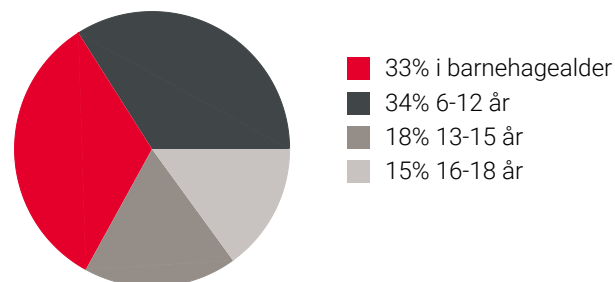
7 min 🚗



Ringen apotek Rælingen

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



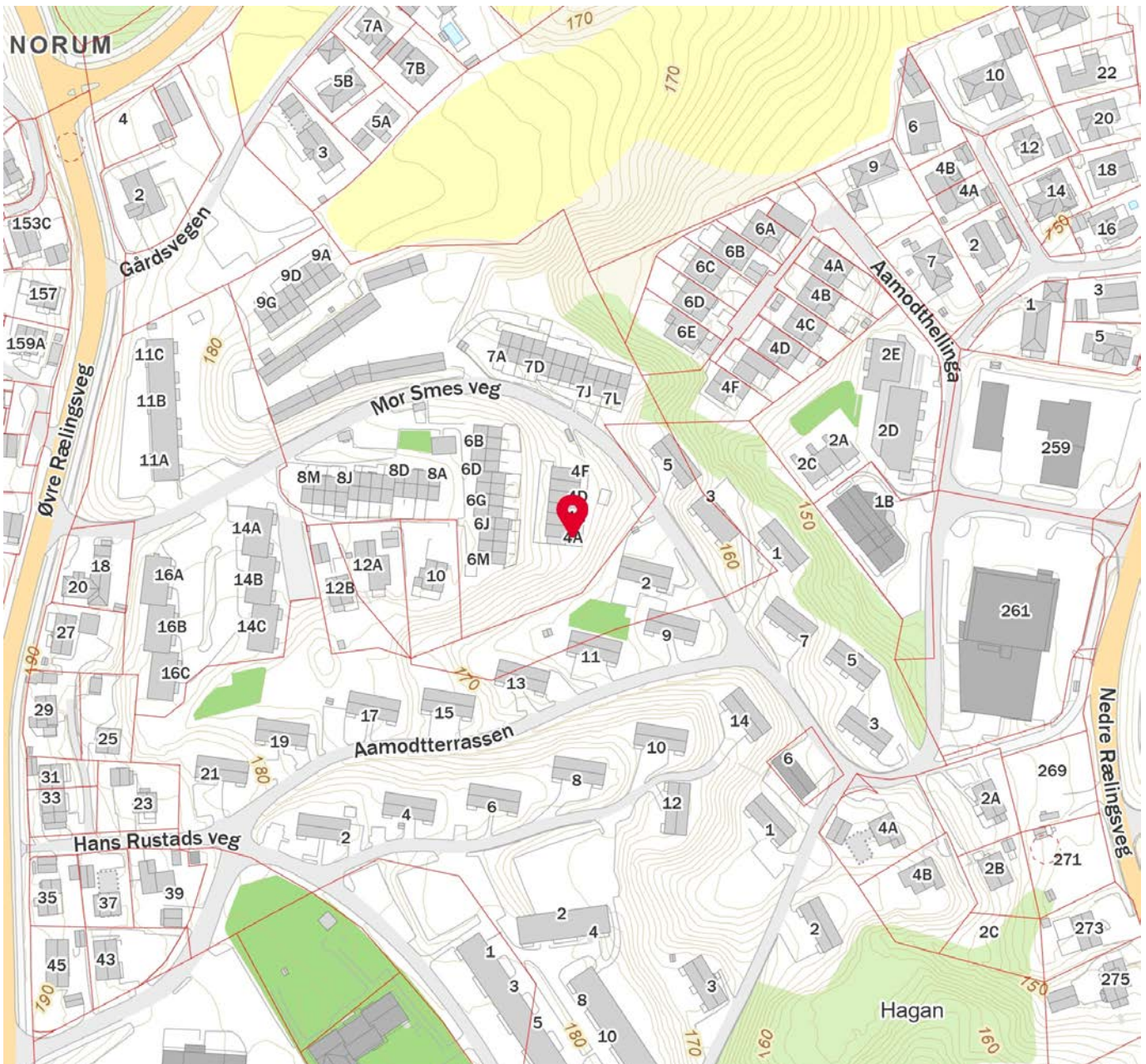
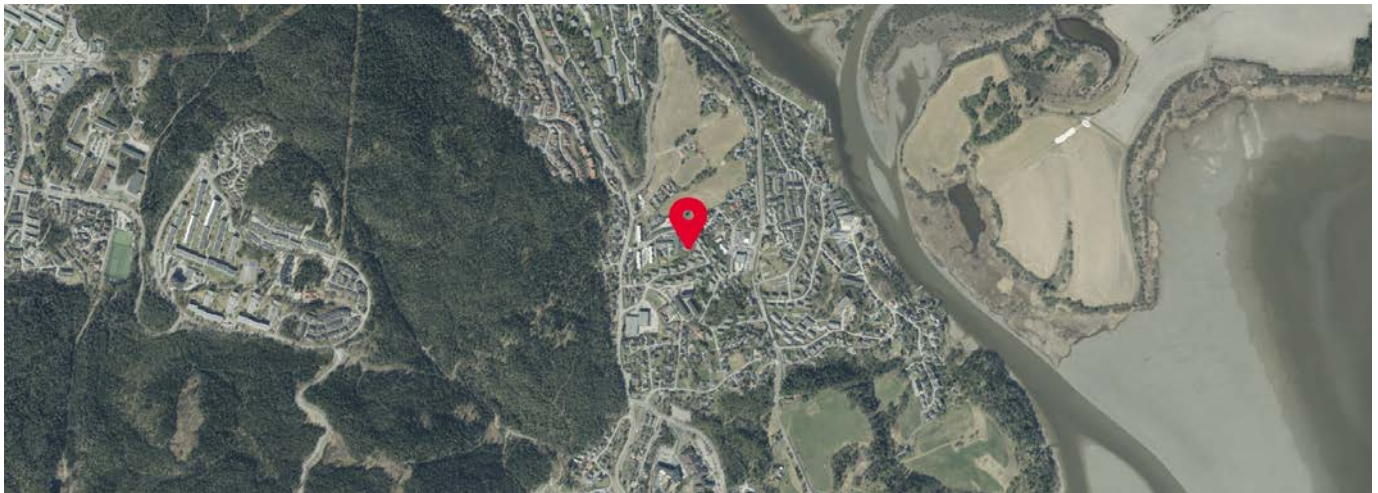
0%

47%

Åmot
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Mor Smes veg 4A
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Albertine Schaug

Telefon: 468 09 448
E-post: albertine.schaug@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre