

Bråtejordet 163



Velkommen til

Bråtejordet 163



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Bråtejordet

Moderne enderekkehus med garasjeplass, påkostede tilvalg og svært gode solforhold. Takterrasse og god utsikt. Sentralt!

Prisantydning	7 250 000,-
Fellesgjeld	36 000,-
Omkostninger	183 500,-
Totalpris	7 469 500,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 493,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	h.bjerke@nordvikbolig.no

Megler 2	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no




Til salgs






18:31
SIEMENS



Kort fortalt

- Bråtejordet 163 er et moderne og stilrent rekkehus over tre etasjer, med garasjeplass og påkostede tilvalg. Standarden er fra 2017, med parkett, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Her bor man sentralt, i et bilfritt miljø med kort gange til tog, skoler og flotte turmuligheter. Boligen ligger fint til på enden av rekken, der svært gode solforhold nytes til fulle på tre herlige uteplasser – inkludert en takterrasse med vid utsikt over nærområdet.

- Fra 2017, med påkostede tilvalg.
- Følger med 1 garasjeplass.
- Mulighet for kjøp av ekstra garasjeplass.
- Fin internplassering på enden.
- Bilfritt bomiljø med stort friareal.
- Solforholdene er meget gode.
- Herlig takterrasse
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.
- Fjernvarme/varmtvann inkl i husleien.

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	39 kvm

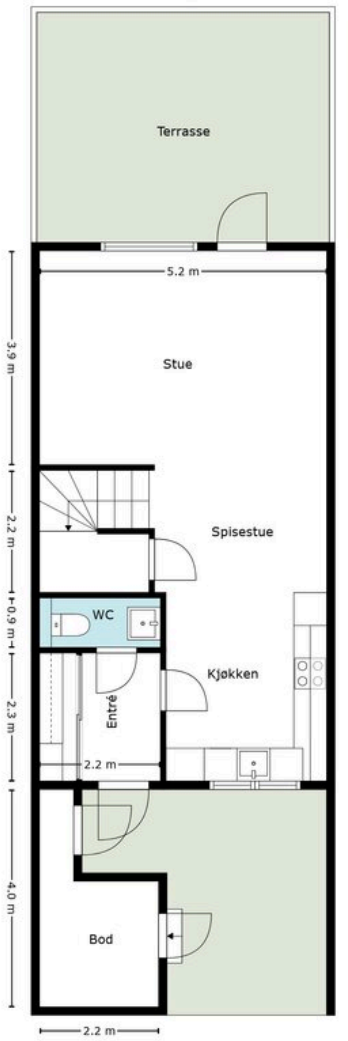
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 3 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 16 kvm.

Bråtejordet 163
1. Etasje

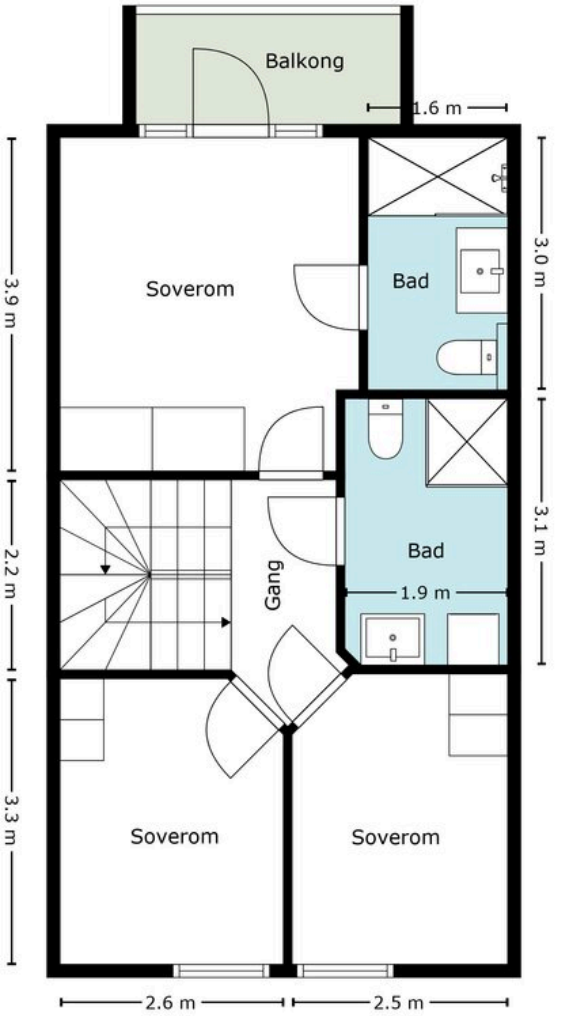


Takstthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

2. Etasje

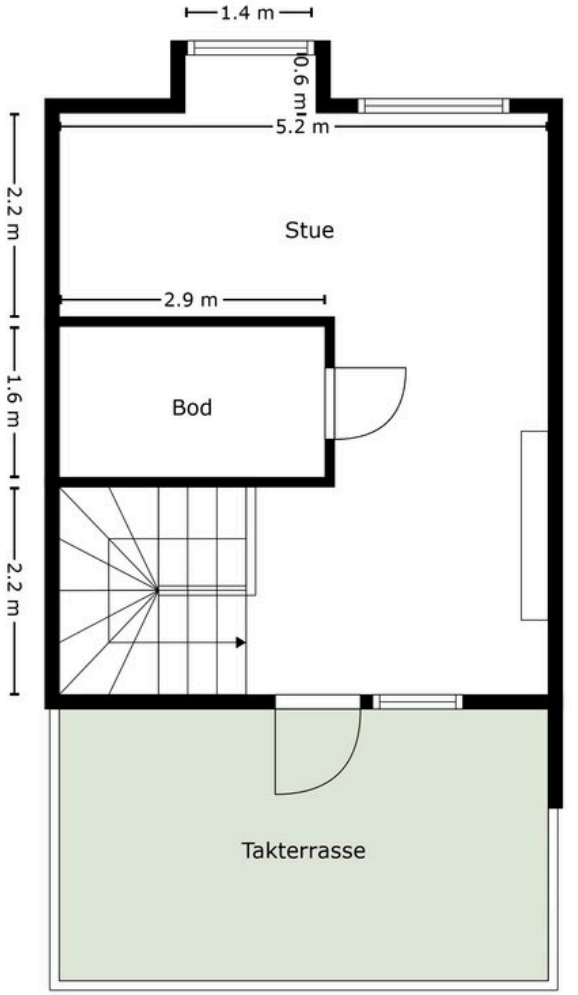


Takstthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

3. Etasje



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

Informasjon

Bråtejordet 163

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0090/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN
Gnr 78, bnr 406, snr 28 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Petter Brunsæl
Magnhild Tisthamar Brunsæl

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)
36 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 286 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
182 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
202 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 469 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 488 700,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 3 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 16 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, wc, stue/kjøkken og bod.
2. etasje: Gang, 2 bad og 3 soverom.
3. etasje: Stue og bod.
Annet: Utvendig bod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré
Velkommen inn i et påkostet og meget funksjonelt familiehjem med gode tilvalg. Inngangen er overbygd og godt skjermet, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med hvitmalte vegger, praktisk gjestetoalett og store, lysegrå fliser på gulvet.

Samtlige rom oppvarmes med vannbåren gulvvarme, og i entreen ryddes yttertøyet enkelt bort i en stor skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Skapet er plassbygd og har sorte dører med dels speilfronter.

Stue
Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, med klart avdelte soner og godt lysinnslipp via en stor vindusflate i front. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen i hagen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både middager og stille stunder i varmen.

Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights rundt store deler av himlingen, og et flott 1-stavs parkettgulv står godt til veggflater malt i en dus og delikat gråtone. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass ved kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra deler av stuen, slik at man både kan være sosial og få arbeidsro når maten lages. Innredningen fra Drømmekjøkkenet er tidløs, takhøy og velutstyrt, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skapplass. Her er det hvite, profilerte fronter og lekker benkeplate av kompositt med nedfelt oppvaskkum.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for vindu og åpne flater på den ene veggen. Over kokesonen har kjøkkenet en ventilator, og over benkene er det belysning og hvite metrofliser for et helhetlig uttrykk. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn i høyskap, vinskap under benken og en kombinert kjøl/frys.

Loftstue
Øverst i boligen finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra

oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen har godt gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet, og det er direkte utgang til en solfylt takterrasse med nydelig utsikt.

Parkett er lagt på gulvet, og veggene er malt i hvitt og mørkegrått for en fin kontrast. Det er god plass til både kontorkrok og sofagruppe, og stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med to bad på samme plan som soverommene og et ekstra wc-rom ved entreen i første etasje. Det ene badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet – en behagelig hverdagsluksus. Badene har et stilrent uttrykk, med downlights, gulvvarme og store fliser.

Vegghengt toalett er montert, og begge badene har et dusjhjørne med regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare dører. Baderomsinnredningen består av servant med hvite skuffer og et speil med integrert belysning. Opplegg for vaskemaskin er etablert på hovedbadet i gangen. Wc-rommet er innredet med flislagt gulv, vegghengt toalett og vegger malt i en stilig trendfarge. Servanten har hvite skuffer og tilhørende speil.

Soverom og garderobe
Tre soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet er meget romslig, og har eget bad og en solrik balkong for rolige morgenstunder. Det er god plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med grå fronter.

De øvrige soverommene er malt i duse farger for en behagelig atmosfære, og begge rommene har garderobeskap i moderne utførelse. Entreen er innredet med en stor skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en utebod ved inngangen, i en bod i loftstuen og i en bod under trappa.

Parkering

Det følger med egen garasjeplass i en felles parkeringskjeller. Det er også mulig å kjøpe med ekstra garasjeplass.
Gjesteparkering på område etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Det ble gjort følgende tilvalg ved kjøp av boligen:

Kjøkken:
- Ekstra modul komfyrskap
- Integrerte hvitevarer
- Vinskap og oppgradering alle hvitevarer
- Takhøye skap
- Profilerte fronter
- Kompositt benkeplate
- Underlimt vask
- Armatur

Begge bad:
- Vegghengt toalett
- Dusj, dusjarmatur
- Servantbatteri
- Speil

EL:
- Spotter kjøkken

- Lys på vegg toalett 1. etg
- Utelys og bryter ute hagedel

Annet:
- Fliser i gang
- Gulvvarme 2. og 3. etg

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eiere? - 22. mars 2017.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Alle tiders rørlegger. Byttet blandebatteri på dusj begge bad. Arbeid utført i 2021.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Ja, faglært. Utført ifm oppføring av bygg. Dokumentasjon i FDV-perm.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, ufaglært. Satt opp platting og levegg i 2018.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ingen arbeider på anlegg, men satt inn spotter i stue og dimmere i enkelte rom i 2019.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Styret har over tid jobbet mot utbygger for å få forbedret vannkvaliteten og stabilt varmtvann. Prosjektet har pågått over tid og ser ut til å være ferdigstilt nå i starten av 2025. Arbeidet er gjort i sentralanlegg, samt at enkelte deler i husets vannskap er byttet og magnetiittfilter er satt inn.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Ja. Kontroll av ventilasjonsanlegg og rens av ventilasjonsrør. Utført juli 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, faglært. Servant og servantskap på toalett i 1. etg byttet i 2019. Deler av ventilasjonsrør på et av barnerommene byttet i 2022.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? - Vannlekkasje i vegg i 1. etasje etter en skrue ble skrudd inn i rør i byggeperioden. Utbedring av vannlekkasje og tilhørende arbeider utført av Kaph Entreprenør i 2019.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? - Håndtak på nederste front på servantskap på det ene badet er limt og ikke skrudd.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? - Ligger i kjøpsmappen fra da huset ble kjøpt.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Byggemåte

Rekkehus over 3 plan fra 2017. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. kan være strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Platting: Nedre det av terrassen rager med enn 0,5m over terreng. Det utløses derfor krav om rekkverk. Dette er ikke etablert på denne terrassen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer og kombimaskin vask&tørk medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengt TV
- Lampe over spisebord
- Fryser i bod
- Vinskap i 3. etasje
- Hyllene i bod i 1. eg, 3. etg og utebod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes med vannbåren gulvvarme i alle rom, tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg for varmt forbruksvann. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. På kjøkkenet er det komfyrvakt og vannstoppsystem.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 6 105 kWh i 2024. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 493,- pr. mnd.

Inkluderer: Garasje: 285
Fjernvarme: 1966 - denne avregnes mot faktisk forbruk
Felleskostnader: 1794
Bredbånd: 139
TV: 309

- TV vil bli tatt ut av felleskostnadene, mens kostnaden for bredbånd vil økes noe på sikt.

Kommunale avgifter

Kr 17 728,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 17 728,-. Dette inkluderer renovasjon, vann og avløp. Det ble fakturert kr 12 593,- i kommunale avgifter på eiendommen i 2024.

Eiendomsskatt

Kr 5 437,- pr. 01.01.2024
Det ble utskrevet kr 5 437,- i eiendomsskatt på eiendommen i 2024.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 708 129,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 832 517,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bråtejordet Boligsameie 1, orgnr. 818901852

Om sameiet

Bråtejordet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818901852, og ligger i LILLESTRØM kommune. Sameiet består av 40 seksjoner. Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på:
https://vibbo.no/bratejordet-1/om

Under årsmøte 2023 ble følgende sak vedtatt:
- Solceller: Styret skal evaluere muligheten for solceller på husene.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 36 000,- pr. 01.02.2025

Sameiet har to felles lån:
Lånenr: OBOS02-98207725927
Type: Annuitet

Lånenr: OBOS03-98208076833
Type: Annuitet

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 10 270,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatet for 2023 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Årsresultat 2023: 283 220

Fullt årsregnskap for 2023 samt budsjett for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1427648

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 75 kvm (Eiertomt)

Beliggenheten er ideell for familien, på et rolig og bilfritt boligfelt med gangavstand til skoler og flotte turmuligheter i skogen. Plasseringen gir umiddelbar nærhet til et flott friareal med gressletter, fotballbane og lekeplasser til glede for de minste. Boligen ligger fint til på enden av rekken, og ved inngangen finner man et steinlagt gårdsrom med vannkran og bod for praktisk lagring utendørs.

Solforholdene er meget gode, og nytes til fulle på tre herlige uteplasser; inkludert en dels overbygd takterrasse ved loftstuen. Takterrassen måler ca. 16 kvm, og har belysning, markise og utestikk. Husets plassering på enden gir vidstrakt og helt strålende utsikt over nærområdene. Fra hovedstuen er det utgang til en deilig terrasse på ca. 22 kvm, med Møre Royal terrassebord og trapp ned til en hageflekk med hekk.

Terrassen er delvis overbygd, og to levegger mot naboene gir fin skjerming på uteplassen. Belysning og stikkontakt er montert, og terrassen innredes enkelt i ulike soner for hygge dagen lang. Sommerdagene tilbringes også på en overbygd balkong ved hovedsoverommet. Balkongen er på ca. 3 kvm, og er utstyrt med stikk og samme type belysning som de øvrige uterommene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I nærområdet ligger idrettsanlegg, barnehage og barneskole. Rett ved ligger nye Bråtejordet ungdomsskole og Bråtejordet barnehage. Bråteåsen og Bråteskogen med bl.a. lysløype og preparerte skiløyper på vinterstid byr på et rikt natur- og friluftsliv like utenfor stuedøren. Lillestrøm er en allsidig kommune. Med sin sentrale og naturskjønne beliggenhet har kommunen et mangfold av muligheter. Her finner du en god blanding av det energiske og urbane, og det sunne og friske som innbyr til all slags utendørsaktiviterer hele året.

Bor du på Bråtejordet har du tilgang til det meste i gangavstand fra der du bor.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med tur- og skiterreng og bade- og fiskevann. Her finner du flotte gang- og sykkelveier, samt friområder langs Øyeren, Sagelva og Nitelva som også er rike på gode fiske- og båtmuligheter. Ikke langt unna finner du også Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m., samt Marikollen idrettspark med bl.a. lysløype, alpinanlegg, ny idrettshall, fotballbaner og svømmehall. Lillestrøm kommune er med andre ord en meget barnevennlig og attraktiv kommune å bo i. Syklistenes Landsforeningen har kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby fem ganger på rad, og det er bl.a. asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva i Lillestrøm.

Det er flere dagligvareforretninger i området. Det er kort avstand til både Kiwi, Rema 1000, Meny og Skjetten senteret. En spasertur unna ligger Strømmen Storsenter, som fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Videre er det nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Lillestrøm sentrum kan

også by på en rekke spennende spisesteder og et variert utvalg av butikker. Triaden og Metro senteret på Lørenskog ligger også i umiddelbar nærhet.

Nærmeste bussholdeplass er Bråtejordet bussholdeplass, kun få meter unna boligen. Strømmen stasjon er heller ikke en lang spasertur unna boligen!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.08.2020.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til boligbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til undervisning, friområde, idrettsanlegg, infrastr.tras.komb. m. andre ang., og uteoppholdsareal.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til bebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, tjenesteyting - nåværende og veg - nåværende.

Det foreligger et reguleringsplanforslag på jordet i nærområdet. Området er idag regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Det kan dermed bli bygd på denne tomten i fremtiden.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H730_ og H320_4. Hensynssone gjelder områder båndlagt etter lov om kulturminner, fare for flom i bekker med årssikker vannføring. Dette berører ikke eiendommen.

I henhold til temakart av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med svært stor mulighet for marin leire. Temakart i forbindelse med kvikkleire og marin grense viser at fare for kvikkleireskred ikke berører eiendommen, men eiendommen ligger under marin grense. Aktsomhetskartet for flom og flomsonekart viser at eiendommen ikke berøres av dette.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider:
https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/78/406/28:
18.10.2016 - Dokumentnr: 956192 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2017 - Dokumentnr: 238688 - Bruksrett
Rettighetshaver: Bråtejordet Tomteselskap AS
Org.nr: 998 164 915
Bruks- og adkomstret til 15 parkeringsplasser
Bruksretten kan kun overdras til nåværende og fremtidige seksjonseiere i gnr. 78 bnr. 393, gnr. 78 bnr. 394 og gnr.78 bnr. 406 og fradelte parseller fra disse
Endret hvem bruksretten kan overdras til m.m.
Rettet etter tingl. §18
25.04.2023 Arkivref 21/14417-4
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2017 - Dokumentnr: 238688 - Bruksrett
Rettighetshaver: Bråtejordet Tomteselskap AS
Org.nr: 998 164 915
Bruks- og adkomstrett til 1 parkeringsplass
Bruksretten kan kun overdras til nåværende og fremtidige seksjonseiere i gnr. 78 bnr. 393, gnr. 78 bnr. 394 og gnr.78 bnr. 406 og fradelte parseller fra disse
Endret hvem bruksretten kan overdras til m.m.
Rettet etter tingl. §18
25.04.2023 Arkivref 21/14417-4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2017 - Dokumentnr: 96946 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 123/5120

28.12.2022 - Dokumentnr: 1468995 - Reseksjonering
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 123/5120
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med

mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bråtejordet 163

Bråtejordet 163

Nabolaget Bråte/Nedre Skjetten - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.)	739 elever, 43 klasser	14 min / 1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	643 elever, 32 klasser	19 min / 1.3 km
Frydenlund skole og ressurssen...	50 elever, 20 klasser	21 min / 1.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	389 elever, 16 klasser	4 min / 0.3 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	22 min / 1.6 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	18 min / 1.3 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	8 min / 3.8 km

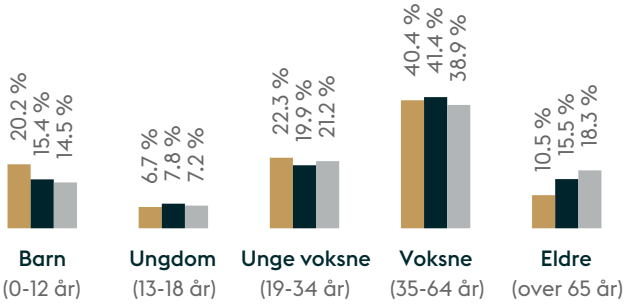
Offentlig transport

Bråtejordet	Linje 385	3 min / 0.2 km
Strømmen stasjon	Linje L1	11 min / 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min / 22.8 km
Oslo Gardermoen		29 min

Barnehager

Bråtejordet barnehage (1-5 år)	129 barn	4 min / 0.3 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ...	90 barn	11 min / 0.8 km
Sagelva barnehage (1-5 år)	183 barn	17 min / 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bråte/Nedre Skjetten	1 977	756
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Skjetten skole	14 min
Sørjordet ballbinge	16 min
Fresh Fitness Strømmen	20 min
Just Padel Fjellhamar	6 min

«Det er trivelig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 78, bnr. 406, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 05.03.2025 Oppdragsnr.: 21739-1478 Referansenummer: ST1961

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Vår ref: Eirik Kalheim

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 406
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan fra 2017.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. kan være strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

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

Rekkehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Dette er en felles konstruksjon som styres av borettslaget

Nedløp og beslag er av aluminium
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Takterrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Den er tekket og ligger over oppvarmet rom i 2. etasje
Trerekkverket er målt til ca. 101cm.
Balkongen er målt til ca. 16m2.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til ca. 104cm.
Balkongen er målt til ca. 3m2.
Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og møre royal terrassebord.
Balkongen er målt til ca. 22 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte overflater på innvendige vegger og tak. I entreen er det fliser på gulv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag betongdekke mot kjeller.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tiluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne på soverom bak dør inn mot dusjsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Tiluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne på soverom inn mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malt overflate på innvendige vegger og gulv.det er utstyrt med vegghengt wc og servantinnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme til vannbåren gulvvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har vannbåren gulvvarme på alle rom og våtrom.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 406
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

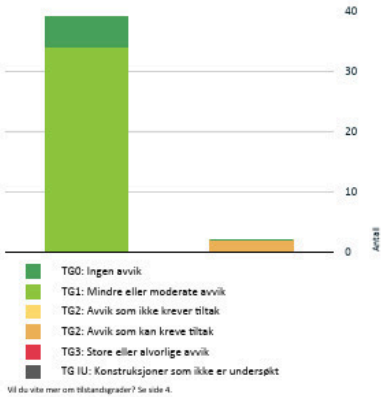
Rekkehus

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Platting Gå til side

Det er avvik:

Nedre det av terrassen rager med enn 0,5m over terreng. Det utløses derfor krav om rekkverk. Dette er ikke etablert på denne terrassen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 406
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Dette er en felles konstruksjon som styres av borettslaget

Nedløp og beslag er av aluminium

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkong

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til ca. 104cm.
Balkongen er målt til ca. 3m2.

TG 2 Platting

Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og møre royal terrassebord.
Balkongen er målt til ca. 22 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedre det av terrassen rager med enn 0,5m over terreng. Det utløses derfor krav om rekkverk. Dette er ikke etablert på denne terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør etableres for bedre personsikkerhet.

TG 1 Takterrasse

Takterrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Den er tekket og ligger over oppvarmet rom i 2. etasje
Trerekkverket er målt til ca. 101cm.
Balkongen er målt til ca. 16m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte overflater på innvendige vegger og tak. I entreen er det fliser på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag betongdekke mot kjeller.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 16 mm, og 6 mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av hvedsoverommet måles det et totalt avvik i rommet på 5 mm, og 2 mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av loftstuen måles det et totalt avvik i rommet på 5 mm, og 3 mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Tiluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne på soverom bak dør inn mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 406
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

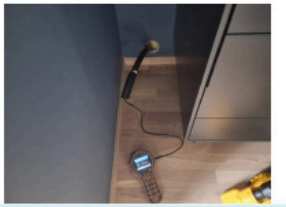
Det er balansert ventilasjon. Tiluft fra dør.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne på soverom inn mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med fliser på gulv og malt overflate på innvendige vegger og gulv.det er utstyrt med vegghengt wc og servantinnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme til vannbåren gulvvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme på alle rom og våtrom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Nyanlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert el-fagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid

Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 406
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

oppfyller og tilfredsstiller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2017.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget hvor boligen er nokså flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

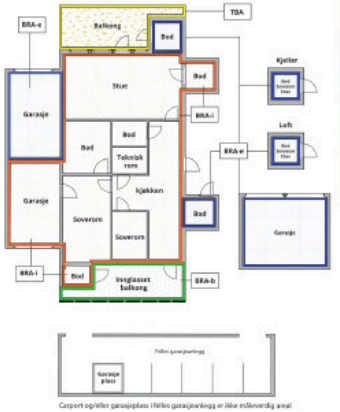
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	46	5		51	20
2. Etasje	46			46	3
3. Etasje	32			32	16
SUM	**124**	**5**			**39**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2		
3. Etasje	Bod, Stue		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	5	125

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Petter Brunsæl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	406		28	75.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bråtejordet 163

Hjemmelshaver
Brunsæl Magnhild Tisthamar, Brunsæl Petter

Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 406
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bråtejordet 163 på Strømmen er et boligområde med moderne leiligheter og rekkehus i et bilfritt miljø.
Området har kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg. Boligene har privat uteplass.
Beliggenheten er praktisk med gangavstand til Strømmen Storsenter og gode kollektivtransportforbindelser.
Du kan pendle til Oslo på 24 minutter med tog.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i alle rom.

Byggemåte

Bygningen er etablert med dekke mot parkeringskjeller av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinuer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 240 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	05.03.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	05.03.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	
2	05.03.2025	

Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 406
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ST1961

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brunsæl, Petter	9578-5997-4-27030	2025-03-02 22:15:24
Brunsæl, Magnhild T	9578-5993-4-2574135	2025-03-02 22:11:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bråtejordet 163, 1465 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Petter Brunsæl, Magnhild Tisthamar Brunsæl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mars 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1427648
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle tiders rørlegger. Byttet blandebatteri på dusj begge bad. Arbeid utført i 2021

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført ifm oppføring av bygg. Dokumentasjon i FDV perm.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt opp platting og levegg i 2018.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeider på anlegg, men satt inn spotter i stue og dimmere i enkelte rom i 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har over tid jobbet mot utbygger for å få forbedret vannkvaliteten og stabilt varmtvann. Prosjektet har pågått over tid og ser ut til å være ferdigstilt nå i starten av 2025. Arbeidet er gjort i sentralanlegg, samt at enkelte deler i husets vannskap er byttet og magnetiittfilter er satt inn.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjonsanlegg og rens av ventilasjonsrør. Uført juli 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servant og servantskap på toalett i 1. etg byttet i 2019. Deler av ventilasjonsrør på et av barnerommene byttet i 2022.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vannlekasje i vegg i 1. etasje etter en skrue ble skrudd inn i rør i byggeperioden. Utbedring av vannlekasje og tilhørende arbeider utført av Kaph Entreprenør i 2019.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Håndtak på nederste front på servantskap på det ene badet er limt og ikke skrudd.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ligger i kjøpsmappen fra da huset ble kjøpt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0090/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brunsæl, Magnhild T	**2025-03-02**	**Brunsæl, Petter**	**2025-03-02**

Identifikasjon

bankID Brunsæl, Magnhild T

Identifikasjon

bankID Brunsæl, Petter

SIGNICAT

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

Vedtekter

V E D T E K T E R

for

Bråtejordet Boligsameie 1

, org. nr. 818 901 852

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte torsdag 20. desember 2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter, sist endret 7. mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bråtejordet Boligsameie 1.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.02.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. 78, bnr. 406 i Skedsmo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Seksjonerte tilleggsdeler består av
- boder
- parkeringsplasser
- terrasser/balkonger

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med tilleggsdeler og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Enkelte seksjoner på bakkeplan eksklusiv bruksrett til uteareal tilliggende seksjonen som vist på vedlegg 2. Arealet skal legges til seksjonene som tilleggsareal i grunn, ved reseksjonering. Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke slik reseksjonering.

Eneretten gjelder fram til 1.11.2048.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
4-1 Parkering
(1) De parkeringsplasser utbygger selger i form av eiendoms- og/eller bruksrett for kjøper skal vedkommende kjøper ha enebruksrett til uten annet vederlag til sameiet enn den dekning av kostnader som fremgår av disse vedtekter. Utbygger eier og disponerer usolgte p-plasser til disse er solgt.

(2) Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknede aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

(3) Det legges opp til 11 ladepunkt for el-bil i garasjeanlegget med felles målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter, med mindre dette er levert som tilvalg fra utbygger. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen, i den den grad dette ikke levert/installert av utbygger.

(4) Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret har fullmakt til å fastsette månedlige fastpris eller a-konto beløp for kostnad til forbruk av strøm.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. 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 bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

(4) Den som krever bytte av parkeringsplass iht punkt 4-2 (1) må betale mellomlegg i henhold til kjøpekontrakt i de tilfeller hvor HC-plasser har en kostnad høyere enn andre parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

(12) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

(13) Egenandel ved forsikringsskader betales av beboer.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

(4) Kostnader til seksjonenes forbruk av varmtvann til oppvarming/tappevann, fordeles etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasjeplass

(6) Eiere av p-plass i form av tilleggsareal til boligseksjon eller bruksretthaver iht tinglyst erklæring skal dekke kostnader alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og heis og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan garasjeanlegget, jfr 11-1.

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

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3). Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en 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. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

11 Pliktig medlemskap i velforening/utomhussameie

11-1 Pliktig medlemskap Bråtejordet Velforening/Utomhussameie

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Bråtejordet Velforening/Utomhussameie. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Bråtejordet Velforening/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Bråtejordet Velforening/Utomhussameie.

12 Midlertidig bestemmelse

12-1 Anleggsperiode

Utbyggingen av boligprosjektet Bråtejordet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Seksjonseierne er innforstått med og aksepterer at deler av Uteoppholdsarealet og vei og adkomstarealer vil bli benyttet i anleggsperioden.

Inntil prosjektet Bråtejordet er ferdig utbygget er seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med selger/utbygger sine planer.

Denne vedtektsbestemmelsen (§12) kan ikke endres uten samtykke fra utbygger/selger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet er ferdigstilt.

Vedtekten er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Oversikt over p-plasser/eiere av bruksrett – inntas som vedlegg til vedtektenes pkt 4.1.

Bråtejordet Tomteselskap AS, org. nr 998 164 915, har tinglyst bruks og adkomstrett til 19 parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Det følger av tinglyst bruksrett av 17.3.2017 dok.nr 238688 at bruksrett til p-plass kan overdras til nåværende og fremtidige seksjonseiere i eiendommen gnr 78, bnr 406), gnr 79 bnr 393, gnr 78 bnr 394 og fradelte parseller fra disse.

Følgende seksjoner har ervervet enebruksrett fra Bråtejordet Boligselskap AS:

P-plass nummer	Bruksrettshaver /eier av:	
1	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 18
6	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 13
12	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 4
14	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 25
19	Gnr 78 bnr 408 Skedsmo	Seksjon 46
20	Bråtejordet Tomteselskap AS	
34	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 2
35	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 8
36	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 10
37	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 24
38	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 28
39	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 27
40	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 6
41	Gnr 78 bnr 408 Skedsmo	Seksjon 11
50	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 16
51	Gnr 78 bnr 408 Skedsmo	Seksjon 45
52	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 37
54	Gnr 78 bnr 406 Skedsmo	Seksjon 39
59	Gnr 78 bnr 408 Skedsmo	Seksjon 13



17.3.17 SB
Rekvirent iht. fakturaadresse
rekvirent ikke gjengitt
933052316
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR 238688
17 MAR 2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM BRUKS- OG ADKOMSTRETT TIL PARKERINGSPLASSER

Bråtejordet Tomteselskap AS, org. nr. 998 164 915 har vederlagsfri bruks og adkomstrett til 19 parkeringsplasser i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 78, bnr. 406 i Skedsmo Kommune, som vist på vedlagte kartskisse.

Bruksretten skal utøves i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende vedtekter eller reglement for parkeringsanlegget. Bruksrettshaver skal dekke sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsanlegget, tilsvarende det de øvrige brukerne av parkeringsanlegget er forpliktet til å dekke for sine parkeringsplasser.

Overnevnte bruks- og adkomstretter kan transporteres enkeltvis eller samlet til andre uten samtykke fra hjemmelshaver. Bruksretten kan kun overdras til nåværende og fremtidige seksjonseiere i eiendommen (gnr 78, bnr 406), gnr. 78, bnr 393, gnr 78, bnr 394 og fradelte parseller fra disse.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr.78 bnr. 406, seksjon 1-40, i Skedsmo kommune.

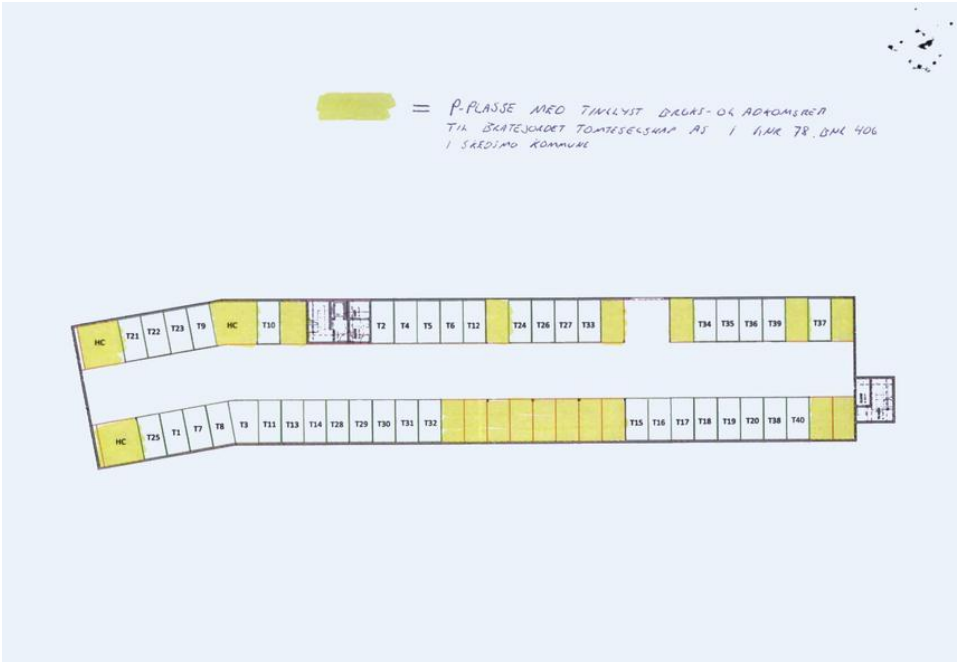
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Bråtejordet Tomteselskap AS, org nr 998 164 915

Oslo, 9 / 3 2017

Bråtejordet Tomteselskap AS, org nr 998 164 915

for hjemmelshaver Fredrik Preben Nils Ramm, pnr. 170951 32359, iht generalfullmakt.

TINGLYST
DOKUMENTNR 238688
17 MAR 2017
STATENS KARTVERK
Kari Bertsen


= P-PLASSE MED TINGLYST DRIFTS- OG ADKOMSTRETT
TIL BRÅTESKADET TOMTESELSKAP AS I GNR 78, BNR 406
I SARPSBORG KOMMUNE
HC
T21
T22
T23
T9
HC
T10
T2
T4
T5
T6
T12
T24
T26
T27
T33
T34
T35
T36
T39
T37
HC
T25
T1
T7
T8
T3
T11
T13
T14
T28
T29
T30
T31
T32
T15
T16
T17
T18
T19
T20
T38
T40


FLOMVOLL
UTJEVNINGSMAGASIN
BYGGETRINN
GATETUN
2E
2F
2G
2H
2I
2J

Innkalling og protokoll årsmøte 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7744
Bråtejordet Boligsameie 1

Velkommen til årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
7. mai 2024 kl. 18:00, Skjetten skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Egenandel i forsikringssaker
9. Automatisert fjernvarmeavlesning og fakturering

Med vennlig hilsen,
Styret i Bråtejordet Boligsameie 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bushra Abbas foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets underskudd med overføring fra egenkapital. Vi henviser for øvrig til note 15 i regnskapet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes med overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7744 Årsrapport med regnskap med styrets beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bushra Abbas

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Høivik
- Irene Brox Nilsen
- Sigrid Rønneberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Johan Dulsrud
- Roy Alvin Jenssen

Sak 8

Egenandel i forsikringssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved tidligere forsikringssaker i Bråtejordet boligsameie 1 har egenandelen blitt viderefakturert til den enkelte beboer. Vedtektene bør presisere dette med følgende tillegg til §5-1 (13):

"Egenandel ved forsikringsskader betales av beboer".

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Følgende legges inn i vedtektene: "Egenandel ved forsikringsskader betales av beboer".

Sak 9

Automatisert fjernvarmeavlesning og fakturering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fram til nå har styret lest av forbruket manuelt og gjort avregning via a-konto, men ved å sette ut denne oppgaven til Viken fiber / Lyse (tjenesten heter: **Smartly energiservice**) blir styrets arbeid forenklet. Det innebærer noe økte kostnader, og målerne i teknisk rom i hver bolig må byttes. Hver beboer faktureres da for sitt individuelle forbruk, og vi antar at forbruket går noe ned med bedre oversikt.

Ved en 10 års avtale blir prisen for denne tjenesten **139,- pr mnd pr beboer. (Q4-2023)**

Tjenesten består av nye energimålere, innsamlingssystem, månedlig individuell fordeling og fakturering av hver bolig, samt visualisering av energiforbruk.

Lyse står for alle kostnader relatert til å bytte våre målere som er i hver bolig i dag.

Målerne nedbetales over avtaleperioden og eies av beboer/bolig.

Les mer på Vibbo.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Sameiet inngår avtale om Smartly energiservice med Viken fiber / Lyse.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Bushra Abbas	Bråtejordet 145
Styremedlem	Knut Kristian Langva Døscher	Bråtejordet 165
Styremedlem	Erik Kjenner	Bråtejordet 113
Styremedlem	Irene Brox Nilsen	Bråtejordet 153
Varamedlem	Roy Alvin Jenssen	Bråtejordet 161
Varamedlem	Camilla Solberg Røysland	Bråtejordet 32

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post bratejordet1@styrerommet.net,
Se Bråtejordet Boligsameie 1s hjemmeside på Bråtejordet Boligsameie 1 | En tjeneste fra OBOS (vibbo.no) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Generelle opplysninger om Bråtejordet Boligsameie 1
Sameiet består av 40 seksjoner.
Bråtejordet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818901852, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:
78 406

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bråtejordet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret hatt månedlige styremøter, digitale og fysiske. Vi har i tillegg gitt beboerinformasjon om overvåkningskamera på sommerfesten.
I 2023 har vi avholdt to fysiske treff: dugnad i mai og sommerfest i august.

Garasje
Styret har fått etablert overvåkningskamera, installert ny garasjeport og inngått serviceavtale på garasjeporten med Windsor. I garasjen er det byttet en del lysarmaturer til LED.
Vi har fått solgt fire av de gamle elbil-laderne, og inntekten ble brukt til å nedbetale gjeld.
Sameiet har fortsatt 25 elbilladere til salgs.
Elbillading har også fått enklere avregning via Elaway, som samler inn ladekostnader fra beboerne.
Kommentar til regnskapet: Raden "Ladeinntekter EL-bil" er derfor ny i regnskapet. Sameiet har i 2023 fått en inntekt på 150 000 kr i ladeinntekter, som også må sees i sammenheng med strømkostnadene (note 10).

Etter overgang til Elaway utgår tidligere tilleggstrekk for elbillading. Etter elbil-oppgradering høst 2023 økte fellesutgiftene med 85 kr per garasjeplass.

Kommentar til regnskapets note 2:
Forskjellen mellom "garasjeleie" og "ekstra garasjeleie" er at Ekstra garasjeleie = tillegg til de som eier to garasjeplasser.

Bommen ble reparert etter at en intern del ble knekt. Beboere oppfordres til å ikke herje med bommen.

TV-anlegg/Bredbånd
Styret har innhentet tilbud om internett og tv med Global Connect, og avtalen trer i kraft når gjeldende avtale med Telia opphører, tidlig i 2025.
Kommentar til regnskapet: Telia skal ha cirka kr 200 000 i 2024 (200 000 i 2023 og 100 000 i 2022). Derfor kommer sameiet til å gå over til Global Connect fra og med 2025, og estimerte kostnader blir cirka kr 100 000 per år.
Distribusjonspunktet for Telia sin infrastruktur til BT1, BT2, BT3 og Havnehagen går gjennom teknisk rom i garasjen vår. I forbindelse med at sameie 1 faser ut Telia som leverandør, jobber vi med å få Telia til å leie plassen i teknisk rom slik at Telia har mulighet til å levere tjenester til de andre sameiene.

Fjernvarme
De tre sameiene har i fellesskap reforhandlet serviceavtale for fjernvarmen i husene med CM Mathiesen (CMM), som erstatning for Rørleggersentralen. Det ble også inngått serviceavtale for pumpehuset med CMM.
Informasjonsskriv om vedlikehold av fjernvarmesentraler i bruksenhetene ble sirkulert på Vibbo 9. november 2023. Vi anbefaler beboere å legge en utskrift av bruksanvisninger og notat fra Norsk Energi i egen FDV-perm: https://vibbo.no/bratejordet-1/nyheter/2023-11-9-oppdatering-om-filterrens-og-fjernvarme-yjqwmwyw

Styret har koordinert oppfølging av fjernvarmeanlegget med de andre sameiene og utbygger. De tre sameiene har i fellesskap innhentet tilbud på automatisert avregning av fjernvarme.

Kommentar til regnskapet, note 10:

Sameiet har tidligere hatt fjernvarme som et utlegg på vegne av beboerne, dvs kjørt inn- og utbetalinger i balansen og forskjeller i resultatet. I år er dette regnskapsført på en annen måte, dvs som inntekt og kostnad. Derfor fremstår inntekts- og kostnadsbildet annerledes enn hva som fremkommer i budsjettet.

HMS
Styret har gått kontrollrunde i fellesareal (det vil si garasjen og lekeplassen utenfor garasjen) og utarbeidet branninstruks.

Brannsikringsutstyr: Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er beboers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret har ansvar for fellesareal (garasjen).

Dyrehold
Det er oppdaget mye dyreavføring i hager, og styret oppfordrer til å vise hensyn til naboer og sameiet generelt.

Solceller
Utredning av solceller er fortsatt under arbeid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Etter sameiets årsmøte for 2022 bestemte vi å investere i lademuligheter for alle parkeringsplasser. Dette påførte en engangskostnad i størrelsesordenen kr 700 000. Fratrukket denne engangsinvesteringen går sameiet med overskudd og har en positiv kontantstrøm. Vi estimerer at etter 3 til 4 år med ordinær drift vil sameiets egenkapital være positiv. Vi viser også til omtale i note 15.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at fjernvarme er tatt med som inntekt i felleskostnadene (utgjør cirka 990 000 kr, se note 2).
Tidligere regnskap har ført dette som netto på kostnadssiden og dette forklarer tilsynelatende stort budsjettavvik på inntektssiden.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tre ting:

1) fjernvarmekostnaden på kr 828 600 tas i år med i sin helhet, se note 10, mens denne tidligere har vært nettoført sammen med inntektene.

2) engangsinvesteringen for lademuligheter i garasjen (kr 787 602, se note 8) er finansiert med låneopptak á 700 000, se note 16 i regnskapet. Deler av disse midlene står per i dag på sameiets konto.

3) Telia har økt kostnadene fra cirka 100 000 kr per år til cirka 200 000 per år.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv med kr 408 528. Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett. Styret mener at det ikke foreligger noe behov for store oppgraderinger i nær framtid.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet Boligsameie 1.

Lån
Bråtejordet Boligsameie 1 har to lån i Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: LJPMT-24SSS-MRBVU-DKSFG-MF3GR-NRHKE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LPWT-2455S-M8BUD-DA5Y6-MFJG7R-W9HXC

BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 818 901 852, KUNDENR. 7744

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 418 483	1 304 168	1 510 088	2 418 000
Ladeinntekter EL-bil		152 610	0	0	153 000
Andre inntekter	3	46 395	85 249	0	46 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 617 488**	**1 389 417**	**1 510 088**	**2 617 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	- 50 000
Avskrivninger		0	-13 114	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 122	-7 530	-8 800	12 000
Forretningsførerhonorar		-72 653	-69 848	-72 450	-73 000
Konsulenthonorar	7	-17 286	-16 440	-13 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-1 013 277	-211 543	-109 000	-313 000
Forsikringer		-154 833	-142 294	-156 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-170 050	-170 050	-200 000	-170 000
Energi/fyring	10	-1 035 902	-173 136	-150 000	-1 036 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 295	-100 002	-180 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-56 615	-40 658	-50 500	-57 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 782 082**	**-1 001 664**	**-996 800**	**-2 091 000**
DRIFTSRESULTAT		**-164 594**	**387 753**	**513 288**	**526 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 016	792	0	3000
Finanskostnader	13	-121 642	-60 250	-109 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-118 626**	**-59 458**	**-109 000**	**-119 000**
ÅRSRESULTAT		**-283 220**	**328 295**	**404 288**	**407 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-283 220	0		
Reduksjon udekket tap		0	328 295		

BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 818 901 852, KUNDENR. 7744

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		249	1 522
Kundefordringer		0	4 003
Forskuddsbetalte kostnader		106 458	92 866
Energiavregning		0	246 073
Driftskonto OBOS-banken		530 704	180 821
Sparekonto OBOS-banken		7 329	7 136
SUM OMLØPSMIDLER		**644 740**	**532 420**
SUM EIENDELER		**644 741**	**532 421**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 291 443	-1 008 222
SUM EGENKAPITAL		**-1 291 443**	**-1 008 222**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 699 972	1 198 085
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 699 972**	**1 198 085**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 309	5 421
Leverandørgjeld		183 021	336 748
Påløpte renter		11 469	390
Påløpte avdrag		15 343	0
Annen kortsiktig gjeld	17	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**236 212**	**342 559**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**644 741**	**532 421**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, 20.03.2024
Styret i Bråtejordet Boligsameie 1

Bushra Abbas Erik Kjenner Knut K. Langva Døscher

Irene Brox Nilsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 036 788
Fjernvarme	982 080
Avregning fjernvarme	8 315
TV	148 320
Bredbånd	66 720
Garasjeleie	109 600
Ekstra garasjeleie	50 860
Tillegg El-bil	15 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 418 483**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger/salg el-billader	18 000
Nøkler	3 200
Strøm pumpehus delt med Bråtejordet 2 og 3	25 160
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 395**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024 og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 122.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 286
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 286**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 727
Drift/vedlikehold VVS	-19 717
Drift/vedlikehold elektro	-787 602
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 994
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 638
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 805
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-135 054
Kostnader dugnader	-2 742
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 013 277**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-170 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-170 050**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-207 286
Fjernvarme	-828 615
SUM ENERGI / FYRING	**-1 035 902**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 025
Snørydding	-37 030
Andre fremmede tjenester	-3 484
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 179
Telefon, annet	-2 370
Bank- og kortgebyr	-3 199
Velferdskostnader	-1 538
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-56 615**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 019
Andre renteinntekter	193
SUM FINANSINNTEKTER	**3 016**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 945
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 697
SUM FINANSKOSTNADER	**-121 642**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2018	32 789	
Avskrevet tidligere	-32 788	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-2 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 551 915	
Nedbetalt i år	173 481	
		-1 024 604
Obos-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-700 000	
Nedbetalt i år	-65 368	
		-675 368
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 699 972**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1427648. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering
2018 Maling av samtlige bygg
2023 Mulighet for elbillading på alle parkeringsplasser
2023 Oppgradert garasjeport

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 7744 **Selskapsnavn:** Bråtejordet Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Bråtejordet Boligsameie 1

Organisasjonsnummer: 818901852

Møtet er blitt gjennomført ved fysisk oppmøte på Skjetten Skole

Dato: 7.3.24

Antall deltagere: 15.

Dette utgjør totalt 37.5% av totalt antall stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Sak 1

Valg av møteleder

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Bushra Abbas foreslås valgt som møteleder.

Resultat

Godkjent uten innspill.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Beskrivelse

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Møteinnkallingen godkjennes

Resultat

Godkjent uten innspill.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Beskrivelse

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Resultat

Godkjent uten innspill.

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Beskrivelse

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Som fører av protokollen ble Knut Kristian Langva Døscher foreslått. Som protokollvitner ble Kim Harviss og Henrik Bøhler foreslått.

Resultat

Godkjent uten innspill.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Beskrivelse

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets underskudd med overføring fra egenkapital. Vi henviser for øvrig til note 15 i regnskapet.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes med overføring fra egenkapital.

Resultat

Roy Jenssen gjennomgår årsrapporten.

- Kamera i garasjen, ser på garasjeporten innefra
- Ny garasjeport
    - Erik Kjenner skyter inn at ny garasjeport har femårs garanti.
- Nye elbilladere
    - Egen post for ladereiere
    - Bedre mulighet for å koble seg på etter hvert
    - Forsterket ladekapasitet (2 til 11 kWt)
- Reparert knukket bom
- TV-anlegg/bredbånd
    - Ny avtale 2025. Lavere fastpris, som ikke dekker TV
    - Infoskriv følger
    - Tidligere avtale hadde bindingstid som gjelder til 2025
    - 219,- mnd, separat koblet så man ikke får dårligere nett fordi naboer bruker
- Fjernvarmeinfo ligger ute på vibbo
    - Sees etter en erstatter for CMM: det innhentes tilbud i skrivende stund. Befaring i morgen (08.05.24) for å se på situasjonen til hus med problemer
    - Fjernvarmeutgiftsposten er flyttet, og vil derfor dukke opp et annet sted i regnskapet. Dette til info.
- Solceller er ennå under arbeid

Gjennomgang årsregnskap av Roy:

- Oppsummering: alt i orden. Kan leses på vibbo
- Underskudd pga utgifter som kostnadføres direkte. Underskuddet er for eksempel pga ny gressklipper, elbilladere. Om sameier hadde blitt bokført etter samme prinsipper som bedrifter ville det vært en positiv utvikling pålydende ca 600'000
- Inntekt og driftskostnader begge opp ca 1 million, er regnskapsteknisk fra OBOS' side, og reflekterer ikke reelle økninger fra tidligere.
- Videre gjennomgang av regnskap og tilhørende noter

Spørsmål om rentenes størrelse: er på grunn av at lånet er uten sikkerhet.

Salg av gamle elbilladerenheter pågår. Det gjenstår ennå noen.

Forslag:

Overføre udekket tap til neste år.

Spørsmål om utvikling i budsjett.

- Følger spotpris på strøm. Vanskelig å spå, da det avhenger av mange faktorer, inkludert regn og snøsmelt i andre deler av landet.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Beskrivelse

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Forslag

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Resultat

Godkjent uten innspill.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Informasjon om verv
Vedlegg
Verv og kandidater
Styreleder

1 år

1 skal velges | 1 til valg

Bushra Abbas

Styremedlem

2 år

3 skal velges | 3 til valg

Cecilie Høivik

Irene Brox Nilsen

Sigrid Rønneberg

Varamedlem

1 år

2 skal velges | 2 til valg

Per Johan Dulsrud

Roy Alvin Jenssen

Resultat

Alle nominerte velges.

Sak 8

Egenandel i forsikringssaker

Beskrivelse

Ved tidligere forsikringssaker i Bråtejordet boligsameie 1 har egenandelen blitt viderefakturert til den enkelte beboer. Vedtektene bør presisere dette med følgende tillegg til §5-1 (13): "Egenandel ved forsikringsskader betales av beboer".

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Forslag

Følgende legges inn i vedtektene: "Egenandel ved forsikringsskader betales av beboer".

Resultat

Godkjent enstemmig.

Sak 9

Automatisert fjernvarmeavlesning og fakturering

Beskrivelse

Fram til nå har styret lest av forbruket manuelt og gjort avregning via a-konto, men ved å sette ut denne oppgaven til Viken fiber / Lyse (tjenesten heter: **Smartly energiservice**) blir styrets arbeid forenklet. Det innebærer noe økte kostnader, og målerne i teknisk rom i hver bolig må byttes. Hver beboer faktureres da for sitt individuelle forbruk, og vi antar at forbruket går noe ned med bedre oversikt. Ved en 10 års avtale blir prisen for denne tjenesten **139,- pr mnd pr beboer. (Q4-2023)**

Tjenesten består av nye energimålere, innsamlingssystem, månedlig individuell fordeling og fakturering av hver bolig, samt visualisering av energiforbruk.

Lyse står for alle kostnader relatert til å bytte våre målere som er i hver bolig i dag.

Målerne nedbetales over avtaleperioden og eies av beboer/bolig. Les mer på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Sameiet inngår avtale om Smartly energiservice med Viken fiber / Lyse. Kostnad 139,- pr.mnd.

Hører med en app for kostnadsoversikt og -innsikt. Avtalen har varighet 10 år. Etter ti år går prisen ned da målerne er nedbetalt ved avtalens utløp.

Implementeres fortløpende i trinn 2 ettersom fjernvarmevannet renses.

Smartly er standard løsning fra OBOS i alle nye bygninger.

Spørsmål om appen. Kommer med det nye måleapparatet.

Spørsmål om varmekostnaden. Fjernvarmeutgiften skilles ut i enkeltenheter, og de 139,- i måneden kan tjenes inn ved justering av fjernvarmeanlegget etter strømpris der og da via nevnte app.

Resultat

Godkjent enstemmig.

Eventuelt

To dugnadsoppgaver gjenstår. Skifte av lekesand og maling av benker.
Kontakt Cecilie Høivik eller Irene Brox Nilsen om dere er villige til å delta.

Per Ulsrud har to saker: Noen hus har et oppløft på taket der som fanger snø. Det hender is og snø raser ned på hus som ikke har disse. Det foreslår at dette bygges ut for hus som mangler.

Styret skal sjekke ut hva dette vil koste.

Den andre saken er en diskusjon av innsug for ventilasjonsanlegg, og hva som skal til for å fikse dette.

Hvis husets fjernvarme er for sterk så kan dette justeres. Instrukser skal kunne finnes på vibbo.

Møte avsluttet kl 19:39.

Signatur protokollvitne 1:

Signatur protokollvitne 2:

Signatur styreleder:

Ferdigattest og byggemeldte tegninger

Lillestrøm kommune
Byggesak sted

MULTICONSULT NORGE AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/02029-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.08.2020

Bråtejordet byggetrinn 1 hovedfelt B5, ferdigattest for nybygg boliger og underjordisk garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 78 / 406 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MULTICONSULT NORGE AS
Tiltakshaver: BRÅTEJORDET TOMTESELSKAP AS

Tiltaket gjelder: Ferdigattest

Vedtak

Det gis ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltakets tidligere tilknyttede vedtak i saken: (Tidligere Skedsmo kommune, saksnr. 2014/6804)

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 15/347	05.05.2015	Rammetillatelse
DS 15/616	03.07.2015	Endring av gitt tillatelse; Ansvarsrett
DS 15/857	21.09.2015	Igangsettingstillatelse, etappe 1
DS 16/31	26.01.2016	Dispensasjon og tillatelse til endring
DS 16/70	02.02.2016	Igangsettingstillatelse, etappe 2
DS 16/152	23.02.2016	Igangsettingstillatelse, etappe 3 (Hele tiltaket)
DS 16/1046	06.12.2016	Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplans rekkefølgekrav
DS 17/240	16.03.2017	Driftstillatelse – Løfteplattform
DS 17/213	16.03.2017	Midlertidig brukstillatelse

Merknader:
Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker datert 03.06.2020.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på den tekniske kvaliteten, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

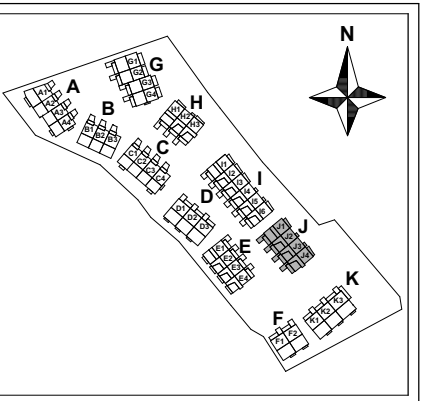
Med hilsen

Pål Jørgen Engebretsen
Overingeniør
paljorgen.engebretsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
BRÅTEJORDET TOMTESELSKAP AS





Alle mål på plantegning i millimeter.

0 1m 2m 3m 4m 5m

21.05.2015 - Rev. 1. Div. endringer.

5136158 - Bråtejordet - **Bygg J 1.Etg.** - 20.01.15 - 1:100

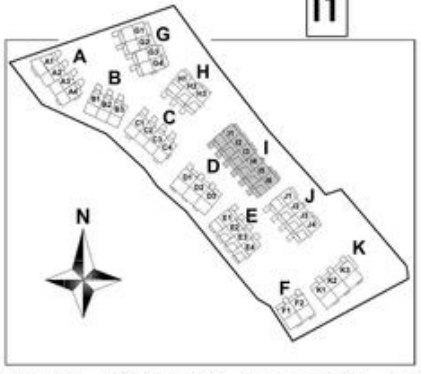
SØKNAD OM ENDRING - 25.09.15

AP-J101

Norconsult
seksjon Arkitektstudio

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måteeller i større utstrekning enn formålet tilsier.





Alle mål på plantegning i millimeter.

0 1m 2m 3m 4m 5m

09.12.2015 - Rev. 3. Utv. målsetting påført

16.06.2015 - Rev. 2. I4 og I5, Bad omgjort til gard,og husbenevnelse flyttet.

21.05.2015 - Rev. 1. Div. endringer.

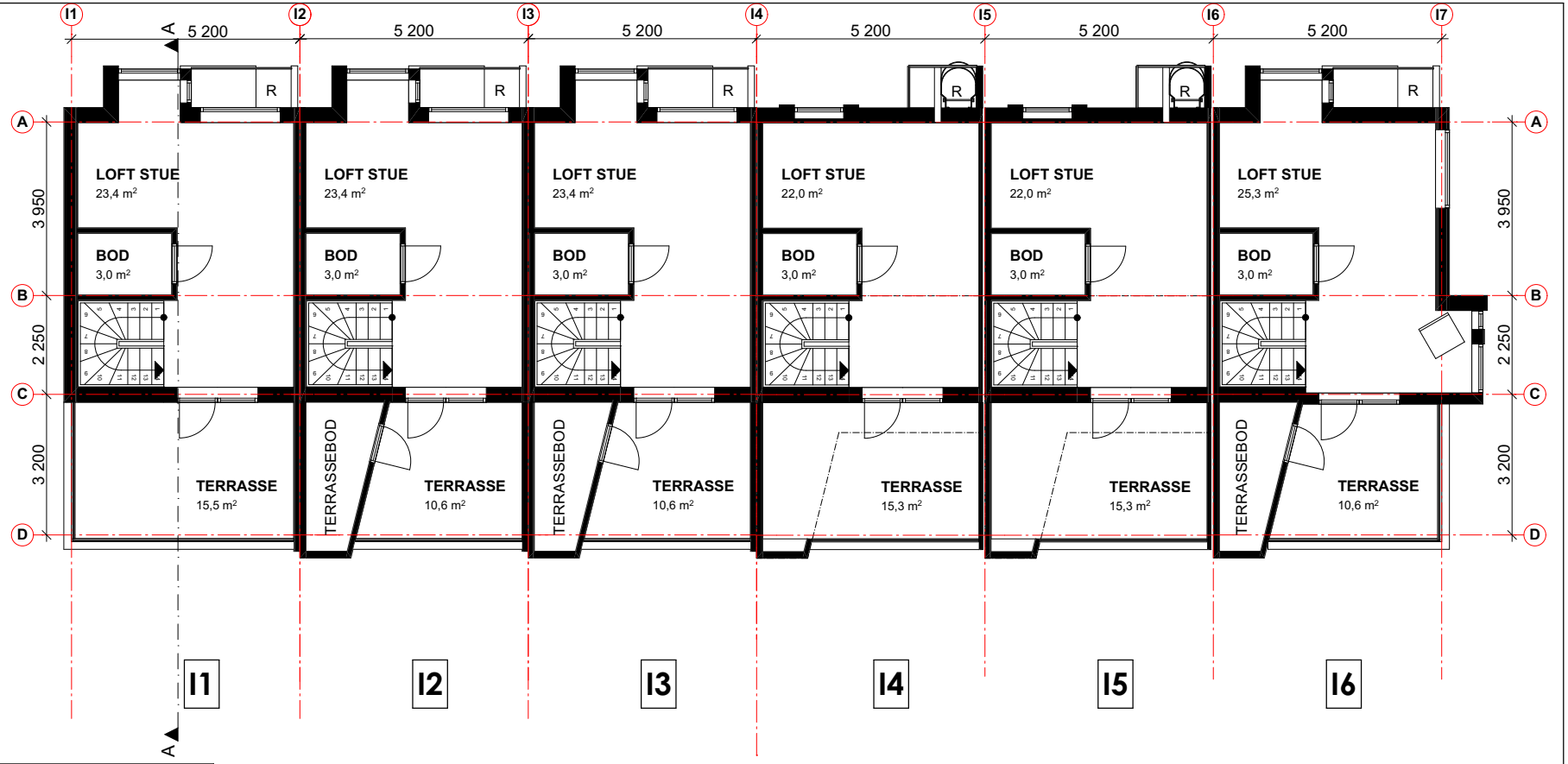
SØKNAD OM ENDRING - 25.09.15

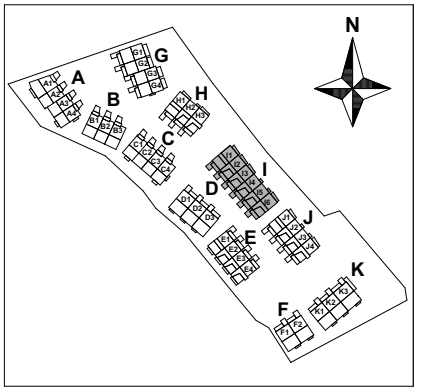
5136158 - Bråtejordet - **Bygg I 2.Etg.** - 20.01.15 - 1:100

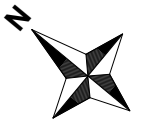
AP-I102

Norconsult
seksjon Arkitektstudio

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måteeller i større utstrekning enn formålet tilsier.







Alle mål på plantegning i millimeter.

0 1m 2m 3m 4m 5m

16.06.2015 - Rev 2. Husbenevnelse flyttet.
21.05.2015 - Rev. 1. Div. endringer.

5136158 - Bråtejordet - **Bygg I 3.Etg.** - 20.01.15 - 1:100

SØKNAD OM ENDRING - 25.09.15

AP-I103

Norconsult
seksjon Arkitektstudio

**Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen
beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måteeller i større utstrekning enn formålet tilsier.**

Kart og regulering

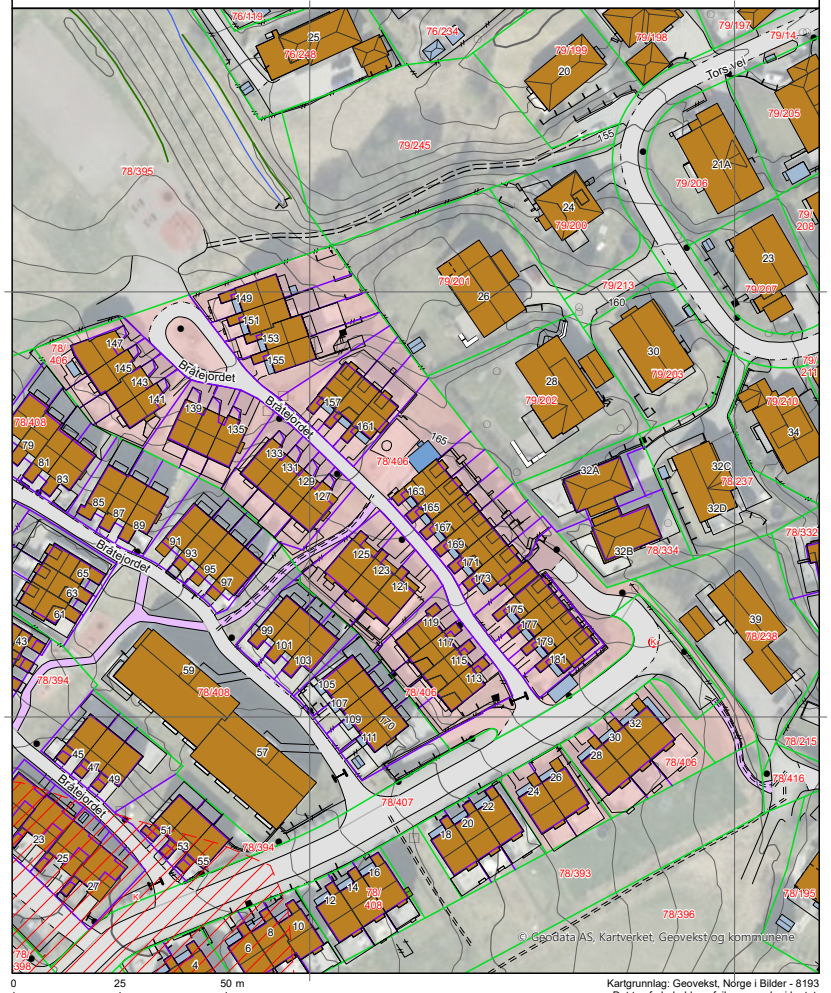
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/78/406/0/28

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.2.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/78/406/0/28

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.2.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Lillestrøm kommune

Kommuneplan 78/406/0/28

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.

- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

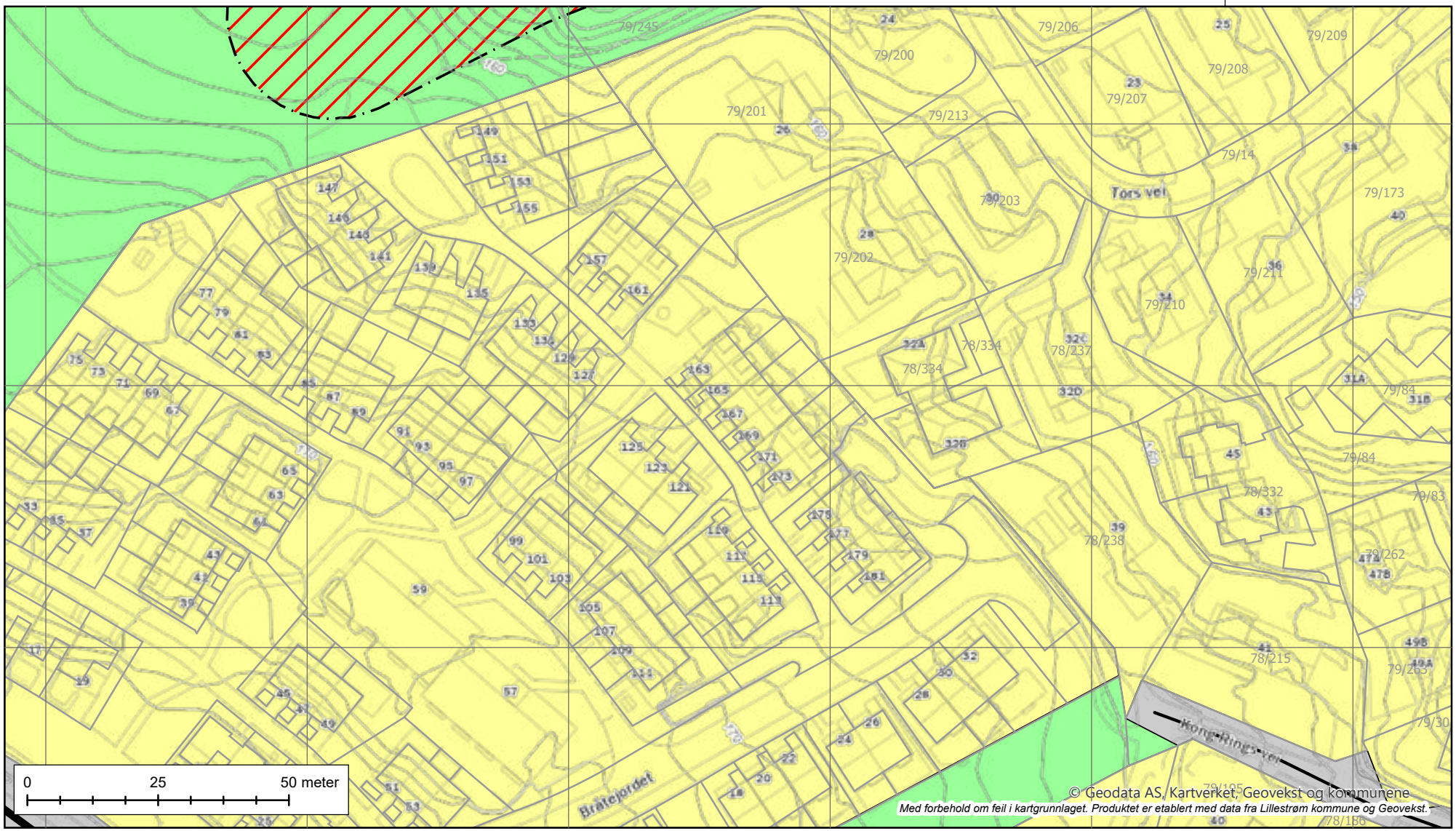
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense

- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648200
6648150
6648100

611700
611750
611800
611850
611900
611950

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 78/406/0/28

Tegnforklaring:

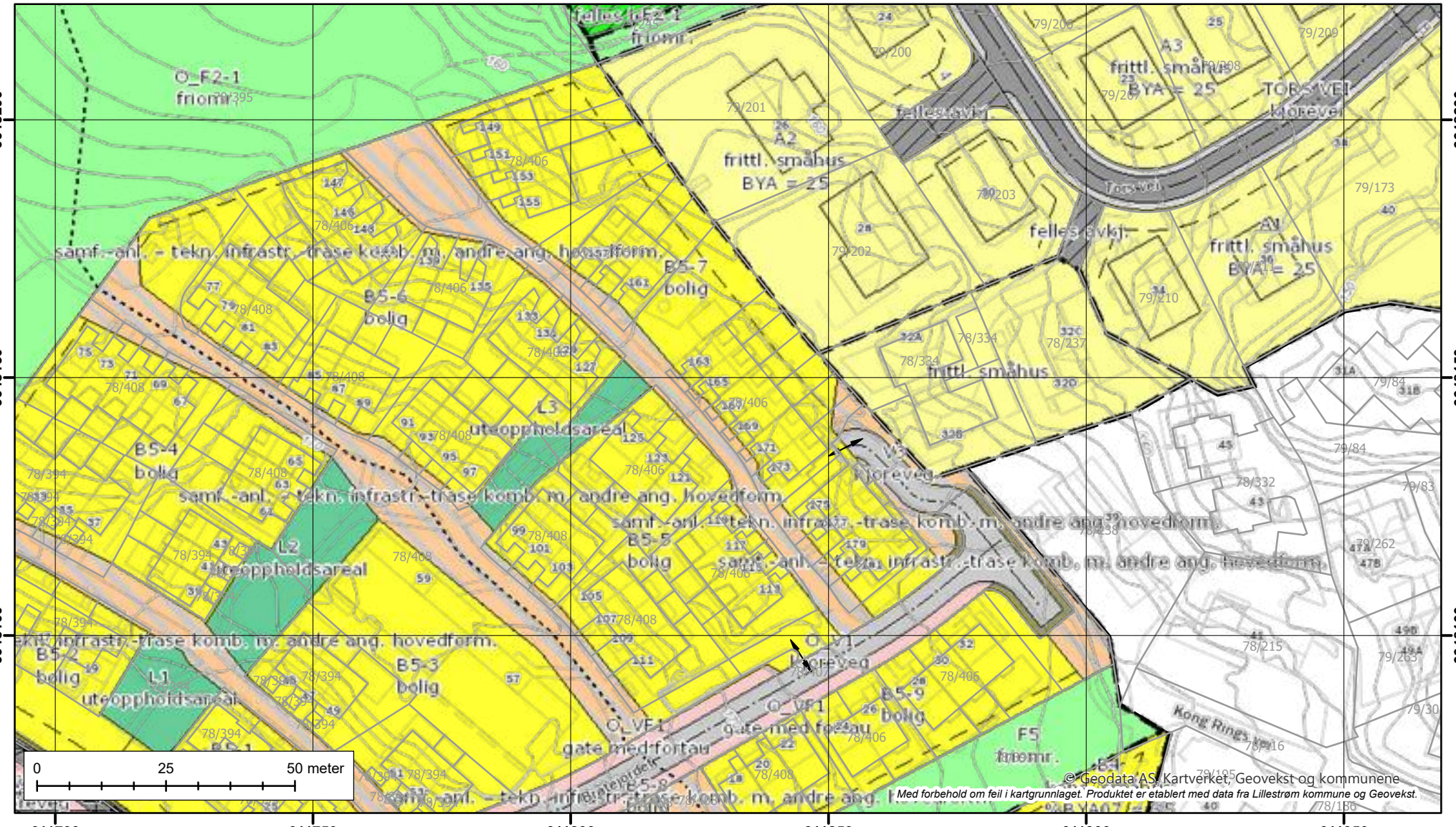
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål
- 3040 - Friområde
- RpBåndleggingSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
78/406/0/28

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

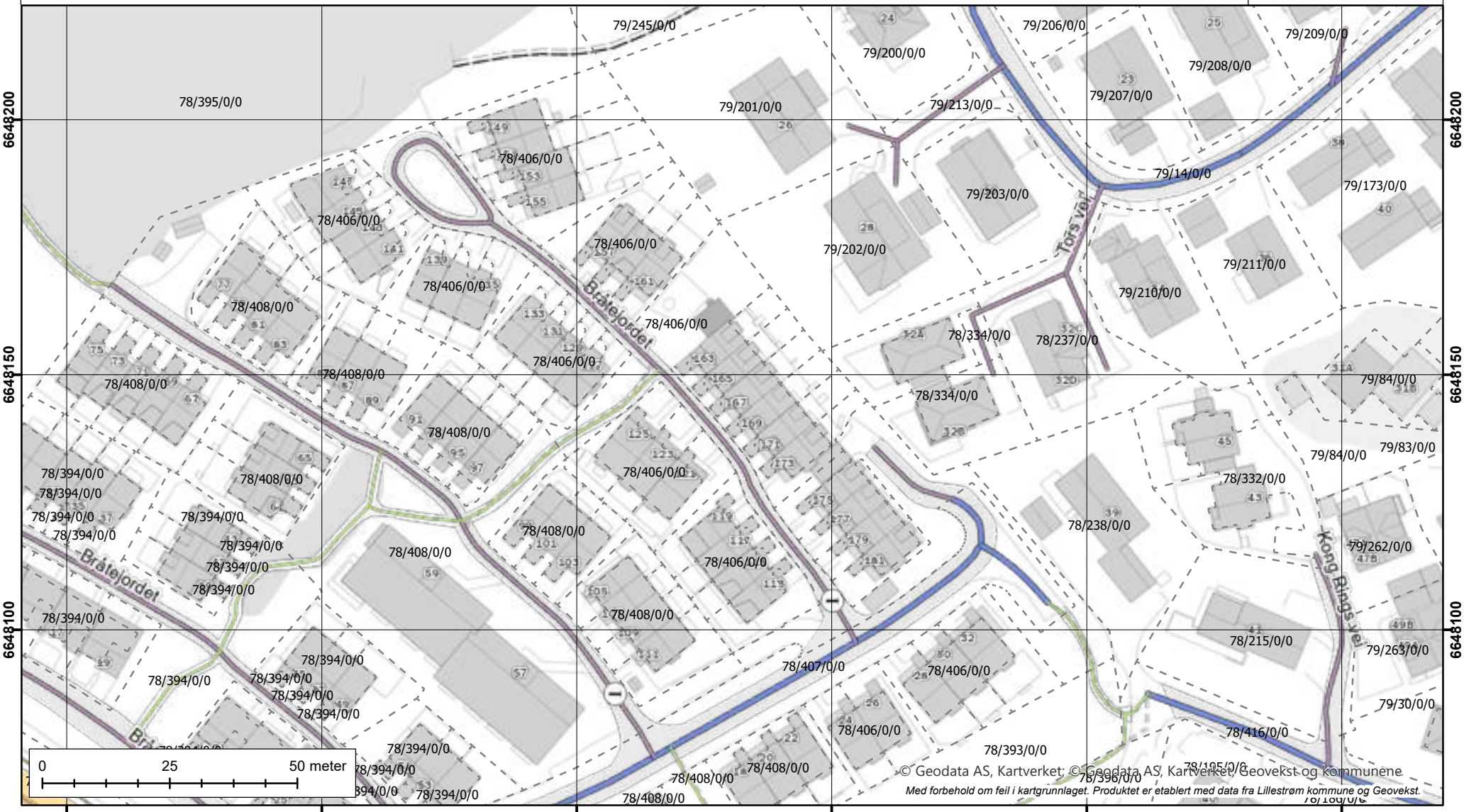
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025



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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
78/406/0/28

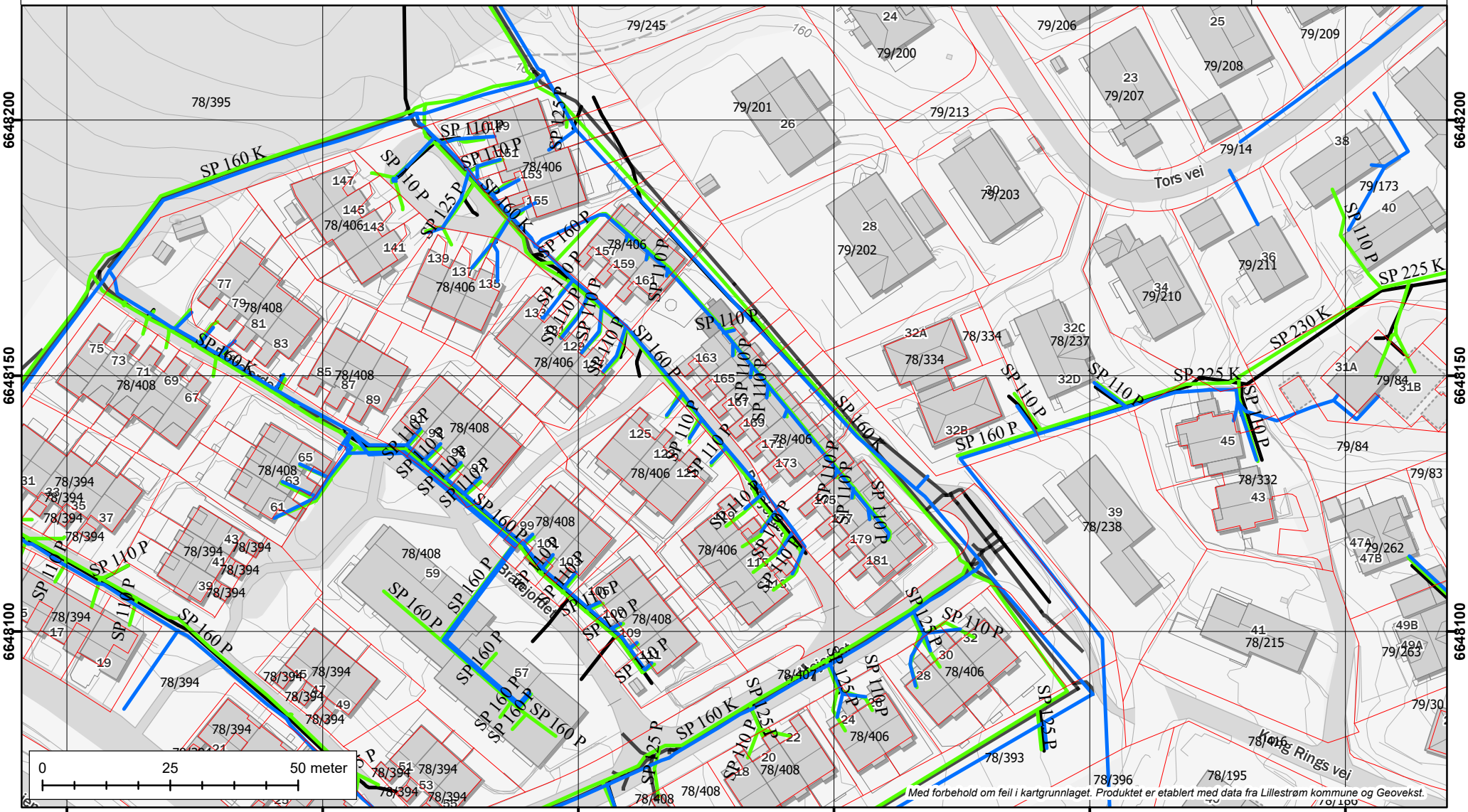
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025



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

Lillestrøm kommune

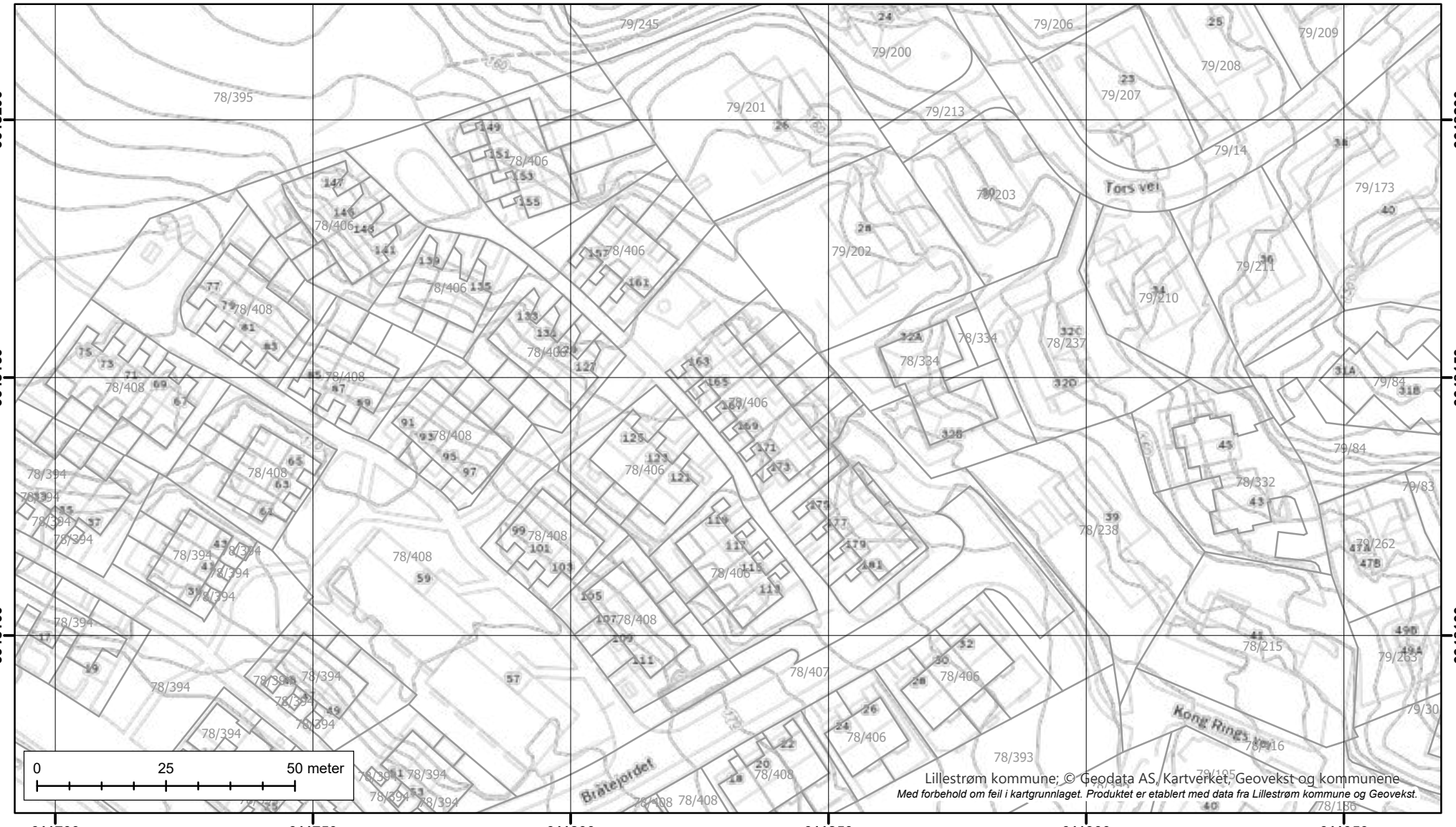
Reguleringsplan over bakken 78/406/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

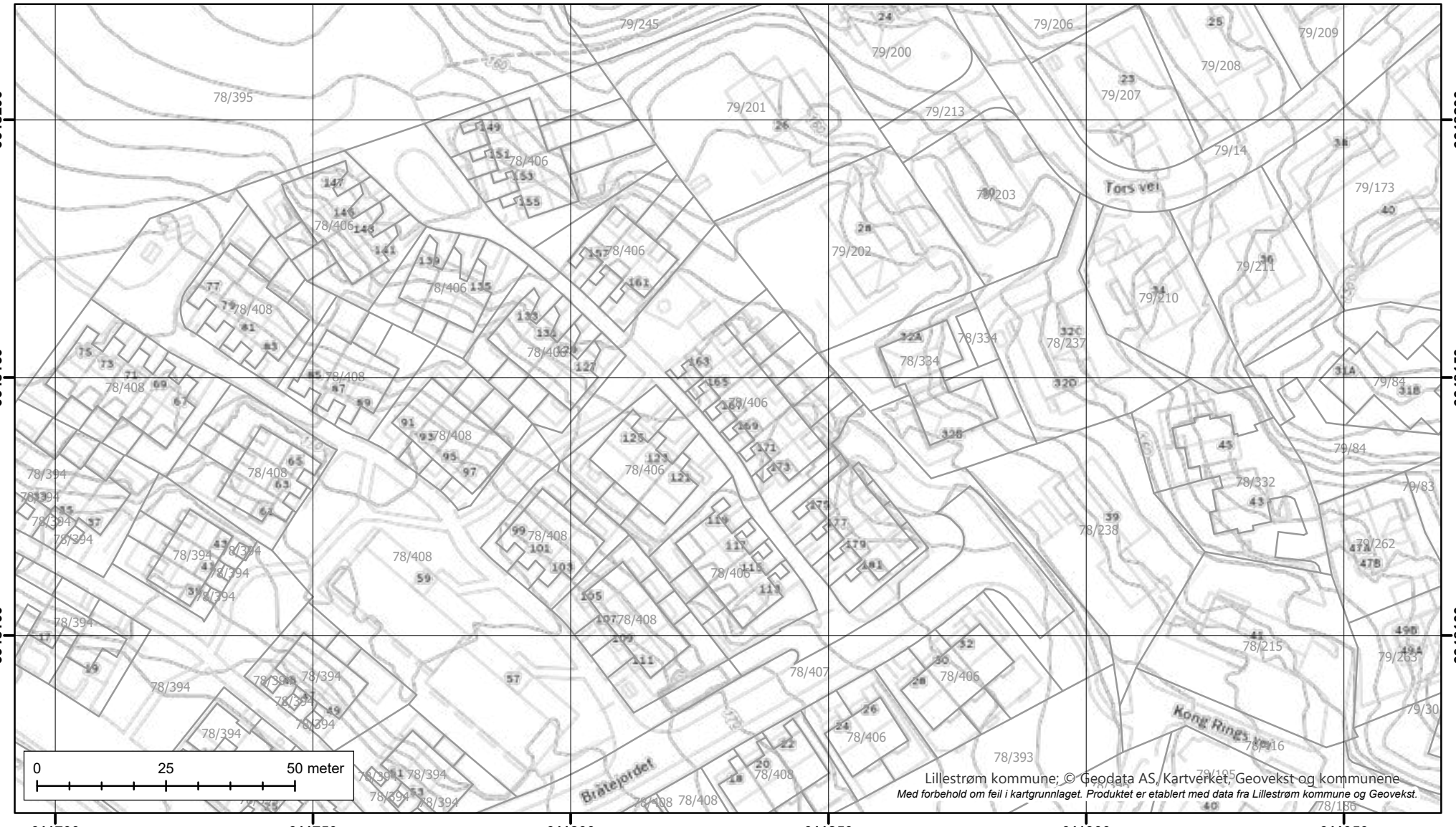
Reguleringsplan under bakken 78/406/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 78/406/0/28

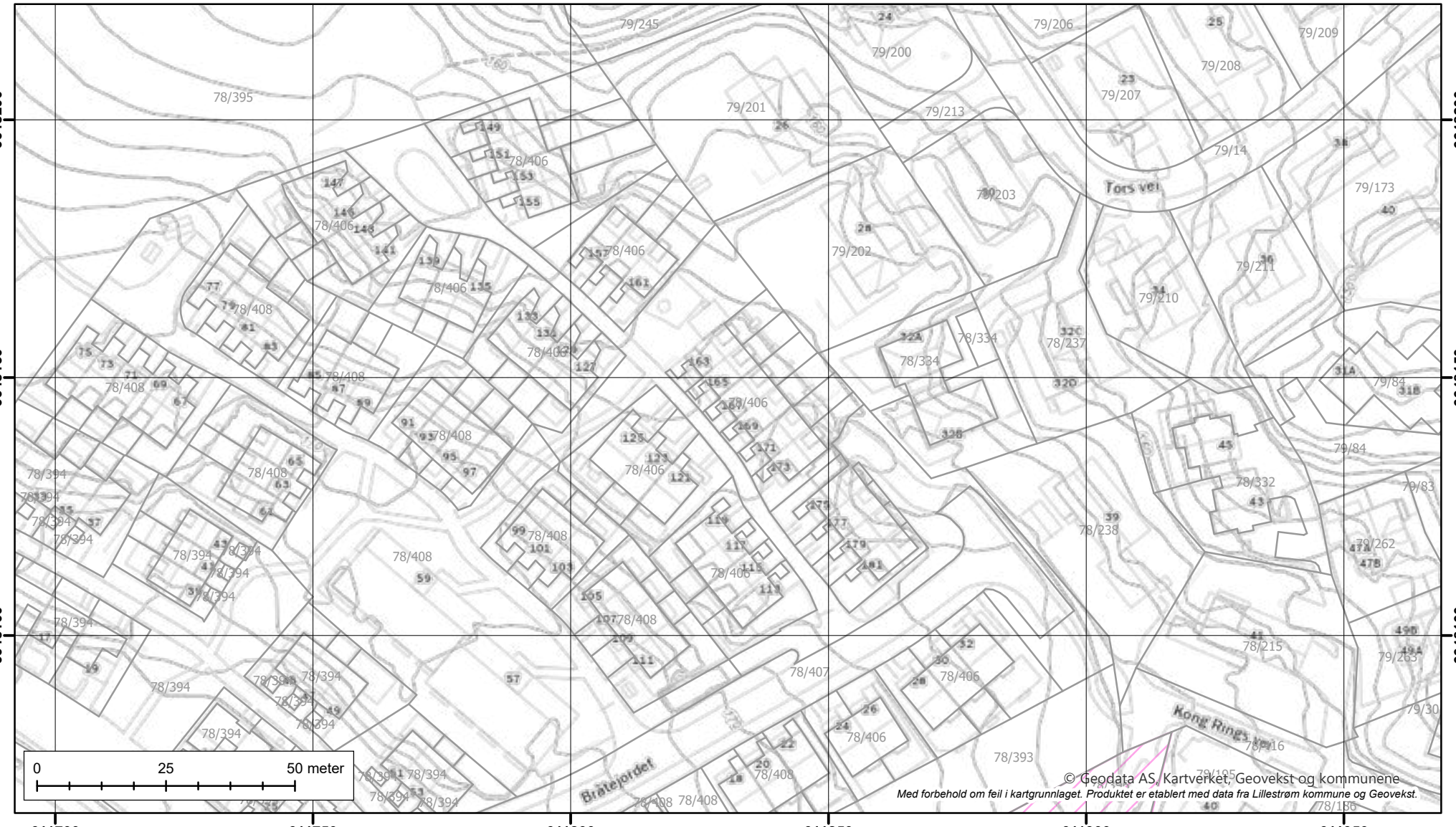
Tegnforklaring:

Planforslag

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

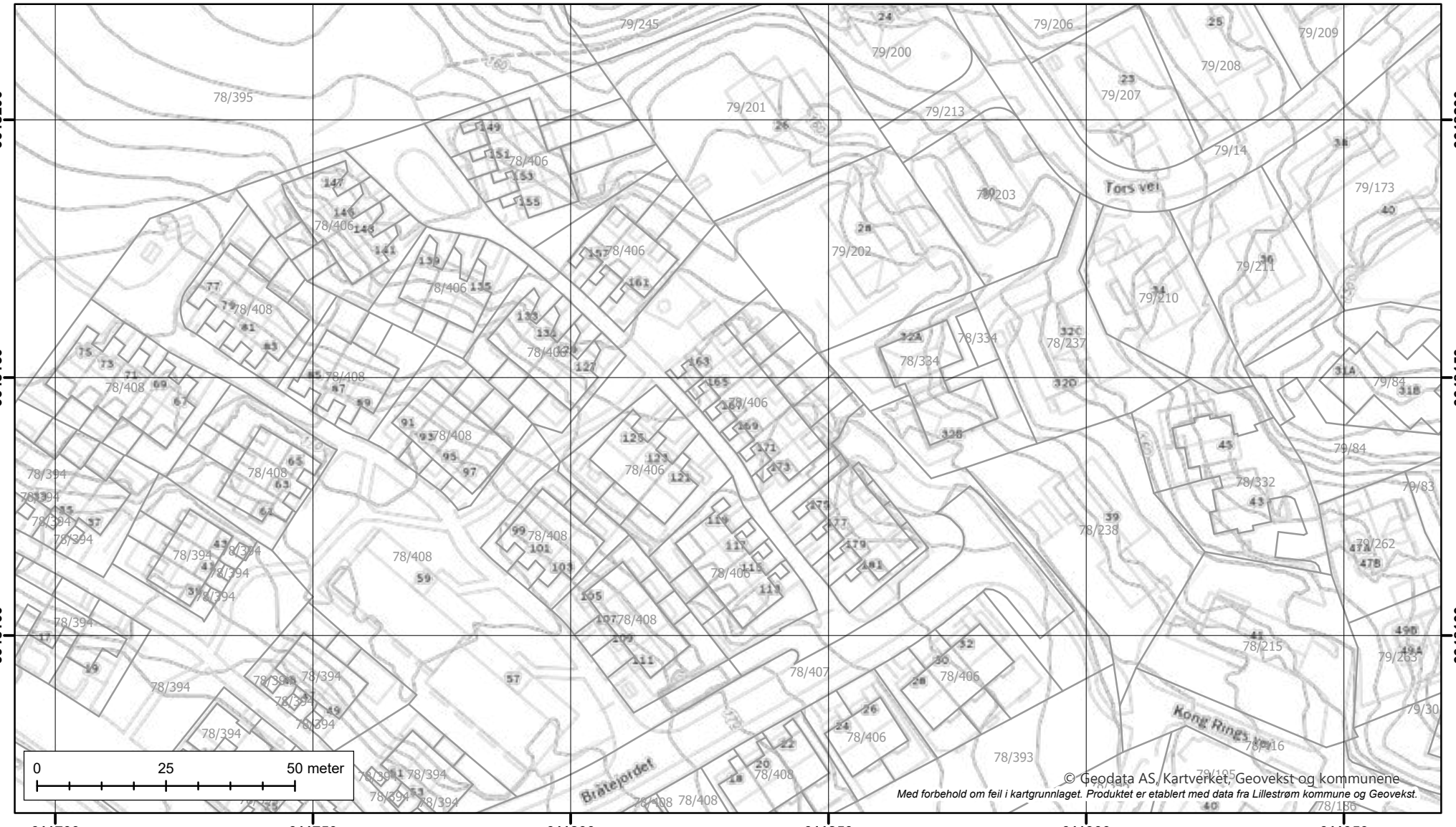
Reguleringsplanforslag under bakken 78/406/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

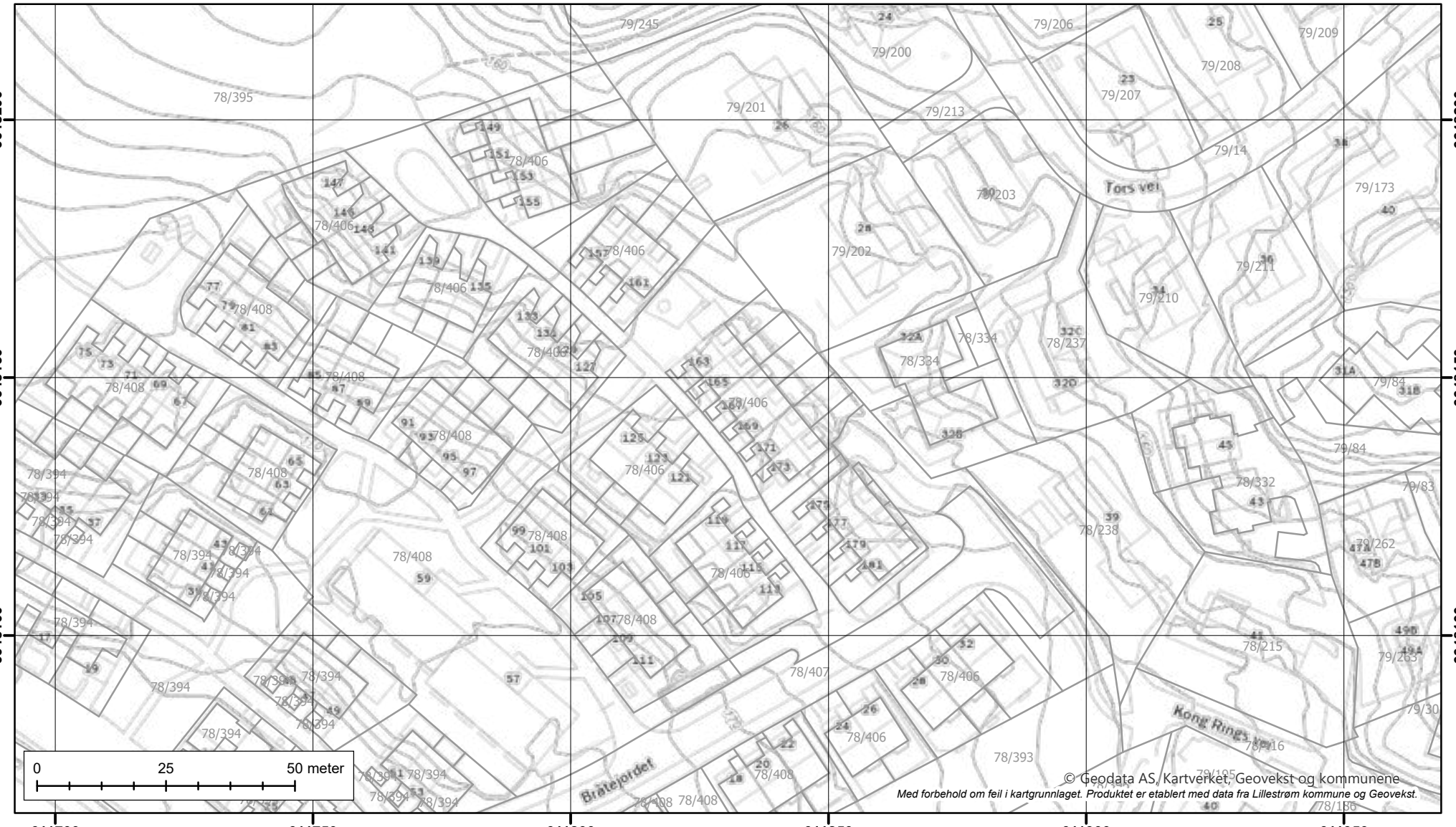
Reguleringsplanforslag over bakken 78/406/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

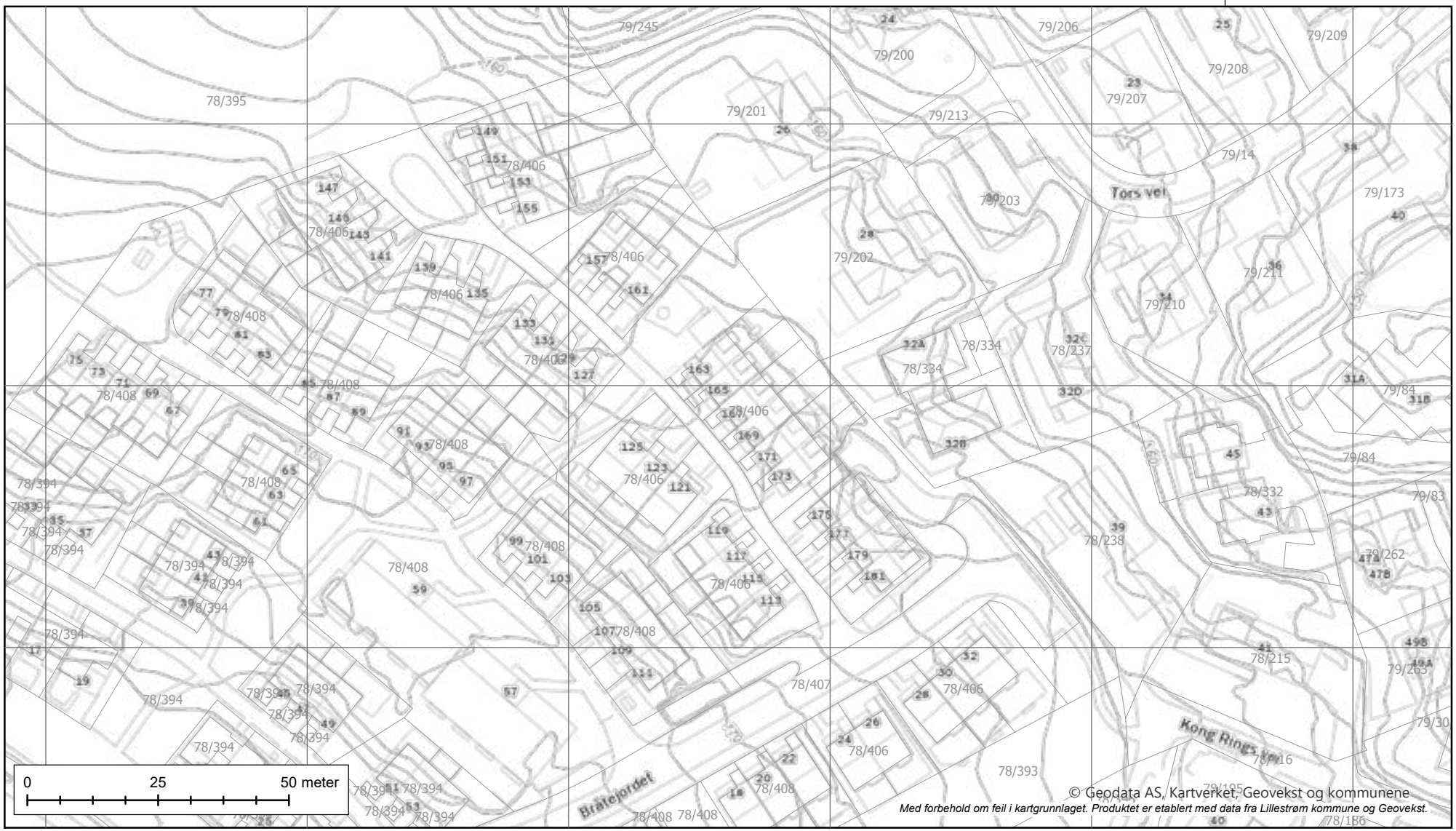
Kommunedelplan 78/406/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



[redacted]

Reguleringsplaner under arbeid Produsert: 03.03.2025

[redacted]

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

[redacted]

Skedsmo kommune

515

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelser for detaljert reguleringsplan for Bråtejordet - hovedfelt B5, B6 og B7 og friområdene F2.1 og F.2 2, F5 og F6.

Datert: 19.08.2013, revidert 28.04.14

Sist revidert 22.08.2018 **Revideringer i kursiv med understreking**

Arealformål

I. Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal/lekeareal

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg – o_V1 og o_V2
- Fortau
- Annen veggrunn

III. Grønnstruktur:
- Turveg
- Friområde - o_F2-1 og o_F2_2, o_F5 og o_F6
- Gatetun kombinert med grønnstruktur

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av boliger og tilhørende anlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav til byggeområder

2.1.1 Utnyttelse

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak for ett eller flere delfelt skal det redegjøres for samlet BYA for hvert hovedfelt. Se tillatt BYA i pkt 3.1.2. Ubenyttet BYA kan føres videre til øvrige hovedfeltet.
b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.
c) Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført sammenhengende mellom flere felt.

2.1.2 Etablering av sammenhengende gangforbindelse, B5 – B7

a) Der det i plankart er angitt en gangsti, gjennom hovedfeltene B5 – B7, skal det etableres en sammenhengende gangforbindelse for allmenn ferdsel. Stien skal være åpen for allmennheten og der det er hensiktsmessig etableres et sammenhengende belte av busker langs stien.
b) Gangstien skal være tilgjengelig for alle så langt det er hensiktsmessig mht stigningsforhold. For partier der tilgjengelighet for alle ikke lar seg gjennomføre, skal øvrige internveier kunne benyttes som alternativ forbindelse/krysningspunkt til gangstien.
c) I forbindelse med utarbeiding av utomhusplan kan plassering og bredde på gangstien tillates justert innenfor avsatt sone.

d) Plankart viser hvordan gangsti kan kobles til eksisterende turveg o_GT1 nord i B7. Endelig utforming av påkoblingspunkt skal defineres og beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak for aktuelt område/etappe.

2.1.3 Estetikk og utomhusplan

Tiltakets virkning på omgivelsene skal visualiseres i nødvendig utstrekning. Visualiseringen kan skje ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser, evt. 3 D modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket vil bli i forhold til sine omgivelser.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen kan utarbeides som en samlet plan for et hovedfelt eller som separate planer for ett eller flere av delfeltene innenfor et hovedfelt. Ved utarbeidelse av separate planer skal det fremkomme hvordan terrengforholdene i aktuelle delfelt forholder seg til hovedfeltet og hovedfeltets tilstøtende areal, med bl.a. annet hensyn til tilgjengelighet.

Utomhusplanen skal vise bebyggelse, adkomst, tilgjengelighet/atkomst for brannvesenet, støyskjerming (plassering og utforming), parkering på terreng, grøntanlegg, tun, flomveier på terreng og øvrig arealbruk med eksisterende, nytt terreng og vegetasjon.

2.1.4 Topografi

Ved detaljprosjektering av veier, gater, fortau, gatetun kombinert med grønnstruktur og uteoppholdsareal skal *gjeldende* TEK10 legges til grunn.

2.2 Miljøforhold/grunnforhold

2.2.1 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i Arealplanleggingen, *T-1442, tabell 3 og 4*, skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Grenseverdiene i *T-1442* kan fravikes dersom det er hjemlet i enhver tid gjeldende kommuneplan. Støyskjerm mot ny Bråtevei skal kun etableres i nødvendig utstrekning. Det skal tilstrebes en skjerming som blir variert i høyde og utforming. Plassering og utforming av støyskjerm skal vises i utomhusplan.

2.2.2 Støv

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensingen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra KLIF (Klima- og forurensningsdirektoratet).

2.2.3 Geotekniske grunnundersøkelser

Følgende geotekniske rapporter utarbeidet av Løvlien georåd skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering:
- Rapportnr.: 12-247 nr. 1 (felt B7)
- Rapportnr.: 12-247 nr. 2 (felt B5)
- Rapportnr.: 12-247 nr. 3 (felt B6)

2.2.4 Miljøtekniske undersøkelser

Notatet vurdering av deponi, datert Asplan viak 23.01.13, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

2.2.5 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt med fordrøyningsanlegg eller andre tiltak som sikrer at avrenning fra området etter utbygging ikke overstiger avrenningen fra området før utbyggingen. Tilgrensende friområder innenfor områdereguleringsplanens avgrensning kan benyttes til håndtering av overvann.

2.2.6 Avfallshåndtering

Innenfor hvert hovedfelt skal det opparbeides felles avfallsanlegg i henhold til renovasjonsforskriftene for ett eller flere delfelt. Avfallsanleggene skal fortrinnsvis utformes med nedgravde avfallsbrønner og

lokaliseres i tilknytning til adkomstgatene og plassering skal vises på utomhusplanen. Avfallsanlegg etableres ved kjøreveg der det er mest hensiktsmessig. Fortau ved avfallsanleggene utformes for at renovasjonsbiler kan parkere og for å hindre ferdsel mellom renovasjonsbil og avfallspunkt når disse tømmes.

2.2.7 Energi
Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme med tilknytningsplikt for nybygg. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut i fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

Teknisk infrastruktur slik som trafoer, El/teleskap og bygninger for varmesentral mv. tillates plassert innfor planområdet. Plassering av slike installasjoner skal vises på utomhusplanen.

2.3 Parkering

a) For lavblokk skal det avsettes *maksimum* 1,2 parkeringsplass *og minimum 2 sykkeloppstillingsplasser* pr. boenhet. Minimum *0,5* parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelsen eller under terreng, og maksimum 0,2 parkeringsplass på terreng.
b) For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes *maksimum* 1,5 parkeringsplass pr boenhet. Minimum *0,7* parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum *0,3* parkeringsplass skal være på terreng.
c) For småhusbebyggelse skal det avsettes *maksimum* 2,0 biloppstillingsplasser pr bolig. Minimum 1 parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum 1 parkeringsplass skal være på terreng.
d) Parkering på terreng skal inngå i beregningen av BYA med 18 m² for hver biloppstillingsplass som blir etablert.
e) Parkering helt eller delvis under terreng eller under bebyggelse skal ikke regnes med i utnyttelsen. Underjordisk parkering må tilrettelegges for god tilgjengelighet for brannvesenet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon.
f) Parkering på terreng skal ikke ligge i tilknytning til felles lekeplasser.
g) Detaljprosjektering kan danne grunnlag for justering av andelen parkeringsplasser over og under terreng/bebyggelse i samspill med boligtetthet og for å gi fleksible løsninger for hvert boligfelt. I slike tilfeller skal avvik fra overordnede krav beskrives og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.4 Automatisk fredete kulturminner
Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et slikt kulturminne skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2.ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Hovedfelt B5, B6 og B7

3.1.1 Byggegrenser
a) Hovedfeltene skal bebygges med småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Boligbebyggelsen skal danne definerte tun.
b) Byggegrenser for hvert delfelt sammenfaller med formålsgrense dersom andre byggegrenser ikke er angitt på plankart
c) Innenfor hvert delfelt skal de enkelte husrekkers fasadeliv mot formålet *gatetun kombinert med grønnstruktur* forrykkes i forhold til hverandre. Forrykning av fasadeliv kan skje ved at en husrekke med flere sammenhengende boliger forrykkes i forhold til

den neste husrekken, eller ved at en husrekke, bestående av flere sammenhengende boliger, forrykkes internt mellom boligene og da innenfor samme husrekke. Forrykningen skal være på mellom 0,5 og 3,0 meter og skje i et slikt omfang at det skapes romlig variasjon i hvert delfelt.

3.1.2 Tillatt utnyttelse
a) Innenfor hvert av hovedfeltene B5, B6 og B7 tillates en BYA som angitt i §3.1.2. c).
b) Ved søknad om tillatelse til tiltak i ett eller flere delfelt skal det redegjøres for hvor mye av samlet BYA som benyttes. Ubenyttet BYA for ett hovedfelt kan føres videre til øvrige hovedfelt.
c) Tillatt BYA m^2 pr hovedfelt:
- Innenfor hovedfelt B5 som har et areal på: 25 950 m², tillates en BYA på inntil 9 100m^2
- Innenfor hovedfelt B6 som har et areal på: 21 300 m², tillates en BYA på inntil 7 450 m^2
- Innenfor hovedfelt B7 som har et areal på: 26 800 m², tillates en BYA på inntil 9 400 m².

3.1.3 Krav til byggehøyder, variasjon i gesims- og mønehøyder
a) Minimum 50 % av bebyggelsen innenfor hvert hovedfelt skal ikke ha gesimshøyde høyere enn 7,0 meter og mønehøyde høyere enn 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. *Dersom småhusbebyggelsen har flate tak, regnes gesims på takoppbygg inntil 30 m² som møne.*
b) Maksimum 50 % *øvvrig* bebyggelsen innenfor hvert hovedfelt kan ha gesimshøyde 10,0 meter og mønehøyde inntil *13,5* meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) Dersom bygninger har pulttak regnes øverste gesims som møne.
d) Bebyggelsen skal primært ikke være høyere enn tre boligetasjer. *I delfelt B6-1b; B7-6; B7-7 og B7-8b tillates fire boligetasjer.*
e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det tilstrebes at avstanden mellom bebyggelsen i to delfelt som er adskilt av *kombinert formål; gatetun kombinert med grøntstruktur*, er tilstrekkelig til å sikre tilfredsstillende utekvaliteter, adkomstforhold, private uteareal og solforhold.
f) Det tillates at trapp- og heisekonstruksjoner bygges opptil 1,5 m over maks mønehøyde. Trapp- og heisekonstruksjoner skal ikke være større i areal enn 30% av bygningens BYA
g) Ved flate tak med takterrasser, får transparent rekkverk monteres utover tillatte gesimshøyder.

3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.2.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)
a) Småhusbebyggelse har krav til minst 80 m² uteoppholdsareal (MUA), og leiligheter minst 60 m², i henhold til kommuneplanens arealdel. MUA inkluderer private hager, felles uteoppholdsareal i byggefelter og gatetun samt felles leke- og oppholdsareal.
b) Private takterrasser for småhusbebyggelsen kan regnes som del av MUA med inntil 15 m^2 per boenhet, og balkonger med inntil 10 m^2 per boenhet.
c) Takterrasser for leilighetsbebyggelsen kan regnes som del av MUA dersom de er opparbeidet som uteoppholdsareal. Balkonger kan medregnes med inntil 10 m^2 per boenhet

3.2.2 Felles uteoppholdsareal (1600), (L 1 - L14)

a) *I henhold til kommuneplanens arealdel er det krav til minst 25 m² per bolig avsatt til felles leke- og oppholdsareal. Arealet skal sikres innenfor formålene lek og gatetun.*
b) I felt L2, L4, L5, *L9, L10, L13 og L14* skal det etableres lekeplasser. Utforming av lekeplasser dokumenteres i utomhusplan.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (2011)
Det skal etableres offentlige adkomstveger (o_V2) og adkomstgate (o_V1) med fortau innenfor hvert hovedfelt, fra hovedatkomst (Ny Bråtevei) til felles private adkomster og parkeringsplasser/anlegg.

a) Adkomstgate o_V1 skal være atkomst for Felt B5.
b) Adkomstveg o_V2 skal være felles adkomst for felt B6 og B7.
c) Vegene/gatene skal opparbeides i henhold til kommunens gjeldende veg-/gatenorm.
d) Krav til frisikt ved avkjørslene fra ny Bråtevei er vist på plankartet.

4.2 Fortau (2012)
Det skal etableres offentlige adkomstveger/-gater med fortau innenfor hvert hovedfelt, fra hovedatkomst (Ny Bråtevei) til felles private adkomster og parkeringsplasser/anlegg.

Fortau utarbeides ihht. kommunens gjeldende veg-/gatenorm.

4.3 Felles privat adkomst
V3 og V4 er felles private adkomster som skal opparbeides ihht kommunens gjeldende veg-/gatenorm med unntak av krav til byggegrenser. Byggegrenser er angitt særskilt på plankartet.

4.4 Annen veggrunn (2019)
Annen veggrunn skal opparbeides ihht kommunens gjeldende veg-/gatenorm *og slik at inngrep i ravinen minimeres.*

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområder
5.1.1 Friområde F 2.1 og F 2.2
Området er et offentlig friområde og kan benyttes som park/friområde/rekreasjon/ opphold/lek.

a) Det skal utarbeides en utomhusplan (i henhold til §2.1.3) for opparbeiding av friområdet, herunder etablering av akebakke i området. Det skal legges til rette for at både ny bebyggelse på Bråtejordet, og eldre bebyggelse rundt Bråtejordet, kan benytte friområdet.
b) Kvartalslekeplass for hovedfelt B5, B6 og B7 tillates etablert innenfor området F2.1.
c) Innenfor området tillates etablering av gangstier, og det skal som minimum opparbeides en gangsti mellom B5 og B6 gjennom området.
d) Friområdene kan tilføres matjord fra byggefeltene.

5.1.2 Friområde F 5
F5 skal ferdigstilles og fungere som en tverrforbindelse mellom nye boliger i vest og

eksisterende boligfelter i øst, over Ny Bråtevei frem til skole/barnehage/friområde i vest. Tverrforbindelsen skal være åpen for allmenheten.

a) F5 er felles friområde for B4 og B5.
b) I F5 skal det opprettes kvartalslek for B5. F5 kan også benyttes som kvartalslek for B4.
c) Det skal innenfor området F5 opparbeides gangsti mellom B4 og B5 som vist i plankartet, j.fr § 2.2.2.
d) Friområdet kan tilføres matjord fra byggefeltene.
e) Sørvest i F5 skal det opparbeides en sluse/åpning gjennom støygjerde som illustrert på plankart. Endelig utforming av sluse /åpning skal fremgå ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.1.3 Friområde F6
F6 kan fungere som en forbindelse mellom nye boliger og eksisterende boligfelter i øst, og vestover – over ny Bråtevei frem til friområdene/utmarken i vest. Forbindelsen skal derfor ikke sperres for allmenn ferdsel.

a) F6 er felles friområde for B6 og B7.
b) Det skal innenfor området F6 opparbeides gangsti j.fr § 2.2.2. mellom B6 og B7 som vist i plankartet. Stien skal vises på godkjent utomhusplan jfr. §§2.1.2 og 6.1 b)
c) Friområdet kan tilføres matjord fra byggefeltene.

5.2 Gatetun kombinert med grønnstruktur
a) Formålet skal fungere som et kombinert areal for adkomst til boligene og opphold for beboere med en glidende overgang mellom boliger, grøntareal og gangveger, samt flomveger ved ekstremnedbør.
b) Det tillates etablering av lekeapparater, benker, variert beplanting og møteplasser for beboerne innenfor formålet uten at det er til hinder for adkomst og gangveger.
c) Innenfor formålet skal det opparbeides gang – og adkomstveger. Bredden kan variere, men skal som minimum opparbeides med 3 meters bredde og med kjøresterkt dekke. Gangvegene skal ligge minimum 1 meter fra formålsgrenser for boligbebyggelse.
d) Gangvegene skal være tilgjengelig for alle så langt det er hensiktsmessig mht stigningsforhold og gode helhetlige løsninger.
e) Gangvegene skal ikke benyttes til ordinær bil- og persontransport, men kun til utryknings, drifts – og vedlikeholds kjøretøy samt nødvendig person- og varetransport.
f) Sonen skal etableres som gatetun/gangveger og skal ha gatebelysning.
g) Sonen skal ha god fremkommelighet uten gjerder eller andre hindre. Ved innkjørsel fra offentlige adkomstveier skal bom eller lignende etableres for å hindre daglig trafikk av motoriserte kjøretøy.
h) Innenfor formålene uteoppholdsareal/lekeareal og gatetun kombinert med grønnstruktur, avsettes fellesareal til lek – og opphold på minimum 25 m² pr boenhet.

   Formålene uteoppholdsareal/lekeareal og gatetun kombinert med grønnstruktur inngår i beregninger for uteoppholdsareal. Ved beregning av uteoppholdsarealer skal det fra formålet *gatetun kombinert med grønnstruktur* trekkes fra et areal tilsvarende gangveienes lenge multiplisert med minimumsbredden på gangveier, som er 3 meter.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse kan gis, skal følgende foreligge:
a) Fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser, evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket vil bli i forhold til sine omgivelser jf. § 2.1.3.

b) Godkjent utomhusplan jf. § 2.1.3.
c) Dealjplaner for offentlig vei, godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen.
d) Gdkjent byggeplan for vann, spillvann og overvann for det aktuelle delfelt.
e) Pan for forvaltning av matjorda som ikke anvendes som vekstjord i byggeområdene.

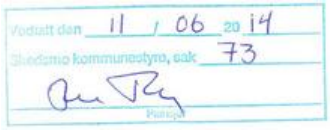
6.2 Før første igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende foreligge:
a) Plan for ivaretakelse av tilstrekkelig slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
b) Byggeplaner for offentlig vei, godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen.

6.3 Før første brukstillatelse gis til:
a) Boliger i felt B5, B6 og B7, skal F2.1 og F2.2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Boliger i felt B5, B6 og B7, skal det foreligge brukstillatelse for skolen.
c) Boliger i felt B5, skal felt F5 være ferdig opparbeidet.
d) Delfelt med boliger tilgrensende F,6 skal F6 tilhørende de relevante boligene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
e) *Boliger i felt B5, B6 og B7, skal det være etablert adkomstveger til de relevante boligene. Adkomstveier skal etableres innenfor feltene o_V1 og o_V2, og V3 -V4. I tillegg skal det etableres* gatetun kombinert med grønnstruktur, infrastruktur, parkering, felles lek og uteoppholdsarealer *tilhørende de relevante boligene*, jfr. godkjente planer for hvert enkelt delfelt.
f) Aktuell bebyggelse skal nødvendig støyskjermingstiltak som følge av beregninger og planer av § 2.2.1 være opparbeidet.
g) Boliger i området skal frisiktsoner opparbeides og utformes i henhold til Statens vegvesens gjeldende regelverk.
h) Hvert delfelt, skal ledningsanlegg være ferdigstilt og godkjent.
i) Hvert delfelt, skal anlegg for VA, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse nedenfor planområdet, være anlagt og godkjent.

Midlertidige inngrep
I forbindelse med etablering av infrastruktur, atkomst til byggeområder, lagring, rigg og massehåndtering mv tillates det midlertidige inngrep i F2.1 gjennom bygge- og anleggsperioden til det enkelte hovedfelt. Ved søknad om tillatelse til tiltak som krever midlertidig inngrep i F2.1, skal det redegjøres for omfang av inngrep og det skal utarbeides en plan som viser hvordan området skal settes tilbake i stand. Planen skal godkjennes av kommunen. Tilsvarende gjelder det samme der det tilføres matjord fra byggefeltene etter at F2.1 er ferdigstilt.

Felles kvartalslek
For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter anlegges i tilhørende friområde, o_F5, o_F2.1, o_F2.2 eller o_F6 kvartalslekeplass på minst 1,5 da pr. 150 boenhet.

Vedtak i kommunestyret 11.06.2014, sak 73.



Reviderte bestemmelser etter vedtak i HUT 19.09.2018 sak18/77.

108/68

Endret reguleringsplan for et område ved Jacob Meyers vei - Tors vei.

Reguleringsbestemmelser som Strømmenplanen av 1953;

Bestemmelsene er revidert den 21.06.01. Teksten med kursiv gjelder ikke lenger.

Skriv fra Det Kgl.Kommunal - og Arbeidsdepartement av 6.mai 1953.

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Skedsmo herredstyre i møte den l. desember 1950 vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Strømmen i Skedsmo kommune, Akershus fylke.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3.

Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanen rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m. for 1-etasjes, 7 m. for 2. etasjes, 10 m. for 3 etasjes og 13 m. for 4 etasjes hus.
3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lys forholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasje antall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.
   Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.

3. *~~Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to~~ enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke ~~overskrider~~ 200 m2.*

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2. etasjes hus må ikke være over 7 m. og mønehøyde 9 m. For l-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 35% av arealet.
   Garasje, uthus, fløybygning kan røres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strømmen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og ikke medfører særlig trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med grå farge med skråskravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (angitt prikket) kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

3. Bygningsrådet kan med helsrådets og brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.
   Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av ett enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 grader.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasje antall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

3. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 22.

~~*Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.*~~

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

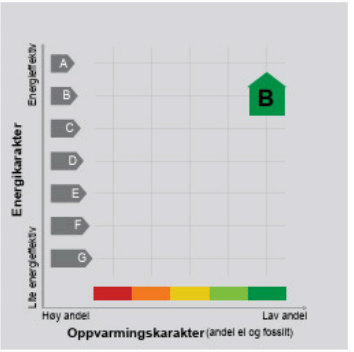
Skedsmo kommune,
Revidert den 21.06.01

Vedtatt den 13 / 09 20 01
Det faste utvalg for plantesaker, sak 109
Plansjef

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Bråtejordet 163
Postnummer	1465
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	406
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300528927
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	54def3f2-7543-4748-9f73-c4ddf894329e
Dato	23.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**
- **Redusér innetemperaturen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bråtejordet 163
Postnummer: 1465
Sted: STRØMMEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0101
Dato: 23.10.2023 13:34:55
Energimerkenummer: 54def3f2-7543-4748-9f73-c4ddf894329e

Kommunenummer: 3030
Gårdsnummer: 78
Bruksnummer: 406
Seksjonsnummer: 28
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300528927

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Montér 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0090/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bråtejordet 163 1465 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 78, bnr 406, snr 28 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no