PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

SPELLMANNSPLASSEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

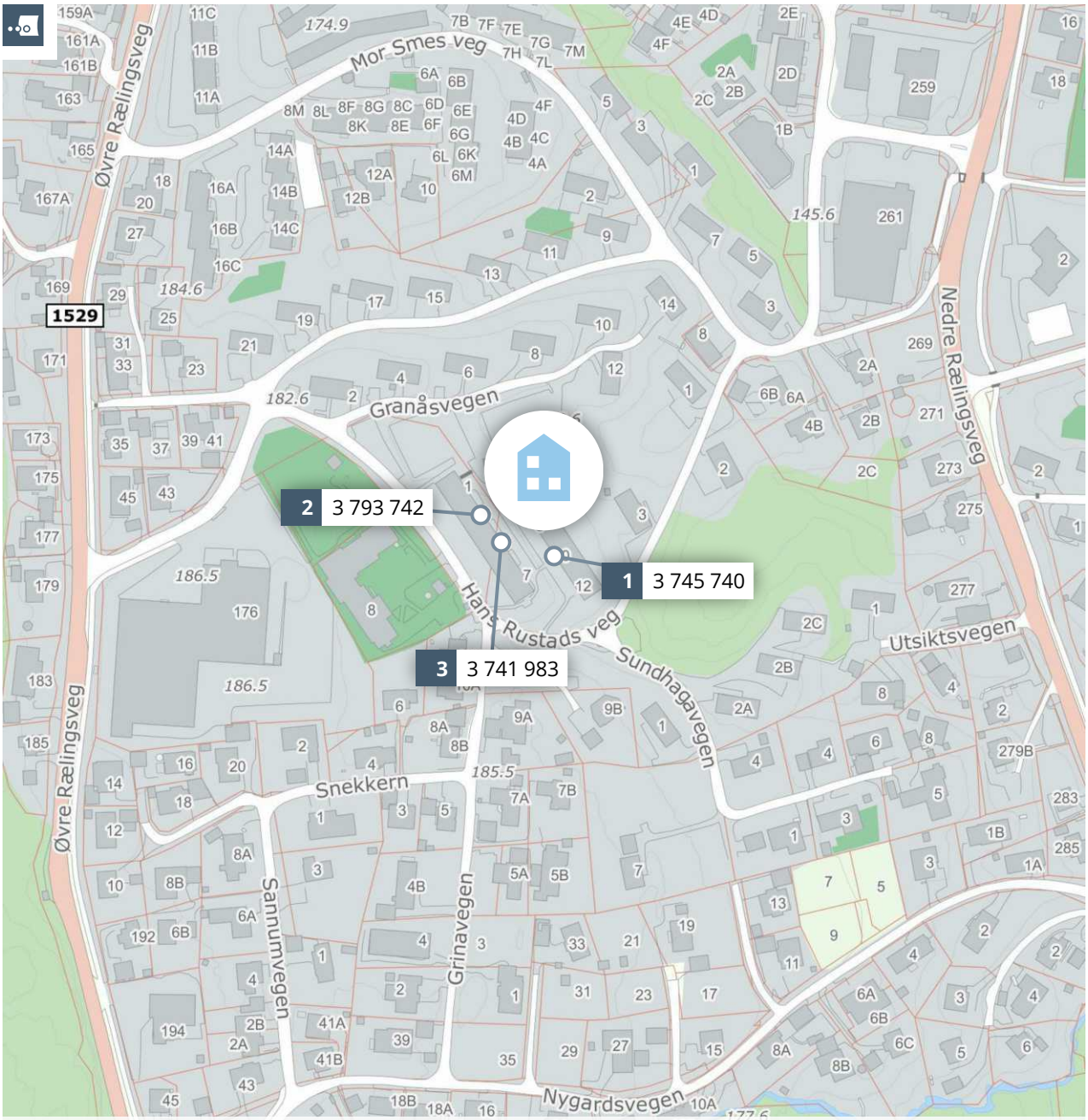
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SPELLMANNSPLASSEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 29.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karl Nguyen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Spellmannsplassen 4, 2008 FJERDINGBY

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1985

GNR 102 BNR 54 FNR 0 SNR 140 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Fjerdingby 4

Verdivurdert til

3 250 000

386 087	3 636 087	52 697
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	13 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Spellmannsplassen 10				19.12.2024	3 350 000	**3 350 000**	395 740	3 745 740	**53 511**
	70 m²	1962	3. etg	3 sov						
2	Spellmannsplassen 3				16.05.2025	3 450 000	**3 400 000**	393 742	3 793 742	**54 982**
	69 m²	1963	2. etg	3 sov						
3	Spellmannsplassen 5				05.08.2025	3 250 000	**3 350 000**	391 983	3 741 983	**54 232**
	69 m²	1962	1. etg	2 sov						

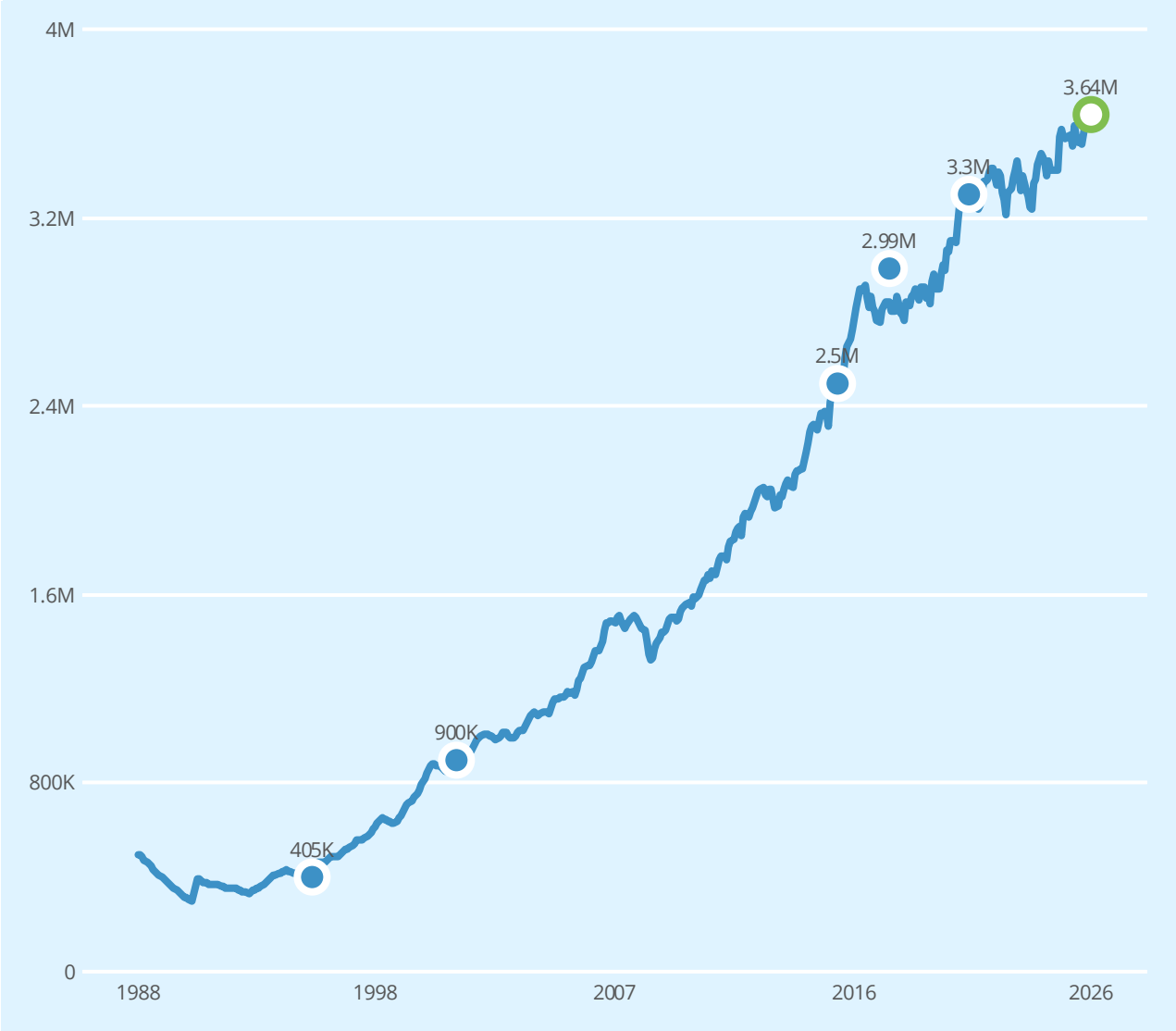
3-roms utsiktsleilighet med sydvent balkong, og parkering. Fjernvarme. Barnevennlig og markanært!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2021	25.06.2021	19.08.2021	2 945 000	2 850 000	446 656	3 296 656	
08.05.2018	15.05.2018	03.07.2018	2 850 000	2 850 000	135 151	2 985 151	
08.04.2016	28.04.2016	01.07.2016	2 490 000	2 425 000	70 458	2 495 458	
20.04.2001		20.04.2001	-	900 000	-	900 000	
03.08.1995		03.08.1995	-	405 000	-	405 000	
01.08.1989		01.08.1989	-	535 000	-	535 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 2008 FJERDINGBY nå

11
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 709 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i 2008 FJERDINGBY siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

3 770 000 Prisantydning i snitt
3 767 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

57 217 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

54 748 RÆLINGEN kommune i snitt siste 3 mnd

52 697 Spellmannsplassen 4
Totalpris 3 636 087

Tilstandsrapport

Spellmannsplassen 4, 2008 FJERDINGBY

Leilighet | Byggeår: 1962 | BRA-i: 69 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 23.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (3)

Overflater (Bad - 4. etasje)
Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende (Under 1:100). Fallforholdet i dusjsone er lokalt målt til tilnærmet flatt på enkelte steder. Vinduet er plassert i våtsone.

Vannbåren varme
Radiatorer er av nyere dato men rørføringer er av typen kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Ventilasjon
Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

Helse, miljø og sikkerhet (3)

Branntekniske forhold
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2016.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 2016.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,07 meter.

Himmelretning: Syd

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020 i regi av borettslaget.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 40 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende (Under 1:100). Fallforholdet i dusjsone er lokalt målt til tilnærmet flatt på enkelte steder.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Vinduet er plassert i våtsone.
  Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra 2016.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurdering av registrerte avvik

- Radiatorer er av nyere dato men rørføringer er av typen kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **20.02.2026**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Hele anlegget.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Da det mangler samsvarserklæring, bør anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
82 m²	**69 m²**	**13 m²**	**-**	**10 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1962)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	13 m²	-	**13 m²**	-
4. etasje	69 m²	-	-	**69 m²**	10 m²
Sum Leilighetsbygg	**69 m²**	**13 m²**	**-**	**82 m²**	**10 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: To boder
4. etasje	BRA-i: Entré, To soverom, Kjøkken, Stue, Bad

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer to bod i kjeller oppmålt til 3 og 10 m2 (BRA-E).

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Spellmannsplassen 4, 2008 FJERDINGBY**

Matrikkel: **3224-102/54/0/140**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Oksana Berezovska, Ada Svindal Sørensen, Nina Svindal Rosenberg, Marianne Lund Smedsrød, Arnstein Lund**

Kunde: **Oksana Berezovska**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **23.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Oksana Berezovska (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

Rapportdato: **27.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 18.04.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Bygningssakyndig
E-post: owe@norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260142

Selger 1 navn
Oksana Berezovska

Gateadresse
Spellmannsplassen 4

Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260142

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn av Elvia 20.februar 2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260142

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260142

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260142

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

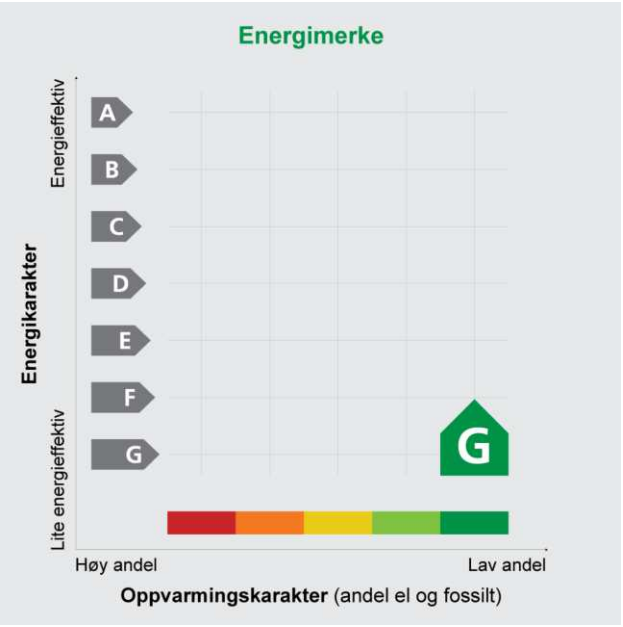
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oksana Berezovska	2c5d27e1be0b0704a1840 17645719027ccf3e364	18.04.2026 10:06:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260142

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

ENERGIATTEST

Adresse	Spellmannsplassen 4
Postnr	2008
Sted	FJERDINGBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	54
Seksjonsnr.	140
Festenr.	
Bygn. nr.	150470757
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1237847
Dato	16.03.2021



Innmeldt av	Benedicte Groth Ingjerd

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bioenergi
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Bio kjel

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: Spellmannsplassen 4
Postnr/Sted: 2008 FJERDINGBY
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 16.03.2021 13:46:04
Energimerkenummer: A2021-1237847
Ansvarlig for energiattesten: Benedicte Groth Ingjerd
Energimerking er utført av: Benedicte Groth Ingjerd

Gnr: 102
Bnr: 54
Seksjonsnr: 140
Festenr:
Bygnnr: 150470757

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 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.

Tips 9: 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.

Spellmannsplassen 4

Nabolaget Sundhagen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	12 min 1 km	
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	12 min 1 km	
Rælingen videregående skole 579 elever	8 min 0.7 km	
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.8 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm.	10 min
Marikollen p-plass, Rælingen	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dovre fabrikker Linje 310, 330	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Sannum barnehage (1-6 år) 89 barn	4 min 0.3 km
Tangen barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.7 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 72 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rælingen	6 min
Rema 1000 Marikollen Torg	14 min

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

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	7 min
Ringen apotek Rælingen	6 min
Vinmonopolet Fjerdingby	14 min

SPORT

Sannumjordet	5 min
Bråten borettslag 1.	7 min
Feel24 Rælingen	4 min
Puls Marikollen	14 min

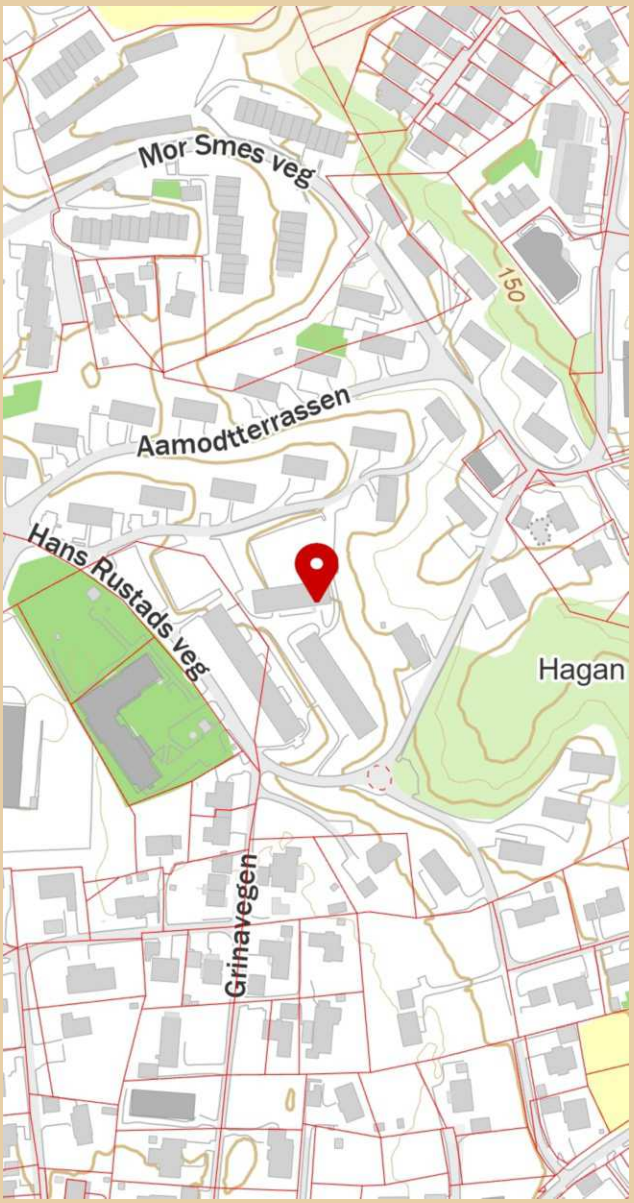
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie		Vår ref.:	1126/140	Fødselsdato eier:	16.07.1984
Spellmannsplassen 4		Type:	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY		Eiere:	Oksana Berezovska		
Organisasjonsnr:	971 275 685	Seksjonsnr:	140		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 040

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	236
	Renter felleslån	508
	Felleskostnader	2 615
	Avdrag felleslån	453
	Renter felleslån	1 510
Tilleggsytelser:	Telia/Get	494
	Trappevask	224

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	386 087	Gjeld siste årsoppg.:	393 292
Klient ajourf. lån:	31 890 110,30	Klient gj. s. årsoppg.:	32 800 051

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369573555, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 14.04.2026: 13 615 028
Andel av saldo: 96 222
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.04.2044)

Lånenummer: 16369573547, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 14.04.2026: 18 275 082
Andel av saldo: 289 865
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Linda Kristin Sundseth
Adresse:	Aamodtterrassen 11
Postnr/-sted:	2008 FJERDINGBY
Telefon:	Mob.: 91757793
E-post:	aamodthagenboligsameie@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	393 292	Andre inntekter:	4 980
Annen formue:	126 929	Utgifter:	26 274		

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligselskapets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at leilighetens gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av boligselskapets lån.

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	140	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie	Vår ref.:	1126/140	Fødselsdato eier:	16.07.1984
Spellmannsplassen 4	Type:	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY	Eiere:	Oksana Berezovska		
Organisasjonsnr: 971 275 685				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1963
Gårds/bruksnr: 102/54 - seksjon:140
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	55011.6

Årlig festeavgift: 71 908,46
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	91324021

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet Blokk

Fasiliteter:

Utleie skal meldes til styret

Viktig informasjon!

Blokk: Rehabilitering av rør/bad ble ferdigstilt våren 2020. Det er vedtatt rehabilitering av rør/bad i blokkene på årsmøte 2018.

Trehus:
Planlagt oppussing av bad i trehusene, se egen veiledning og skisse.

Oppvarming: Blokkene har sentralfyring. Trehusene har vedfyring/elektrisk.

19.01.21 Tv/internett fra Telia (grunnpakke) Evt. oppgraderinger betales av den enkelte eier direkte til Telia.

Vaktmesterordning for fellesareal ved blokkene.

Parkering:
En parkeringsplass pr bolig.
Blokkene (Spellmannsplassen) og noen få leiligheter har parkeringsplass med
motorvarmere mot betaling. Samme gjelder el-bil. Kontakt styret for nærmere informasjon.
Det er IKKE tillatt å lade el-bil om de ikke settes opp egen kurs og fra eget skap. Styret må kontaktes.
BOD: Alle disponerer 2 boder - en stor og en liten. Det er litt forskjellige løsninger så selger/eier må informere om dette.

Sikring og forskuttering:
Tilbyder: Klare Finans
Varighet: Løpende
Oppsigelse: Gjensidig 6 mnd. Oppsigelsen må være i tråd med brl. loven §5-29.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om festetomt
- Festeavtale inngått 3. juli 1957.
Løpetid 99 år.
Festerett transportert til Aamodthagen boligsameie 18.03.1986.

- kreves ikke samtykke fra grunneier/bortfester ved eierskifte/overdragelse.

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie	Vår ref.:	1126/140	Fødselsdato eier:	16.07.1984
Spellmannsplassen 4	Type:	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY	Eiere:	Oksana Berezovska		
Organisasjonsnr: 971 275 685				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

20.09.2023

ORIENTERING OM PÅGÅENDE SAK
Gjelder leilighet 1, 3, 59, 60, 105 eller 107

Styret i Aamodthagen boligsameie ønsker å orientere om pågående sak i sameiet. Saken gjelder mulige feil i tinglyst registering av eierforholdene på enkelte seksjoner. Dette gjelder i hovedsak seksjoner hvor Rælingen kommune er, eller har vært, registrert eier. Som nåværende eier av en slik seksjon, ønsker styret derfor å orientere deg/dere nærmere om saken.

Bakgrunnen for saken
Informasjon som er registrert på hver enkelt seksjon hos forretningsfører Usbl, herunder hjemmelshaver (eier), seksjonsnummer og fordelingsnøkkel, stemmer tilsynelatende med opplysninger i matrikkelen og tinglyst seksjoneringsbegjæring. Dette innebærer at felleskostnadene til den enkelte seksjon blir fakturert korrekt i henhold til registrert hjemmelshaver og gjeldende fordelingsnøkkel.

Styret har blitt gjort oppmerksom på at de formelle eierforholdene som beskrevet ovenfor likevel ikke stemmer med hvor den enkelte seksjonseier faktisk bor. Dette gjelder som nevnt kun seksjoner hvor Rælingen kommune er, eller har vært, registrert eier. Styret besitter ingen informasjon om hva som kan ha skjedd ved salg av kommunens seksjoner i sameiet. Dette må Rælingen kommune svare for.

Da det er viktig at de som formelt er registrert som eier(e) av en seksjon stemmer med personene som faktisk bor der, må dette avviket undersøkes nærmere og eventuelt rettes opp. Styret har derfor engasjert Advokatkontoret i Usbl til å bistå sameiet i denne saken.

Veien videre
På vegne av sameiet tar Advokatkontoret i Usbl nå kontakt med Rælingen kommune for å avklare hva som har skjedd og hvordan de kan rydde opp. På bakgrunn av kommunens svar, vil styret i samråd med Advokatkontoret i Usbl legge en plan for veien videre, herunder vurdere hvilke tiltak som må iverksettes for at de formelle og faktiske eierforholdene skal stemme.

Eventuelle formelle endringer som må foretas i tinglyste eierforhold, vil

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

V E D T E K T E R FOR AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
(Vedtatt 03.04.1986, endret i sameiermøte 16.04.2008, 12.03.2018 og 18.05.2022).

1. Navn og opprettelse

1-1 Sameiets navn er Aamodthagen Boligsameie.

2. Eiendommen

2-1 Bebyggelsen og festerett til gnr. 102, bnr. 54, ++ i Rælingen kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og festeretten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2-2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssak, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen
3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

3-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4-1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

4-2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. (For næringsseksjonene kan det fastsettes begrensninger i bruken, at bestemte seksjoner ikke skal kunne brukes til bestemte typer virksomhet, for eksempel at en bestemt eller

ingen av seksjonene skal brukes til restaurantvirksomhet.)

4-3 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

4-4 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. **Sameiets parkeringsplasser**

5-1 Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av motorvarmerne på Spellmannsplassen.

5-2 Kostnader til etablering av ladepunkt for el-bil og vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

6. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører/hoveddør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

6-1. Vedlikehold og påkostninger

(1) Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

(2) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

6-3
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

7-1 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.

7-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styremøte og årsmøte

9-1. Styret og dets vedtak

Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal fortrinnsvis ha 5 medlemmer og 5 varamedlemmer hvorav to fra blokkene og tre fra trehusene.

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

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

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

9-2 Styremøter

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

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

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

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

9-3 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.

9-4 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.

9-5 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.

9-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9-7 Mindretallsvern

(1) Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9-8 Forretningsfører og funksjonærer

(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

9-9. Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram til det ordinære årsmøtet.

(2) Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-9 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.

9-10 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-11 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-12 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-13 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.

9-14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

9-15 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

10-1 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-2 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

10-3 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 03.04.1986, med siste endring 18.05.2022.

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

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av hans husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. **Stikkord: Vis hensyn.**

1. BRUK AV LEILIGHET:

1.1 Ved salg/utleie av seksjonen skal selveieren(selgeren) sørge for at alle informasjoner i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører.

Meldingen skal inneholde:

a) Seksjonsnummer.
b) Fullt navn, personnummer på kjøper(e)/leietaker(e).
c) Selgerens/utleierens navn og personnummer.
d) Nøyaktig overdragelsesdato.

1.2 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl.21.00. Generell ro på søn- og helgedager må respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

1.3 Sameier er ansvarlig for, og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leilighet må foretas ifølge vedtektenes § 5.

1.4 Navneskilt på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.5 Feil på ringeklokker meldes til styret.

1.6 Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at fellesutgifter betales ved forfall.

1.7 Avtrekkskanaler generelt i leiligheten må holdes åpne. Jevnlig kontroll gjøres for å fjerne vepsebol og fuglereder o.l.

1.8 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer/balkonger.

1.9 Mating av fugler er ikke tillatt, da det kan tiltrekke seg mus og rotter.

1.10 Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent. Sameier/beboer er ansvarlig for at avløpsrør blir brukt riktig, og ikke tettes. Kun bæsj, tiss og dopapir skal i do. Våtservietter, bleier, q-tips, bomull, kondomer osv skal kastes med søppelet. Viktig: Ikke hell fett og olje i vasken eller do.

1.11 Det er ikke adgang til å male/beise balkong i annet enn husets farger.

1.12 Ved bruk av åpen grill i husets umiddelbare nærhet må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. Ved grilling ute må det vises spesielt hensyn til andre beboere. Kullgrill på balkong er forbudt**.** Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt. Propan må ikke oppbevares innendørs, og absolutt ikke i kjelleren (medfører stor eksplosjonsfare). Max 1 stk 11 kg propanbeholder kan oppbevares på balkongen.

1.13 Plassering av varmepumper: må plasseres på mur og med kasse rundt. Kassen må males i samme farge som boligen.
Plassering av parabol: kan plasseres på egen balkong, så lenge den ikke er til sjenanse for andre.

1.14 Dørene til leilighetene er brannsikre, og må ikke bores hull eller skrus skruer i. Navneskilt må tapes eller monteres ved siden av døren.

1.15 Ved tørking av klær innendørs, må vindu eller lufteventil holdes åpent. Dette er for å hindre kondens og fuktskader i leiligheten.

2 BRUK AV FELLESOMRÅDENE:

2.1 Eieren eller beboerne i den enkelte boligseksjon er pliktig til å sørge for renhold av sitt eget inngangsparti, inkludert trapper i oppgangen og kjellergangen.

2.2 Ved grovere mangel av renhold i inngangspartiene kan styret bestille den nødvendige rengjøring utført for de ansvarliges regning.

2.3 Brennbart materiale, sykler, sportsutstyr, barnevogner o.l. må ikke plasseres i rømningsveier. Skrot og brannfarlig avfall skal ikke lagres i kjellere, trapperom eller sikringsrom.

2.4 Husholdningsavfall skal legges i pose før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholderne. Husk å kildesortere, og å brette sammen pappesker.

2.5 Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren. Beboere i trehusene må delta i gressklipping, snømåking o.l.

2.6 Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som for eksempel felles dugnader, besluttes av styret og/eller sameiermøtet med alminnelig flertall. Det forventes at sameierne/beboerne deltar i dugnader som styret innkaller til.

2.7 Med unntak av renovasjonsbil, syke/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er all kjøring på gangveiene forbudt.

2.8 Endring i fellesområder, -anlegg, kan kun gjøres med styrets godkjennelse. (Jfr. vedtektenes § 4).

2.9 Utgangsdøren skal være lukket og låst når ingen er til stede og passer på.

2.10 Seksjonseiere i trehusene kan bygge plattinger i hagen hvis alle leiligheter i huset skriver under på at de er enige. Styret anbefaler plattinger som ikke krever byggesaksgodkjenning. Dette er eiers ansvar. Plattingen må ikke regnes som privat område, men være åpen til bruk for alle som bor i huset.

2.11 Seksjonseierne i trehusene plikter å vedlikeholde plattinger, gjerder o.l. tilknyttet deres hage. Hvis plattinger, gjerder el.l. forfaller, plikter seksjonseierne å fjerne dette.

3.DYREHOLD:

3.1 Enhver sameier som har dyr i opphold hos seg plikter å opptre slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre.

3.2 Det er ikke tillatt å la dyr være uten tilsyn på sameiets område.

3.3 Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.

3.4 Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område må umiddelbart fjernes av den som har ansvaret for dyret.

3.5 Sameier som har hund i opphold hos seg, har plikt til å følge sameiets regler for hundehold.

3.6 Ved grovt mislighold av disse reglene kan styret frata en sameier retten til å holde hund.

3.7 Forårsaker et dyr skade eller ulempe kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

4. KLAGER - BRUDD PA HUSORDENSREGLENE:

4.1 Eventuelle klager overfor naboer p.g.a. brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

4.2 Unnlatelse i å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. vedtektenes § 13).

HUSORDENSREGLER FOR AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 03.04.1986, med siste endring 01.06.2016.

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

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av hans husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. **Stikkord: Vis hensyn.**

1. BRUK AV LEILIGHET:

1.1 Ved salg/utleie av seksjonen skal selveieren(selgeren) sørge for at alle informasjoner i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører.

Meldingen skal inneholde:

a) Seksjonsnummer.
b) Fullt navn, personnummer på kjøper(e)/leietaker(e).
c) Selgerens/utleierens navn og personnummer.
d) Nøyaktig overdragelsesdato.

1.2 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl.21.00. Generell ro på søn- og helgedager må respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

1.3 Sameier er ansvarlig for, og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leilighet må foretas ifølge vedtektenes § 5.

1.4 Navneskilt på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.5 Feil på ringeklokker meldes til styret.

1.6 Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at fellesutgifter betales ved forfall.

1.7 Avtrekkskanaler generelt i leiligheten må holdes åpne. Jevnlig kontroll gjøres for å fjerne vepsebol og fuglereder o.l.

1.8 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer/balkonger.

1.9 Mating av fugler er ikke tillatt, da det kan tiltrekke seg mus og rotter.

1.10 Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent. Sameier/beboer er ansvarlig for at avløpsrør blir brukt riktig, og ikke tettes. Kun bæsj, tiss og dopapir skal i do. Våtservietter, bleier, q-tips, bomull, kondomer osv skal kastes med søppelet. Viktig: Ikke hell fett og olje i vasken eller do.

1.11 Det er ikke adgang til å male/beise balkong i annet enn husets farger.

1.12 Ved bruk av åpen grill i husets umiddelbare nærhet må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. Ved grilling ute må det vises spesielt hensyn til andre beboere. Kullgrill på balkong er forbudt**.** Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt. Propan må ikke oppbevares innendørs, og absolutt ikke i kjelleren (medfører stor eksplosjonsfare). Max 1 stk 11 kg propanbeholder kan oppbevares på balkongen.

1.13 Plassering av varmepumper: må plasseres på mur og med kasse rundt. Kassen må males i samme farge som boligen.
Plassering av parabol: kan plasseres på egen balkong, så lenge den ikke er til sjenanse for andre.

1.14 Dørene til leilighetene er brannsikre, og må ikke bores hull eller skrus skruer i. Navneskilt må tapes eller monteres ved siden av døren.

2 BRUK AV FELLESOMRÅDENE:

2.1 Eieren eller beboerne i den enkelte boligseksjon er pliktig til å sørge for renhold av sitt eget inngangsparti, inkludert trapper i oppgangen og kjellergangen.

2.2 Ved grovere mangel av renhold i inngangspartiene kan styret bestille den nødvendige rengjøring utført for de ansvarliges regning.

2.3 Brennbart materiale, sykler, sportsutstyr, barnevogner o.l. må ikke plasseres i rømningsveier. Skrot og brannfarlig avfall skal ikke lagres i kjellere, trapperom eller sikringsrom.

2.4 Husholdningsavfall skal legges i pose før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholderne. Husk å kildesortere, og å brette sammen pappesker.

2.5 Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren. Beboere i trehusene må delta i gressklipping, snømåking o.l.

2.6 Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som for eksempel felles dugnader, besluttes av styret og/eller sameiermøtet med alminnelig flertall. Det forventes at sameierne/beboerne deltar i dugnader som styret innkaller til.

2.7 Med unntak av renovasjonsbil, syke/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er all kjøring på gangveiene forbudt.

2.8 Endring i fellesområder, -anlegg, kan kun gjøres med styrets godkjennelse. (Jfr. vedtektenes § 4).

2.9 Utgangsdøren skal være lukket og låst når ingen er tilstede og passer på.

3.DYREHOLD:

3.1 Enhver sameier som har dyr i opphold hos seg plikter å opptre slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre.

3.2 Det er ikke tillatt å la dyr være uten tilsyn på sameiets område.

3.3 Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.

3.4 Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område må umiddelbart fjernes av den som har ansvaret for dyret.

3.5 Sameier som har hund i opphold hos seg, har plikt til å følge sameiets regler for hundehold.

3.6 Ved grovt mislighold av disse reglene kan styret frata en sameier retten til å holde hund.

3.7 Forårsaker et dyr skade eller ulempe kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

4. KLAGER - BRUDD PA HUSORDENSREGLENE:

4.1 Eventuelle klager overfor naboer p.g.a. brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

4.2 Unnlatelse i å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. vedtektenes § 13).

Aamodthagen boligsameie – Sanitært røranlegg og våtrom.

Fremgangsmåte for de som vil rehabilitere/modernisere bad.

Bakgrunn: Styret har hatt kontroll på rørene i bygningene våre. Alle rør i trehusene må byttes innen 10 år. Det er ikke klart når dette vil skje, men det blir flere år til. Når det gjennomføres, vil alle bad bli renovert. For de som synes det er lenge å vente med å pusse opp badet, har vi fått laget denne instruksen for hva dere må forholde dere til, **for å unngå at badet deres må pusses opp på nytt om noen få år.**

Styret.

Krav til det nye våtrommet

Rør for kaldt og varmt vann:

Alle rør internt i våtrommet må skiftes i sin helhet. Nye rør legges enten som åpent på vegg i våtrommet, eller som godkjent rør-i-rør system om rørene ønskes ført skjult i tak, vegg eller gulv.
Rør-i-rør system skal føres til tett rørskap som har lekkasjevarsler ledet til rom med sluk.
På avgrening av felles hovedstamme skal det monteres stengeventil med tilbakeslagsventil.

Sammenkoblingen mellom eiers interne røranlegg og eksisterende oppleggsstammer må gjøres slik at omkobling enkelt kan foretas når nye oppleggsstammer føres opp i regi av boligselskapet.

Nye stammer for kaldt vann føres gjennom dekket ned til underliggende etasje og sammenkobles mot eksisterende stammer ført i vegg/innkassing eller åpent på vegg.
Gjennomføringer for vannrør gjøres ved siden av / tett på ny avløpsstamme.
Alternativt, dersom rør tilkobles eksisterende avgreninger ut fra vegg/sjakt, settes det av utsparinger i dekket for senere fremføring av nye vannrør.

Midlertidig branntetting av slike gjennomføringer må gjøres.

Rør for varmt vann skiftes frem til varmtvannsbereder. Dersom selve berederen er eldre enn 15 år må denne skiftes samtidig. Hvis bereder er plassert utenfor rom med sluk, skal det monteres vannstopper.

Rør for avløpsvann:

Sluk skal skiftes til nytt sluk i plast med bunnutløp og klemring for banemembran. Alle avløpsrør fra sluk, klosett og servant skal skiftes ut og det legges opp til ny vertikal avløpsstamme plassert samme sted som dagens stamme er ført.
Avløpsstammen skal stå tett på klosett og det må velges gulvståendeklosett (P-lås) eller vegghengt.

Avløpsstammen føres ned til nabo under og sammenkobles med eksisterende stamme der. Hensikten er at det skal være muligheter for å koble nye avløpsrør sammen den dagen, hele stammen blir byttet/rehabilitert. Løsningen med sammenkobling av avløpsrør, må tas i

samråd med rørlegger.

For alle leiligheter unntatt de i øverste etasje føres ny rørstamme opp til tak i egen leilighet og tilkobles eksisterende avløpsrør. Dette må gjøres på en slik måte at naboen over, har mulighet til å tilkoble nytt avløpsrør, uten å gjøre større bygningsmessige inngrep i etasjeskillet.

Avløp fra klosett føres til stamme over gulv i eget bad. Avløp fra sluk føres under tak hos nabo eller i bjelkelaget (hvis det er mulig, er avhengig av retning på bærebjelker) og sammenkobles med ny stamme.
Avløp fra servant, badekar, vaskemaskin etc. føres til sluk over membran på bad.
Det skal fortrinnsvis benyttes mufferør i plast av type Wavin Asto (tykkvegget og støydempet plast).

Inngrep i konstruksjon:

Det må muligens tas åpning i dekket for nedføring av nytt sluk og ny stamme til underliggende leilighet. Alle åpninger skal tettes brann- og lydteknisk på godkjent måte etter montering av nye rør.

Oppbygging av nye overflater:

Gulv på bad anbefaler vi helsveiset banemembran festet til sluk med klemring og med god overlapp til alle veggflater. Vegger på bad skal ha flytemembran sammenføyd med banemembran i gulv ved elastiske remser. Slike brukes også i hjørner. Overflatekledning med keramiske fliser etter seksjonseiers valg.
Seksjonseier er forpliktet til å sette tak og vegger som berøres i underliggende etasje tilbake til slik stand disse var før inngrep.

Varme og elanlegg på bad:

Varmekabler vil være et naturlig valg. El.anlegget leveres av autorisert elektriker og det skal foreligge dokumentasjon av levert arbeid samt samsvarserklæring.

Utstyr/innredning på bad:

Innredning og utstyr etter andelseiers valg, det settes ingen føringer/anbefalinger, men valget må gjøres innenfor rammen av det som kan kobles til nytt røranlegg.

Administrative og juridiske forhold:

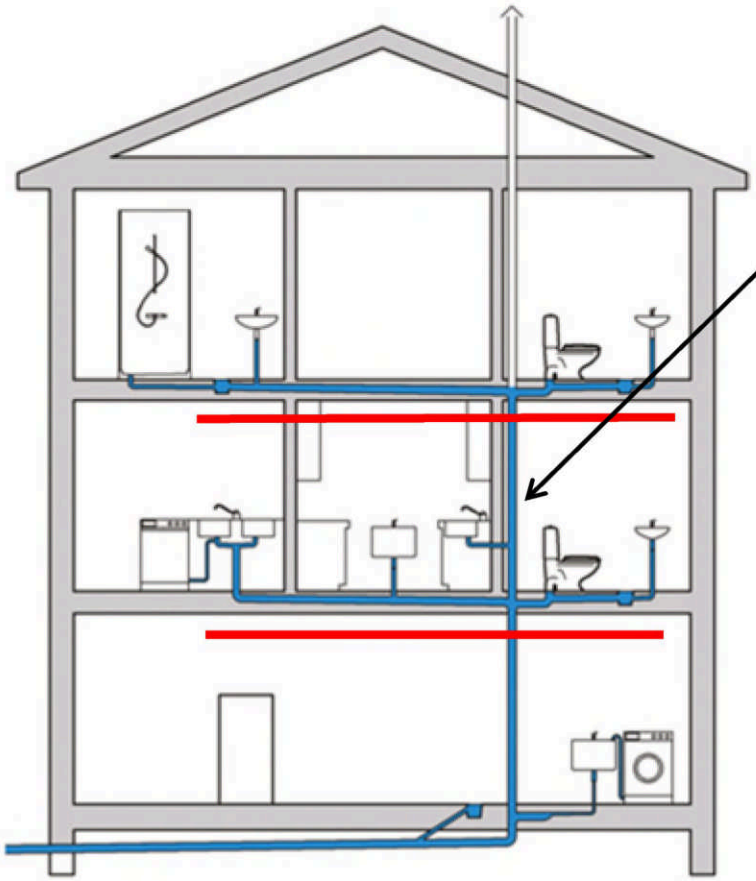
Arbeidet som utføres skal følge Byggebransjens våtromsnorm (BVN) så langt det lar seg praktisk gjøre. Arbeidet skal videre gjøres etter gjeldende byggeforskrift.
Styret i boligselskapet skal varsles skriftlig og skal gi sin aksept til tiltaket.
Seksjonseiere må ha skriftlig aksept fra eiere av leilighet under/over for det arbeidet som skal gjøres der.
Det må velges en sertifisert entreprenør, for å bygge bad. Denne må også kunne dekke alle roller i en byggesak overfor Plan- og bygningsmyndighet. Arbeidet er søknadspliktig etter

Plan- og bygningsloven. Søknad sendes og igangsettingstillatelse må foreligge før arbeidet starter. Berørt nabos (eier av underliggende leilighet) samtykke skal følge søknaden.
Det skal lages komplett dokumentasjon av det arbeidet som er levert, bl.a. med bilder av kritiske løsninger og eventuelle avvik (gjennomføringer, branntetting, membraner, varmekabler etc.)

Det skal foreligge faktura med mva. for den totale leveransen.

Hensyn til andre:

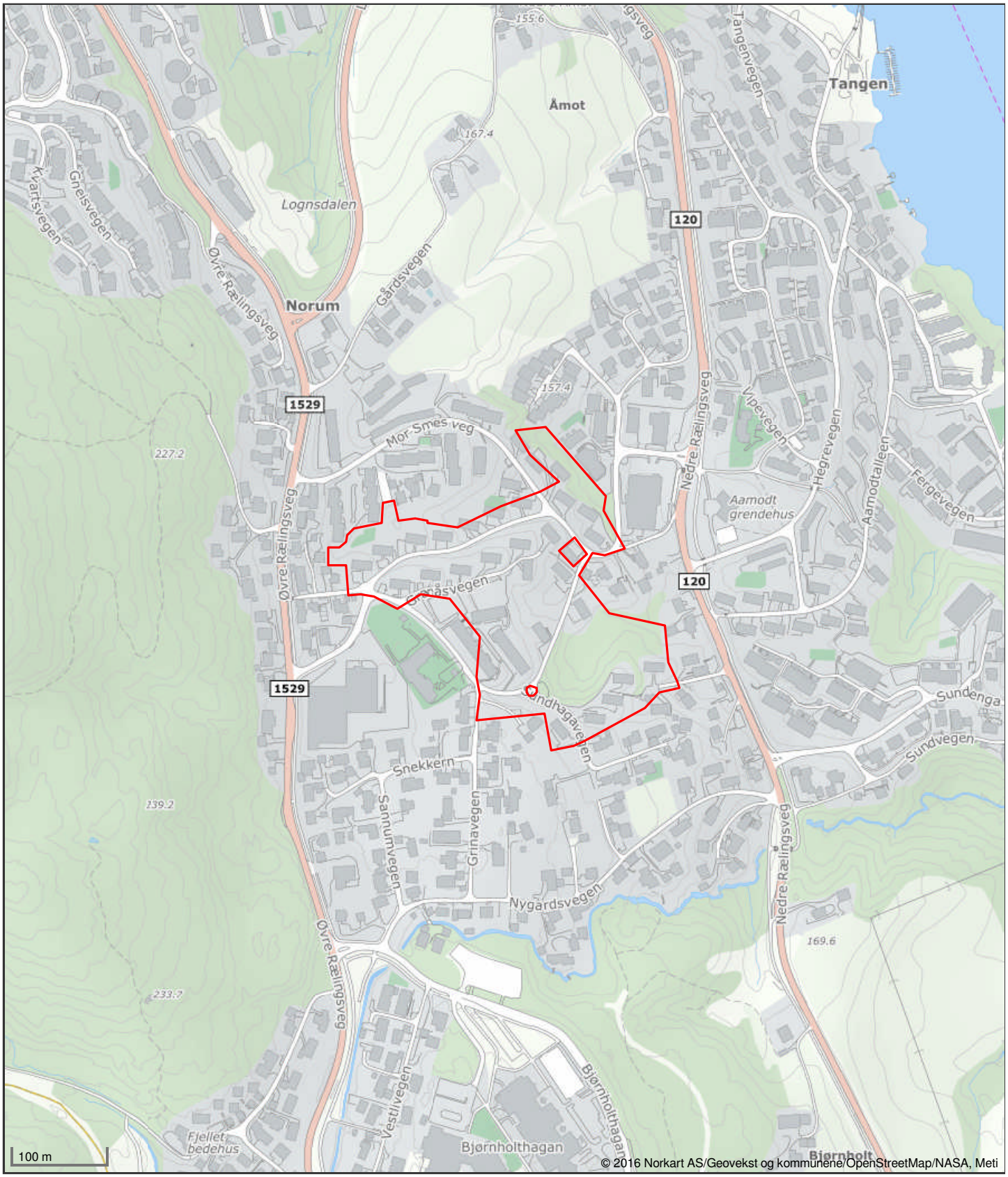
Arbeidet utføres på dagtid, man-fre mellom kl. 0800 og 1700. Ikke-støyende arbeid kan gjøres til andre tider.
Materialer og verktøy skal ikke lagres i fellesarealer. Rømningsveier skal holdes åpne.
Blir det mye søl i oppgang og inngangsparti skal dette rengjøres fortløpende.
Varsel gis til naboer om støyende arbeid før oppstart.



Rørene (blå farge) mellom de røde linjene må skiftes ut i regi av andelseier når bad rehabiliteres, dersom andelseier skal kunne unngå å få sitt bad sanert på nytt ved en felles utskifting av rør i regi av boligselskapet.
Vannrør i samme område må også skiftes, selv om disse ikke fremgår av denne tegning

Utskriftsdato: 13.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 102/54//



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

Rælingen kommune

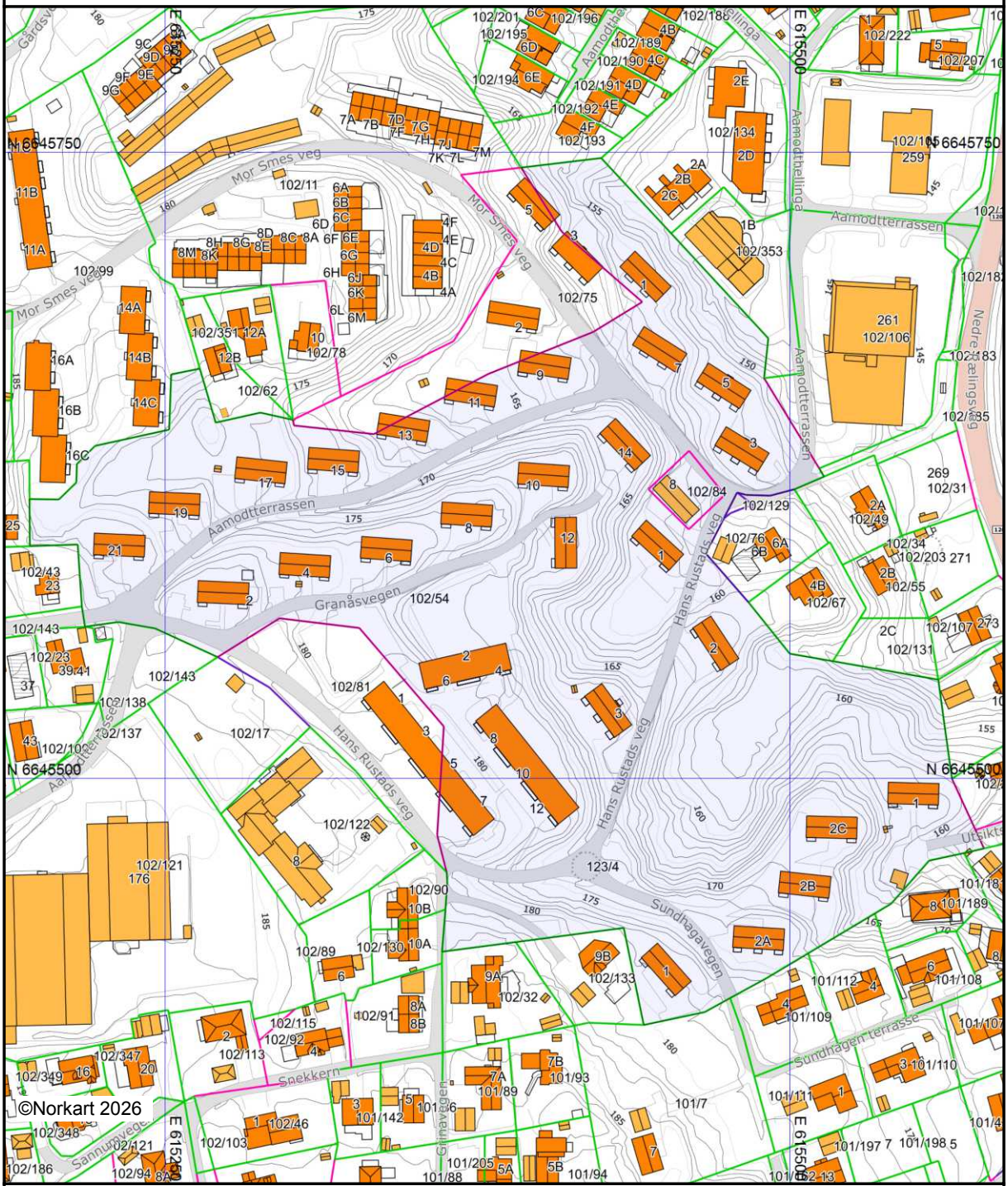
Grunnkart

Eiendom: 102/54/0/140
Adresse: Spellmannsplassen 4
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

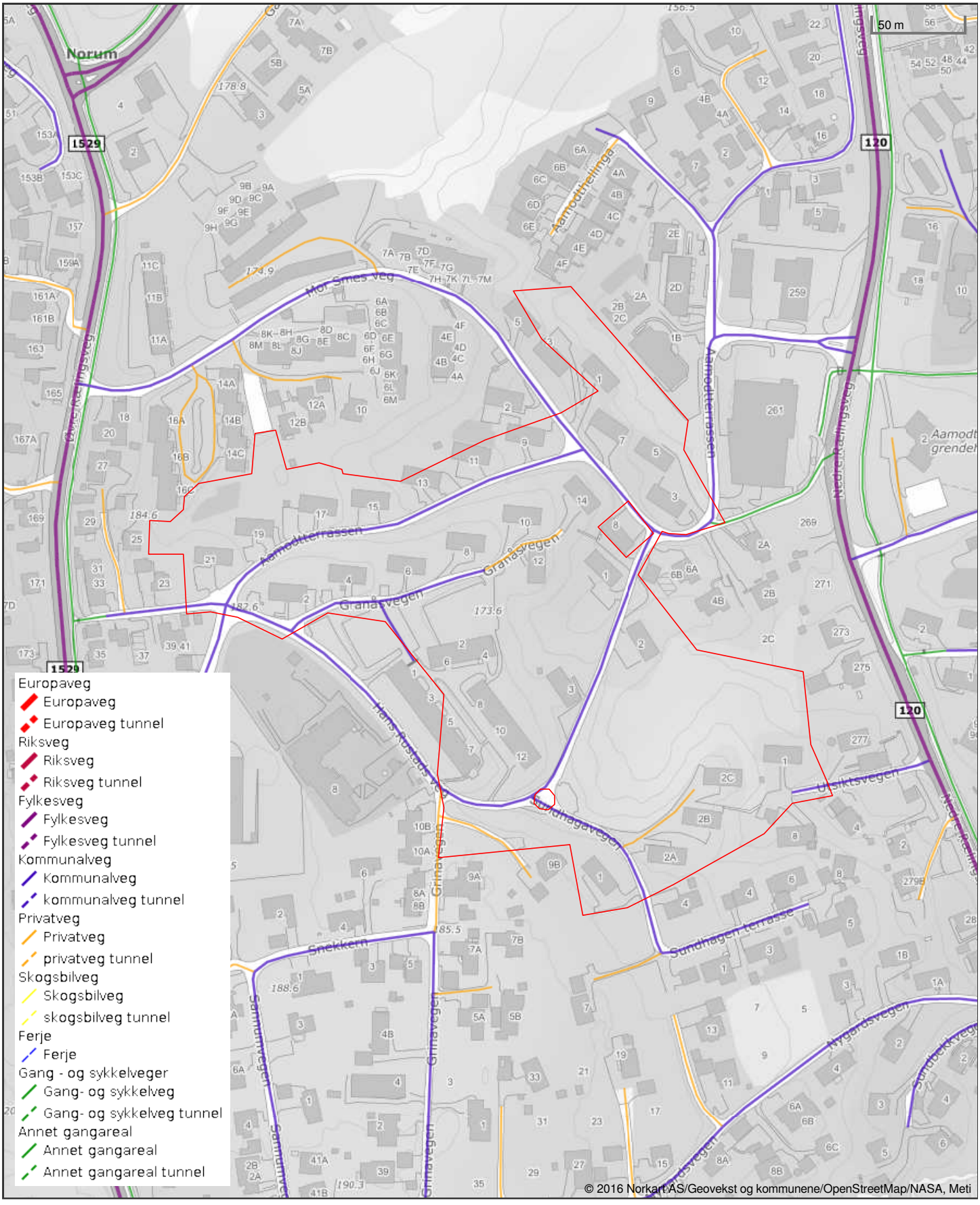
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 102/54//



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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	140
Adresse	Spellmannsplassen 4, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	140
Adresse	Spellmannsplassen 4, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 593,39 kr
Renovasjon	2 958,13 kr
Vann	5 551,01 kr
Sum	**14 102,53 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	15%	91 m2	40.30	1/1	0 %	3 666,94 kr	1 833,47 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	879,75 kr
Kloakkgebyr	15%	91 m2	42.85	1/1	0 %	3 899,26 kr	1 949,63 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	999,92 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 360,00 kr
					Sum	**14 045,55 kr**	**7 022,77 kr**

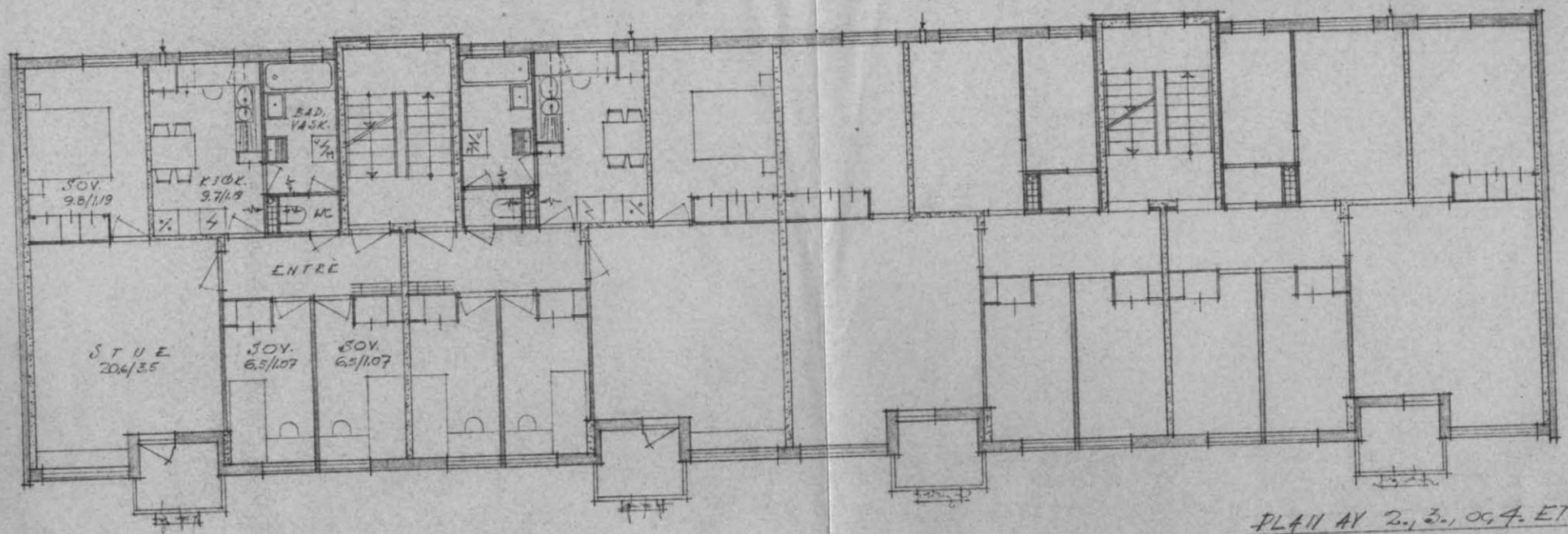
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

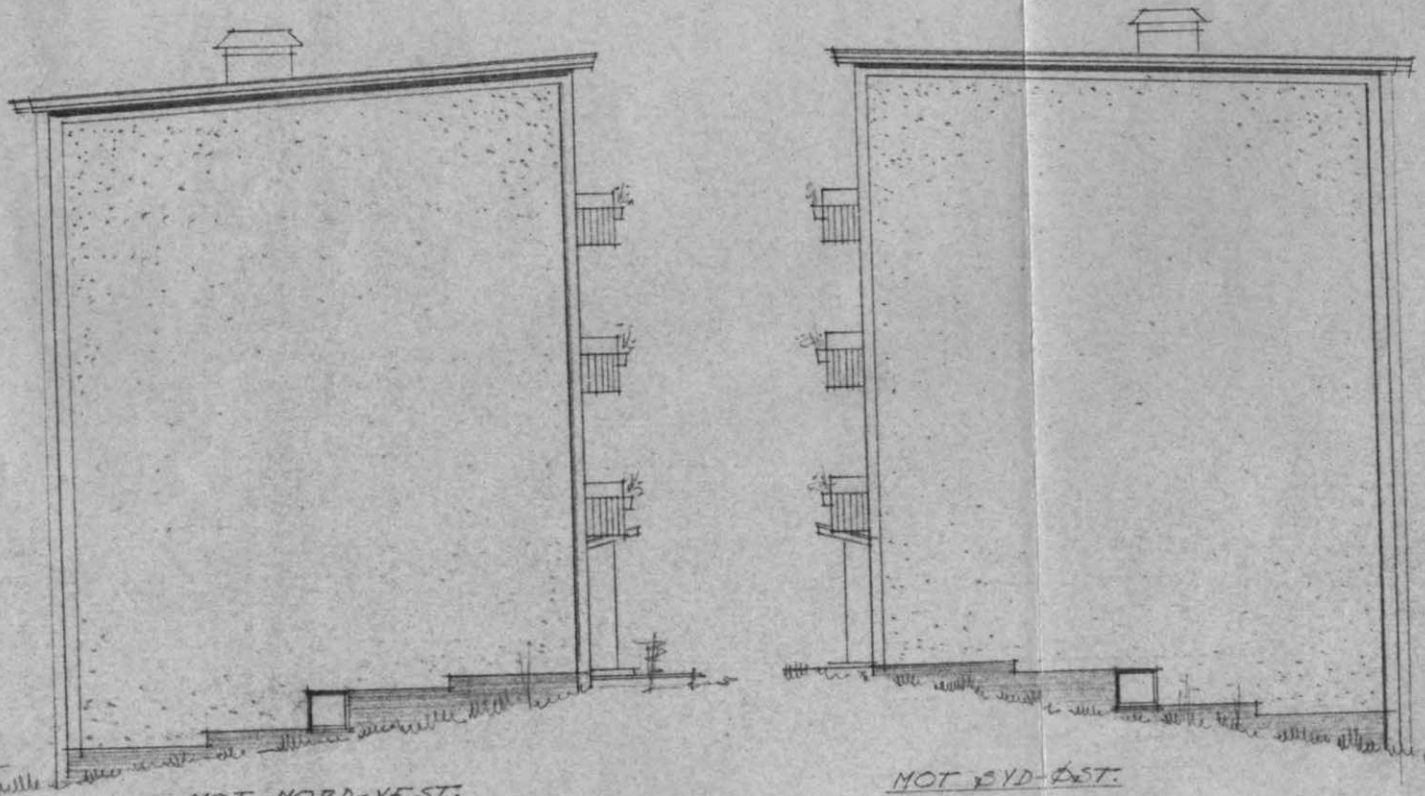
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



PLAN AV 2., 3., OG 4. ETASJE.

MERK! Byggearbeidet kan først settes lovlig i gang når tillatelse (byggeløyve) fra forsyningsmyndighetene foreligger. Henvend Dem til forsyningsnemnda i byggekommunen.

Sak nr. 195-60. - 8/61
Godkjent 20/9 1960 - 19/1.61.
Rælingen Bygningsråd



MOT NORD-VEST:

MOT SYD-ØST:

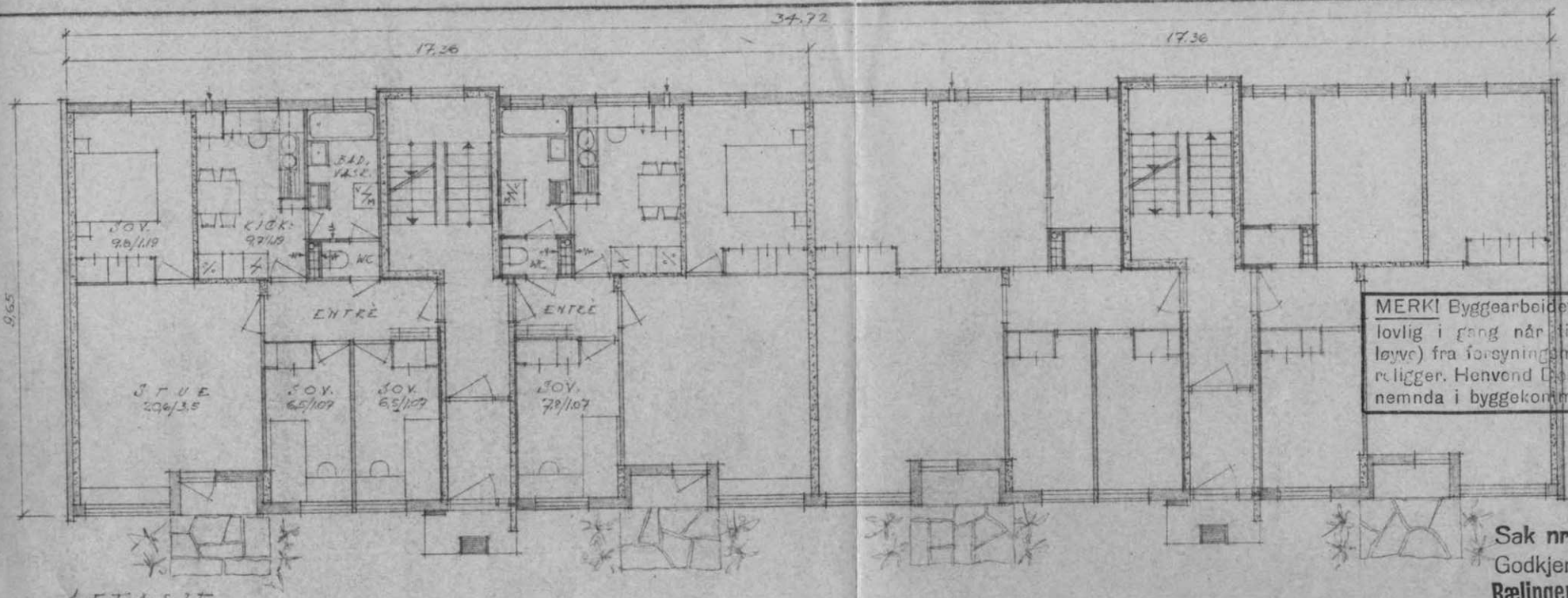
ÅMODTHAGEN BORETTSLAG.
RÆLINGEN

BYGGETRINN IV, BLOKK C.

TEGNET: 12.5.60
KORRIG.: 1.9.60

MÅL - 1:100

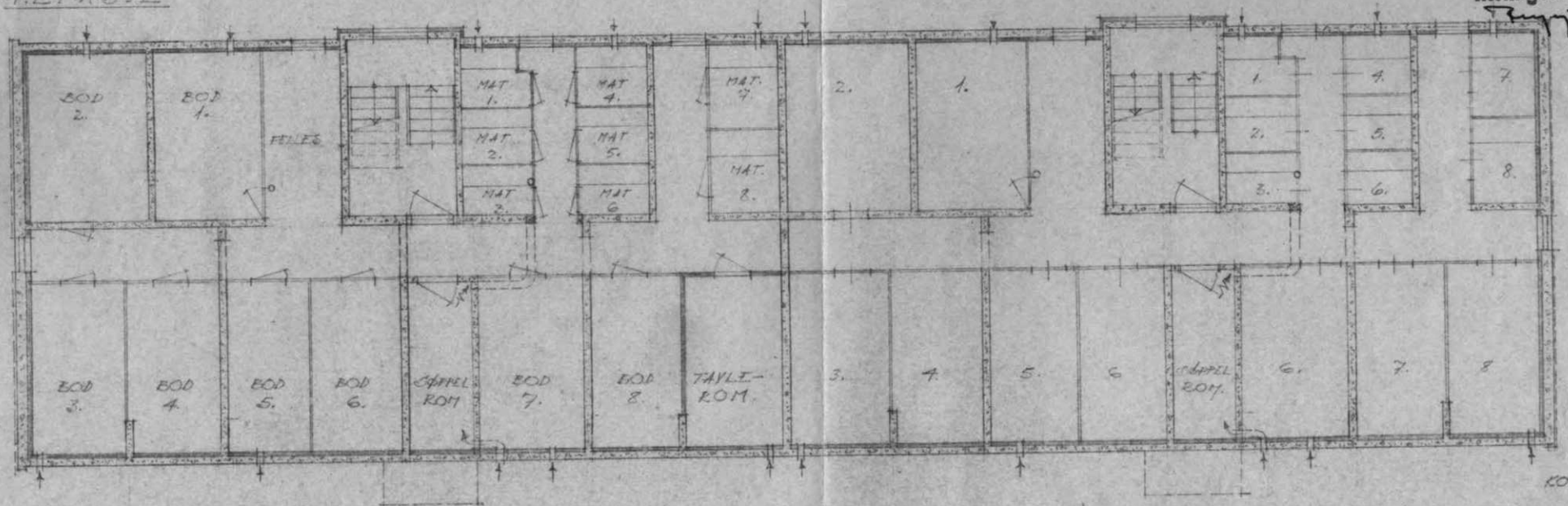
EINAR FJORAN — Arkitekt.



1. ETASJE

MERK! Byggearbeidet kan først settes lovlig i gang når tillatelse (byggeløyve) fra forsyningsmyndighetene foreligger. Henvend Dem til forsyningsnemnda i byggekommunen.

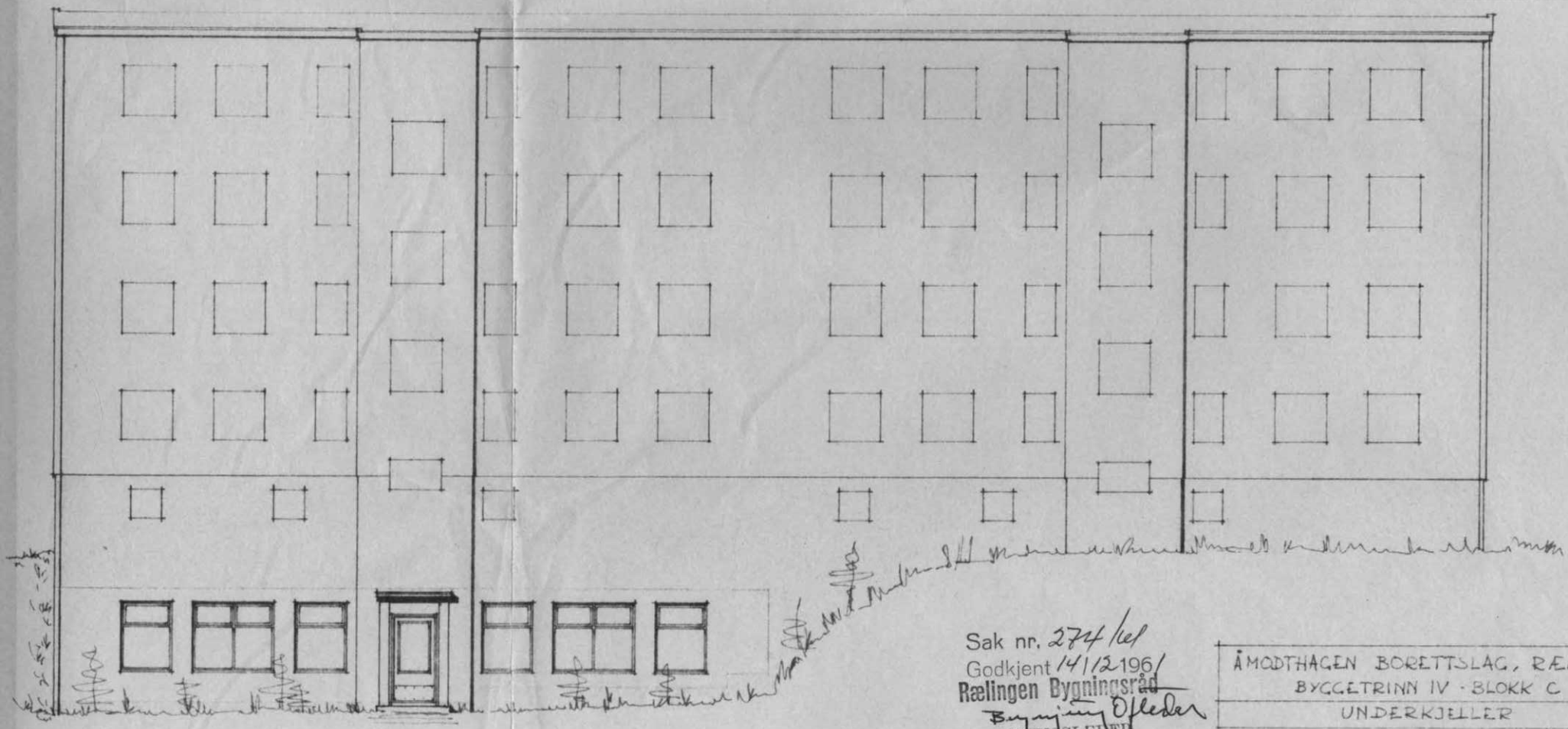
Sak nr. 195/60 - 8/61.
Godkjent 20/9 1960 -
Rælingen Bygningsråd 19/1.61



KORRIG. 1.9.60.

KJELLER.

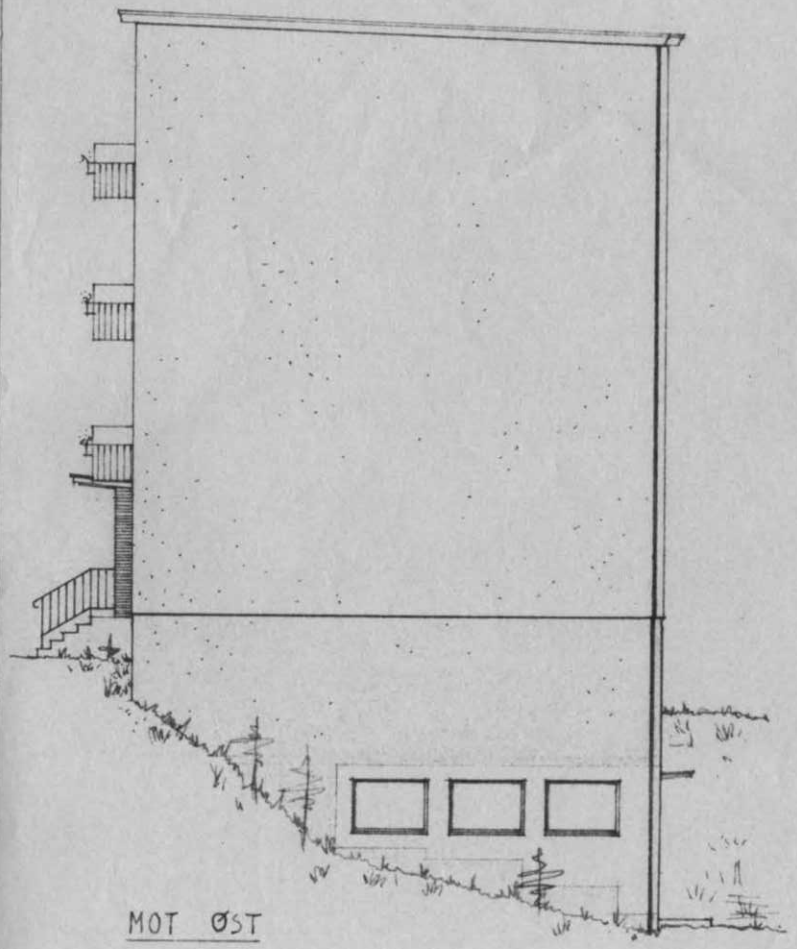
ÅMODTHAGEN BORETTSLAG, RÆLINGEN.
BYGGETRINN IV - BLOKK C. - PLANER.
MÅL - 1:100 — 12.5.60 EINAR FJORAN - Arkitekt.



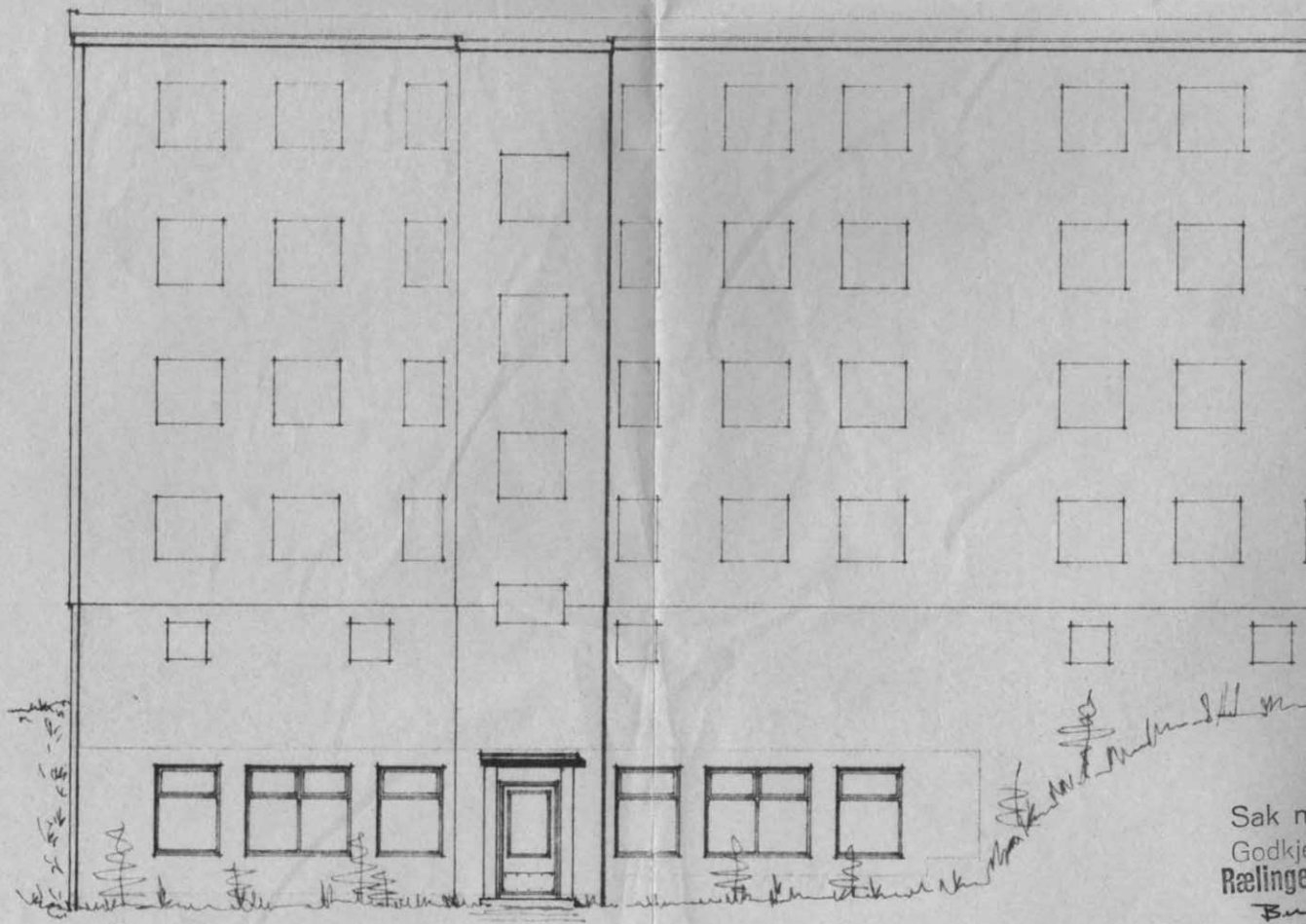
MOT NORD

Sak nr. 274/61
Godkjent 14/12 1961
Rælingen Bygningsråd
Bygningsleder
BYGNINGSLEDER

ÅMODTHAGEN BORETTSLAG, RÆLINGEN		
BYGGETRINN IV - BLOKK C		
UNDERKJELLER		
FASADER		
M 1:100	BLAD NR 25	OSLO NOV 15, 61
EINAR FJORAN - ARKITEKT		

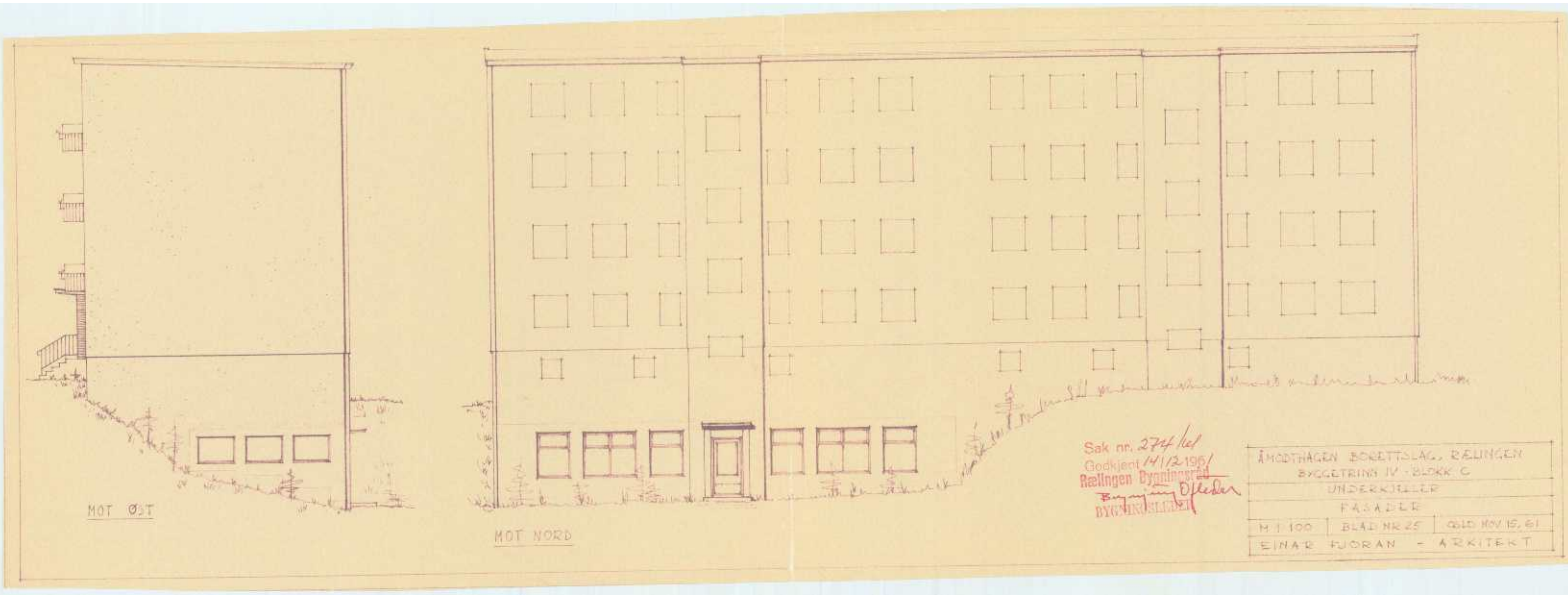


MOT ØST



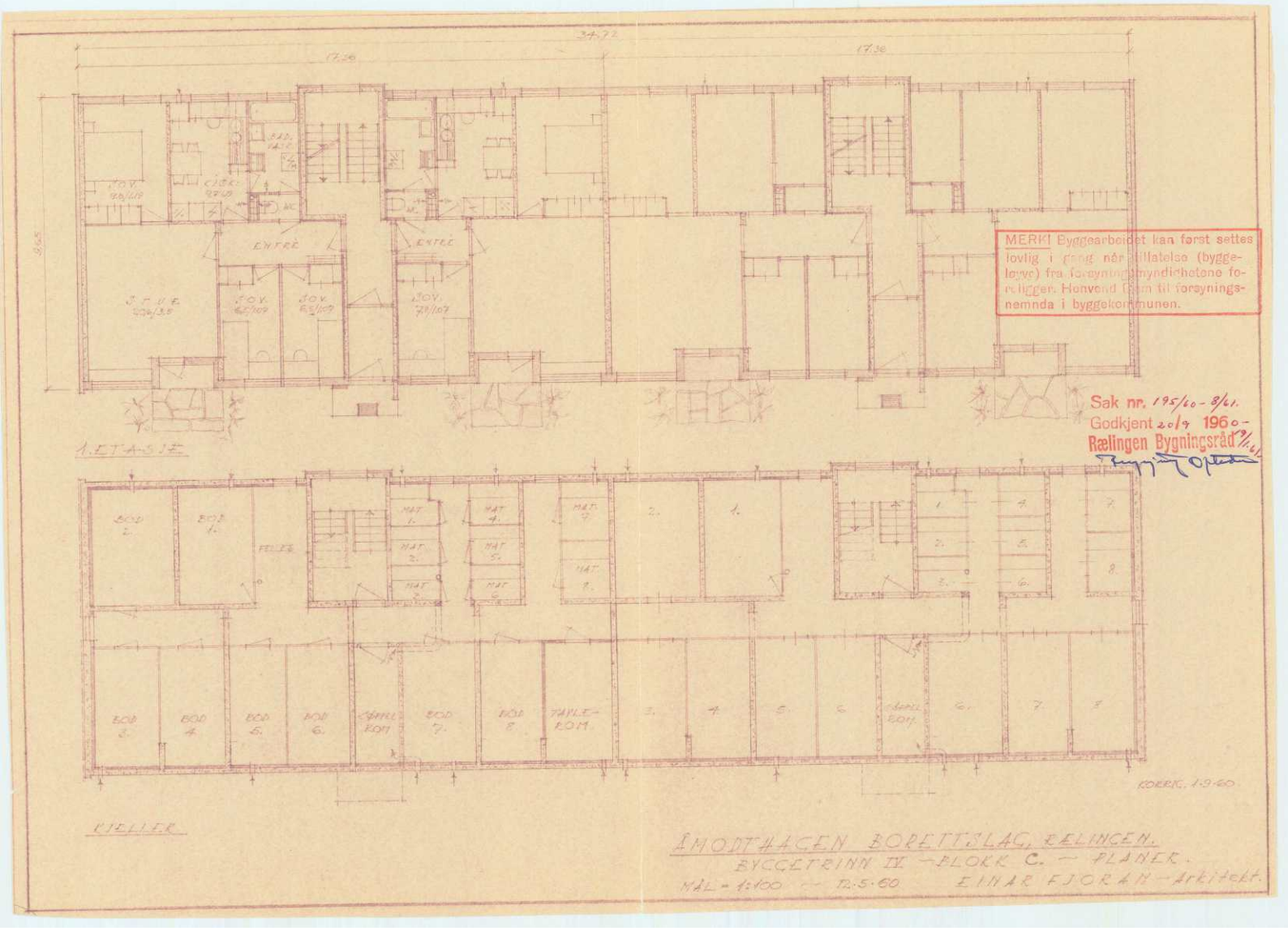
MOT NORD

Sak n
Godkje
Rælinge
Bu
BYGN



Sak nr. 2794/61
Godkjent 14/12 1961
Rælingen Bygningsråd
Bygningskontoret

ÅMODTHAGEN BORETTSLAG, RÆLINGEN
BYGGETRINN IV - BLOKK C
UNDERSKRIFT
FASADER
M 1:100 | BLAD NR 25 | OSLO NOV 15, 61
EINAR FUGRAN - ARKITEKT

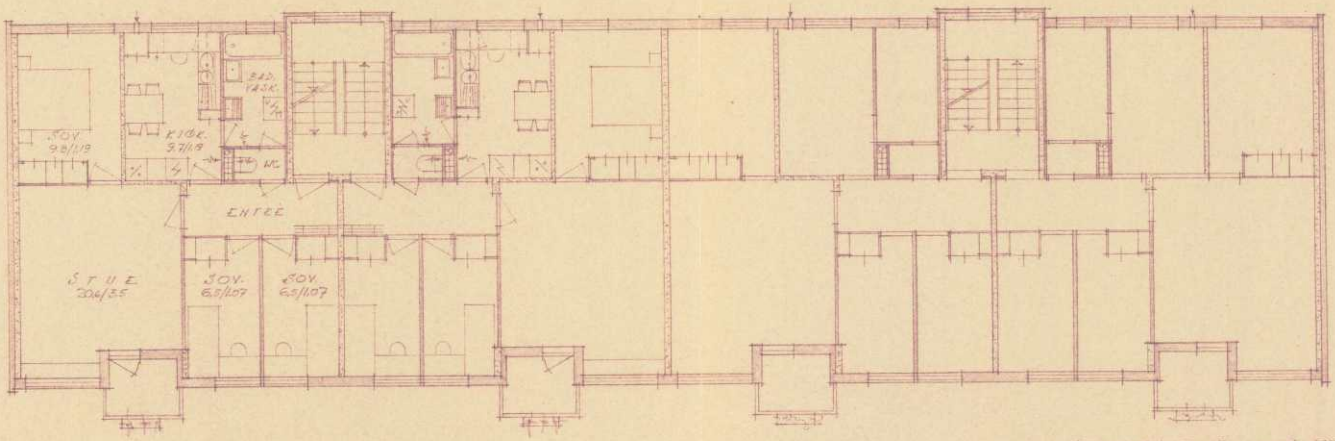


MERK! Byggearbeidet kan først settes lovlig i gang når tillatelse (byggeløyve) fra forsyningsmyndighetene foreligger. Henvend Dem til forsyningsnemnda i byggekommunen.

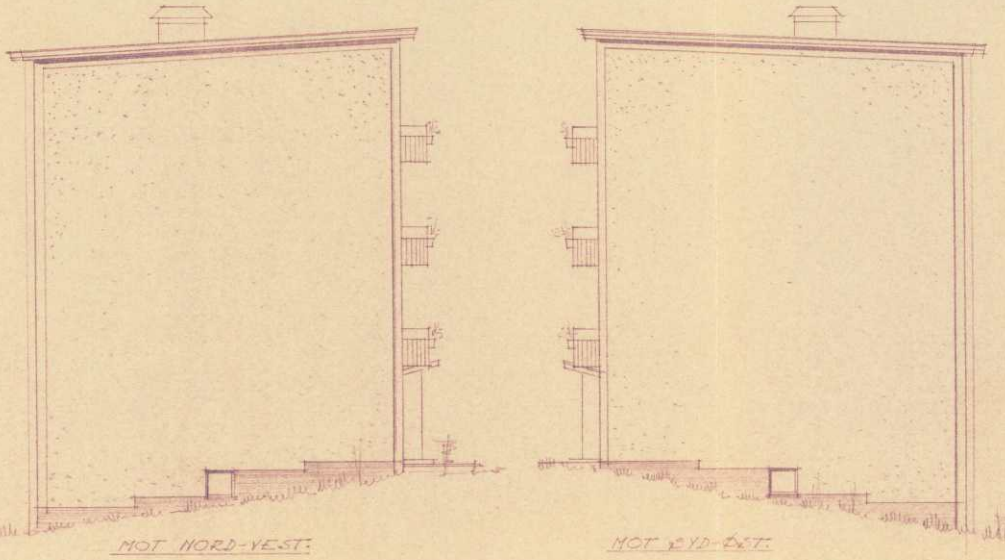
Sak nr. 195/60-B/61.
Godkjent 20/9 1960-
Rælingen Bygningsråd 21.9.61

KORREK. 1-9-60

ÅMOTTHAGEN BORETTSLAG, RÆLINGEN.
BYGGETRINN IV - BLOKK C. - PLANER.
MÅL = 1:100 - 12-5-60 EINAR FJORAN - Arkitekt.



PLAN AV 2., 3., OG 4. ETASJE.



MOT NORD-VEST.

MOT SYD-ØST.

MERK! Byggearbeidet kan først settes lovlig i gang når tillatelse (byggelønn) fra forsyningsmyndighetene foreligger. Henvend Dem til forsyningsnemnda i byggekommunen.

Sak nr. 175-60. - 8/61

Godkjent 20/9 1960 - 19/1.61.

Rælingen Bygningsråd

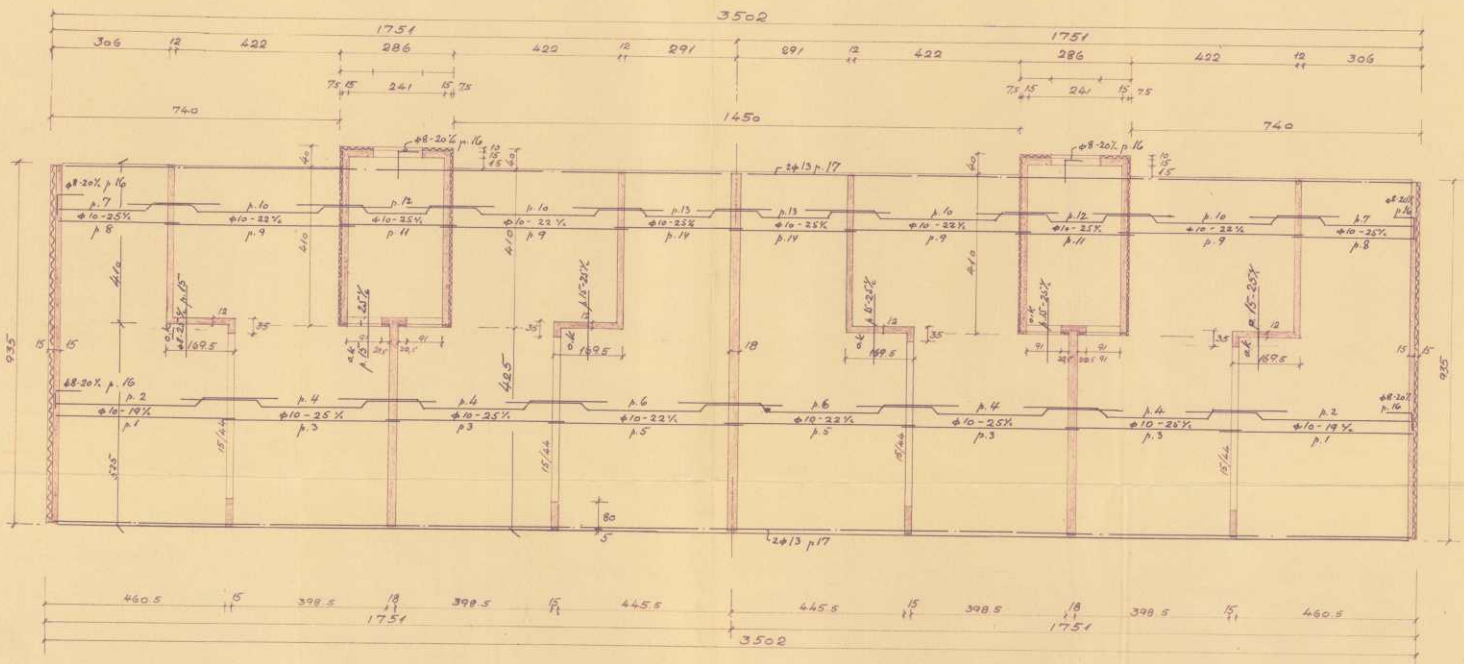
ÅMODTHAGEN BORETTSLAG.
RÆLINGEN

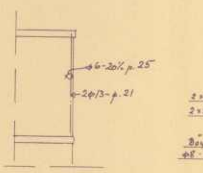
BYGGETRINN IV, BLOKK C.

TEGNET: 12.5.60
KORRIG.: 1.9.60

MÅL - 1:100

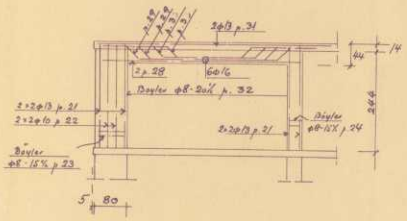
EINAR FJORAN — Arkitekt.





vert.: alle frie veggavslutninger og dørkanter 2φ13 p.21
Bøyler φ6-20% p.25

Ovn dører 2φ13 p.26
Rundt vinduer 2φ13 p.27



Arm. i u.k. og o.k. gjennomgående tverrvegger 2φ13 p.20

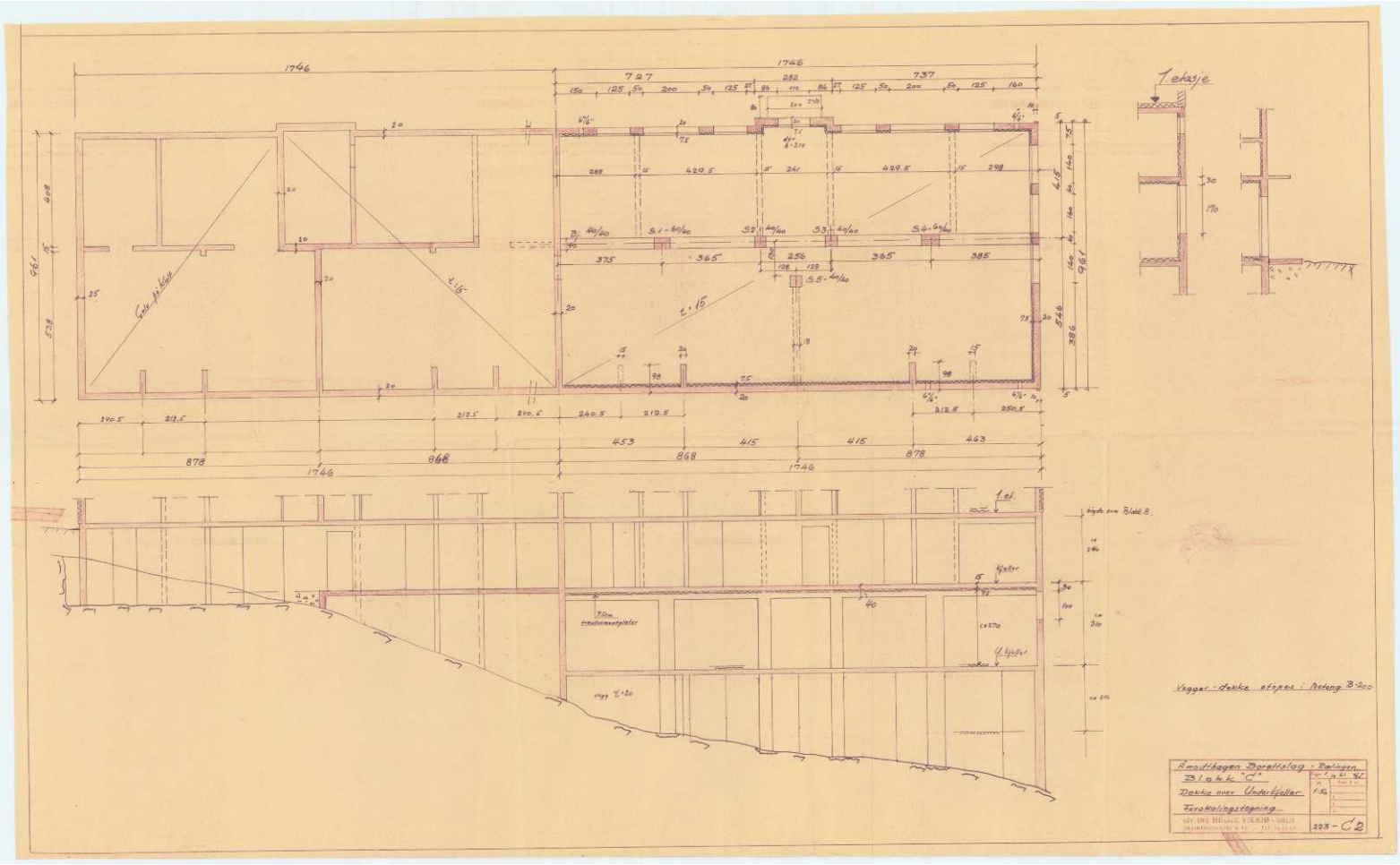
Fordelingsarm. i dekke φ8-25% p.18
Monteringsarm. etter behov p.19

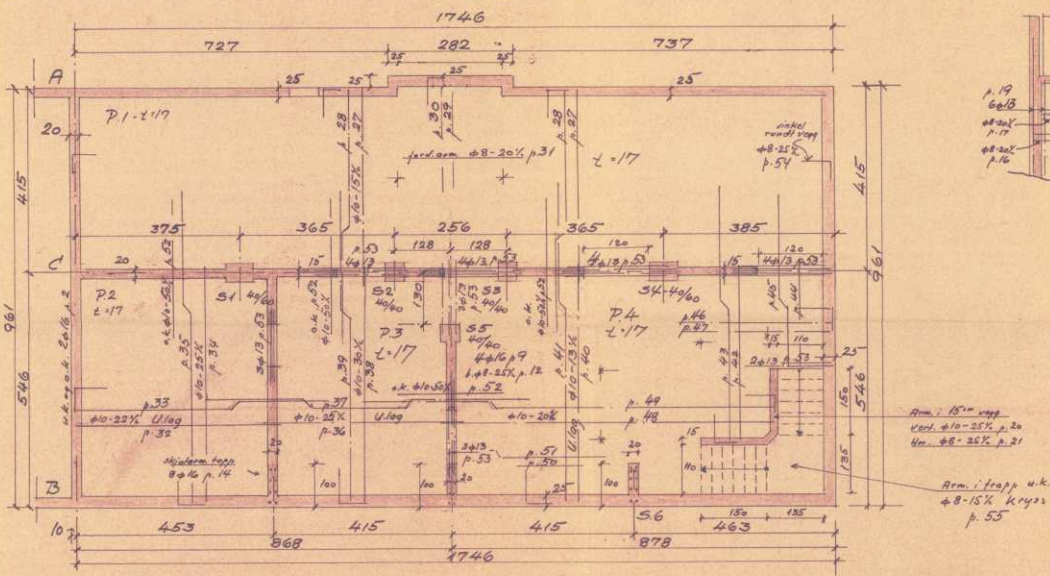
Bøyelister C4 - 1-3

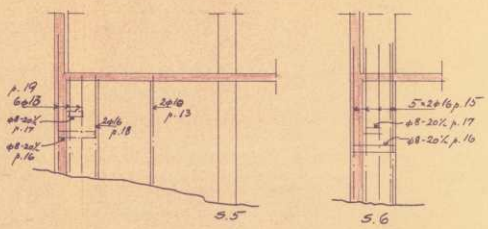
Dekketykkelse t=14

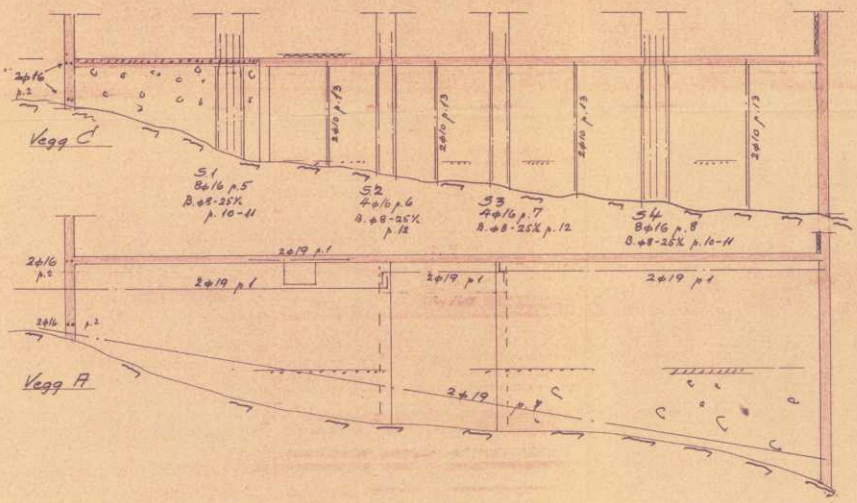
Vegger og dekker støpes i betong B-200

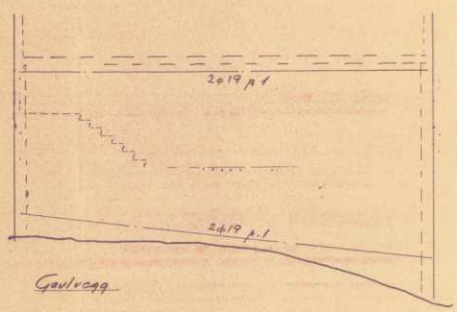
Åmodhagen Borettslag
Blokk "C"
Dekke over 4. etasje
1:50
223-C13


1746
727
282
737
1746
7. etasje
Vegger - dekke støpes i betong B-200
Smidthagen Borettslag - Bølingen
Blokk "C"
Dekke over Underkjeller
Forskalingstegning
228 - C2







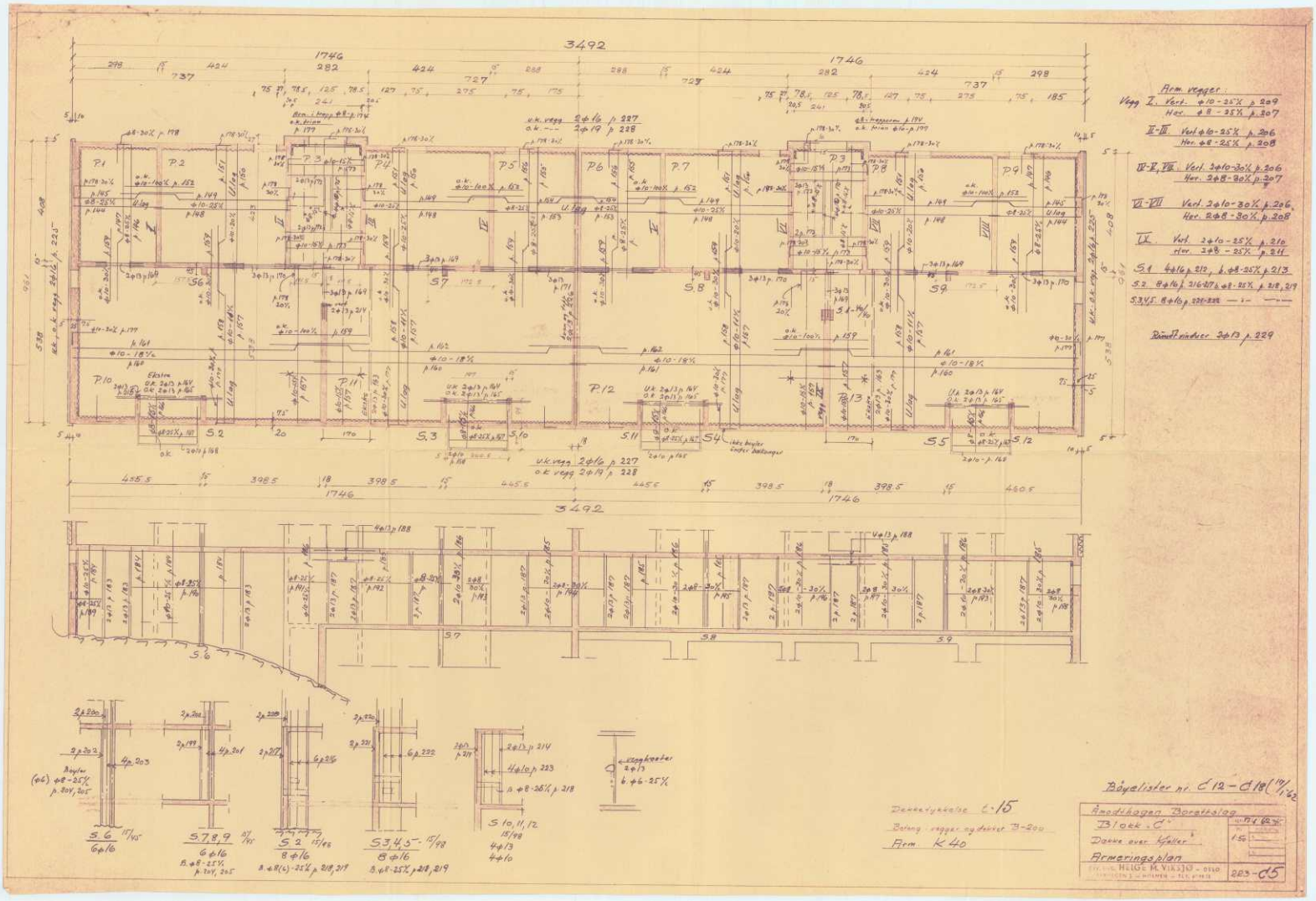


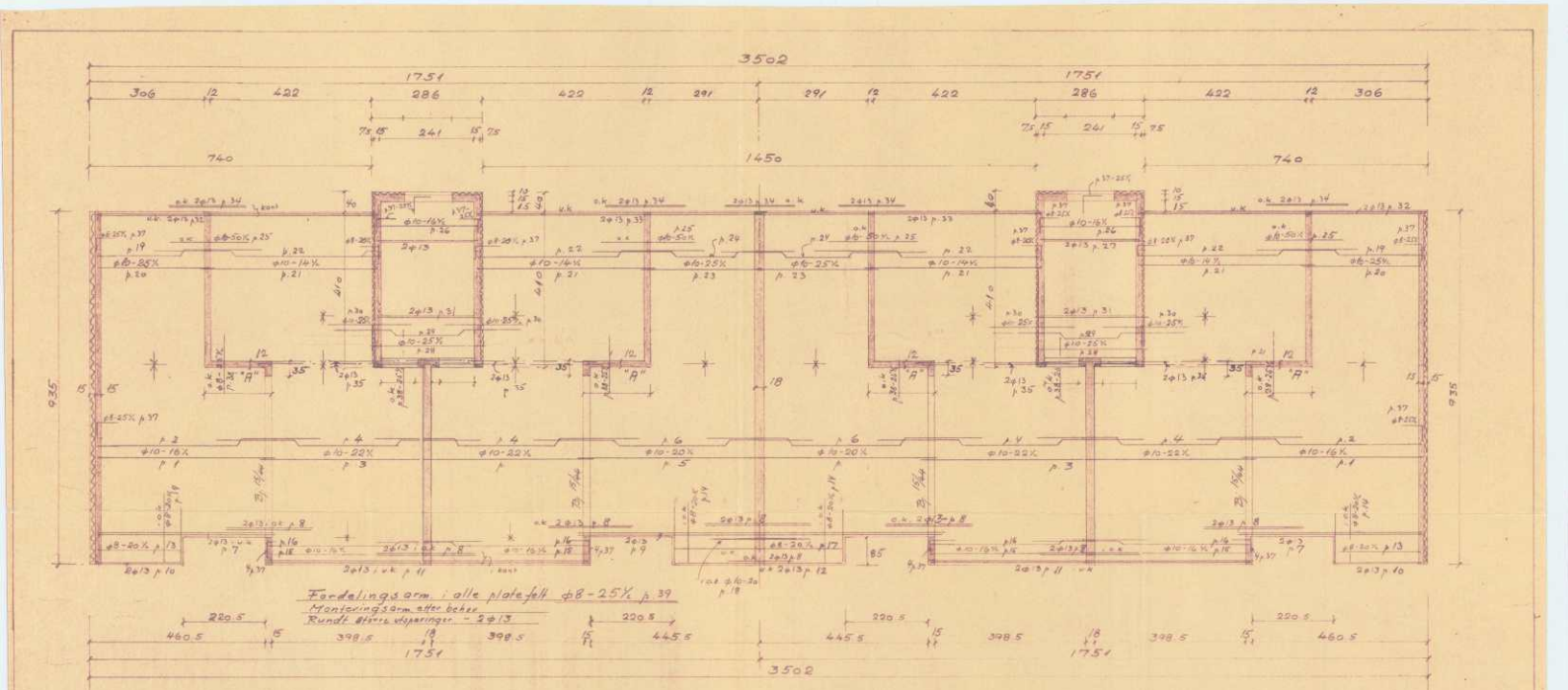
Dekke over U.kjeller II
beregnet for nyttelast p = 500 kg/m²

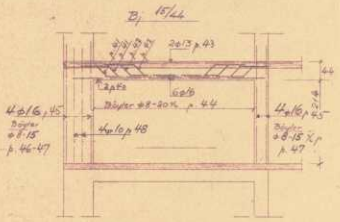
Bøyelister C1 - C5 14/12-61

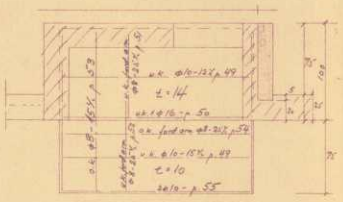
Betong - B200
Arm. Kamstål 40

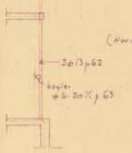
Arnodthagen Borettslag - Ringen
Blokk "C"
Underkjeller II
1:50
ARK. ING. HELGE VIKSJØ - OSLO
223 - C 1


3492
1746
737
424
282
727
288
298
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
S11
S12
Arm. vegger:
Vegg I. Vert. ø10-25% p. 209
Hor. ø8-25% p. 207
II-III Vert ø10-25% p. 206
Hor. ø8-25% p. 208
IV-V, VII Vert. 2ø10-30% p. 206
Hor. 2ø8-30% p. 207
VI-VIII Vert. 2ø10-30% p. 206
Hor. 2ø8-30% p. 208
IX Vert. 2ø10-25% p. 210
Hor. 2ø8-25% p. 211
S1 4ø16 p. 212, 4ø8-25% p. 213
S2 8ø16 p. 216-217, ø8-25% p. 218, 219
S3,4,5 8ø16 p. 220-222
Rismetrinder 3ø13 p. 229
Bøyelister nr. C 12 - C 18 (17/1 62)
Arnodshagen Borettslag
Blokk C
Dekke over kjeller
Armeringsplan
Dekketykkelse t=15
Betong: vegger ny fasthet B-200
Arm. K 40
1:50
223-C5

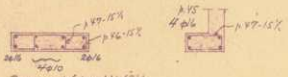


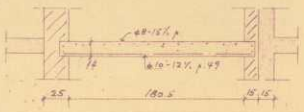






Veggarmeringer:
(Hvem) Gavlvegger - midtvegg 18 - UK og OK 2ø13 p. 58
Vegger mot "A": Vert. ø10- K p.57, Hor. ø8- K p.56
"Indre vegger" - gavl- langsvegger - skjørarm ø10-30K p.59
Rundt vinduer 2ø13 Vert. p.60 Hor. p.61
Vegger/dekker - dekkeavler 2ø13 p.62 - bøyler ø6-20K p.63
Over dører 2ø13 p. 64

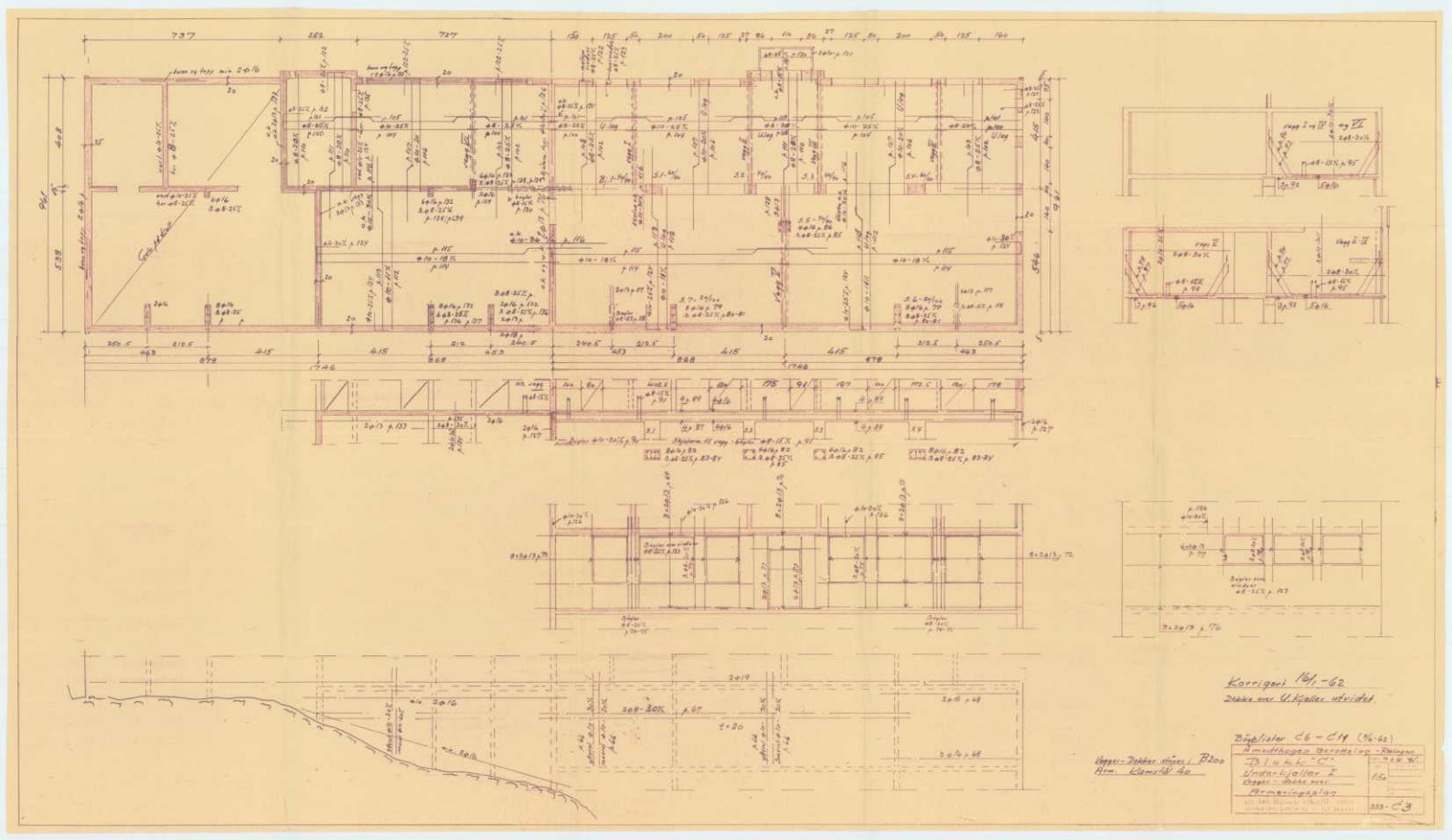




Bøylelister CII - 11.1415

Åmodthagen Borettslag	
Blokk "C"	
Dekke over 2.3 etasje	1:50
Armeringsplan	
ARKH. G. HELLØE M. MNAL/SAL - OSLO	223 - C12

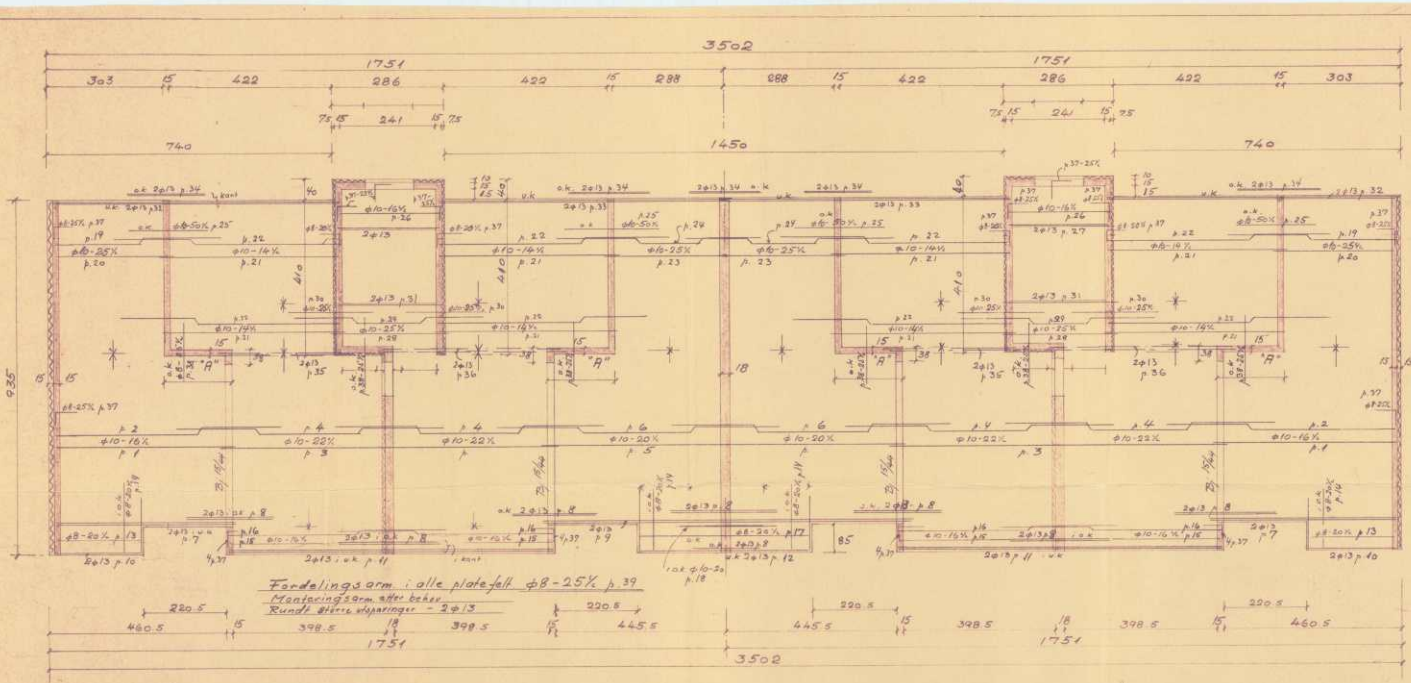
Betong - B200
Armering Kamstål 40



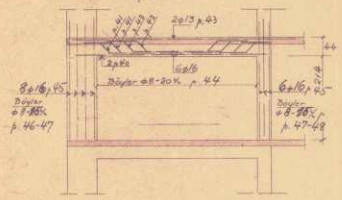
Korrigert 16/1-62
Dekke over U.kjeller utvidet.

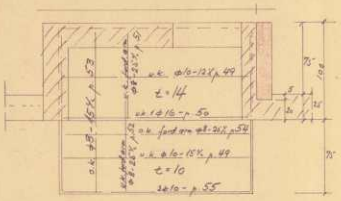
Vegger - Dekker Støpes i Bton
Arm. Klasse AII

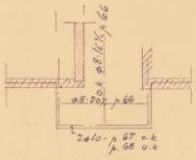
Bøylister C6 - C11 (16-62)	
Arnulfhagen Barnehage - Ringsaker	
Tittel: Plan U.kjeller	Type W.
Underkjeller I	150
Vegger - Dekke over	
Armeringsplan	
	223 - C3



Bj 15/44





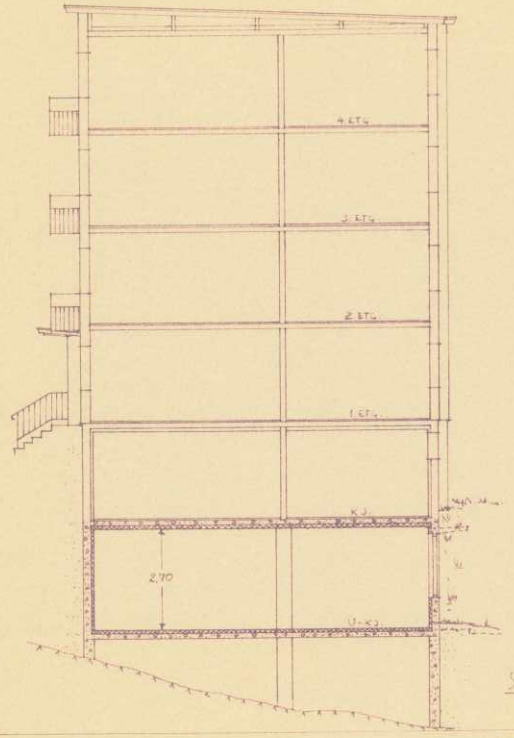


Bøydelister CI - 1:6

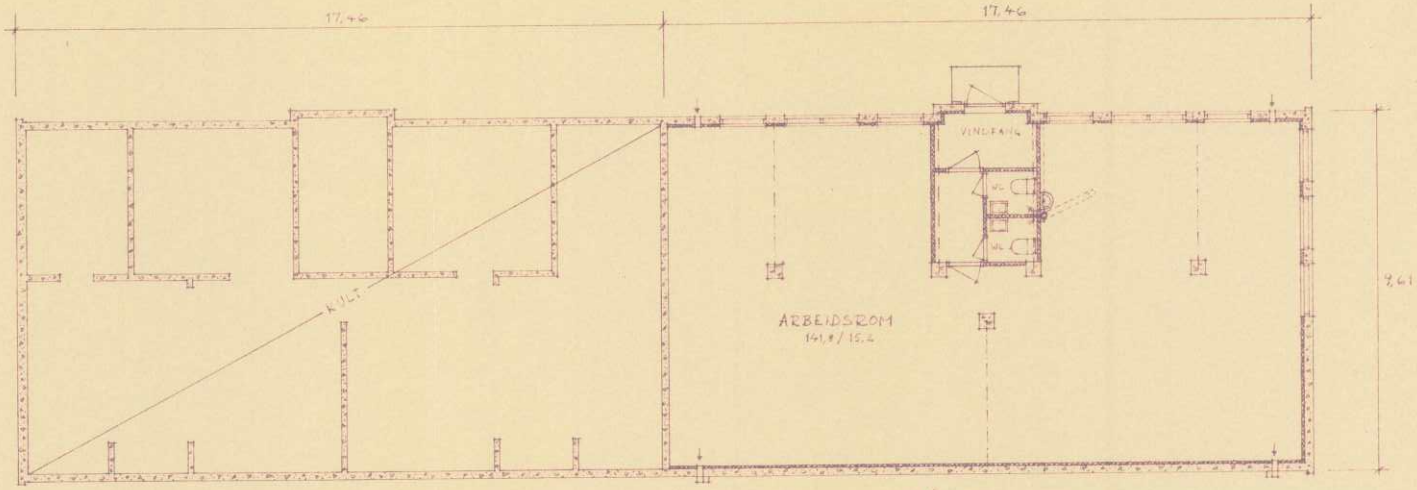
Veggarmeringer:
(Horisontal) Gavlvegger - midtdrevg 18½: uk og ok 2ϕ13 p. 58
Vegger merk "A" Vert. ϕ10-25% p. 57, Hor. ϕ8-25% p. 56
„Bakvegger" - gavl-trapperom: skjelarm ϕ10-25% p. 59
Rundt vinduer 2ϕ13 Vert. p. 60 Hor. p. 61
Veggavslutninger-drikanter 2ϕ13 p. 62 - bøyler ϕ6-20% p. 63
Over dører 2ϕ13 p. 64

Åmodthagen Borettslag	
Blokk "C"	
Dekke over 1. etasje	1:50
Armeringsplan	
HELGE H. VIKSJØ - OSLO	223-CII

Betong T 200
Armering Kamstål 40



SNITT



PLAN

Sak nr. 274/61
Godkjent 14/12 1961
Rælingen Bygningsråd
Bygningsinspektør
BYGNINGSLEDER

ÅMODTHAGEN BORETTSLAG, RÆLINGEN		
BYGGETRINN IV - BLOKK C		
UNDERKJELLER		
PLAN OG SNITT		
M 1:100	BLAD NR 24	OSLO MAI 15. 61
EINAR FJORAN - ARKITEKT		

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

SANS BYGG AS Att. Sveinung Pannberg
Bygg 9A Brobekkveien 80

0582 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
15.05.2020/15.05.2020	2019/3335-5/ALIBEC	102/54	20/184	102/54	18.05.2020

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Spellmannsplassen, 2008 FJERDINGBY
Gnr/bnr: 102/54
Tiltakshaver: Aamodthagen Boligsameie
Ansvarlig søker: Sans Bygg AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av 64 bad mottatt 15.05.2020.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Pawel Sebastian Erlandsen
avdelingsleder byggesak

Ali Jafari Beck
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Kommunal fakturering
Eiendomsregistrering
Nedre Romerike Brann- og redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 NORDBYHAGEN

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til Rælingen kommune. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Ordre: **89376**

Eiendom: **3224-102/54/0/140**
Spellmannsplassen 4
2008 Fjerdingby

Ordre 89376

Rælingen kommune, 15.04.2026 10:10:

Melding fra Rælingen kommune

Finner kun ferdigattest på bad.

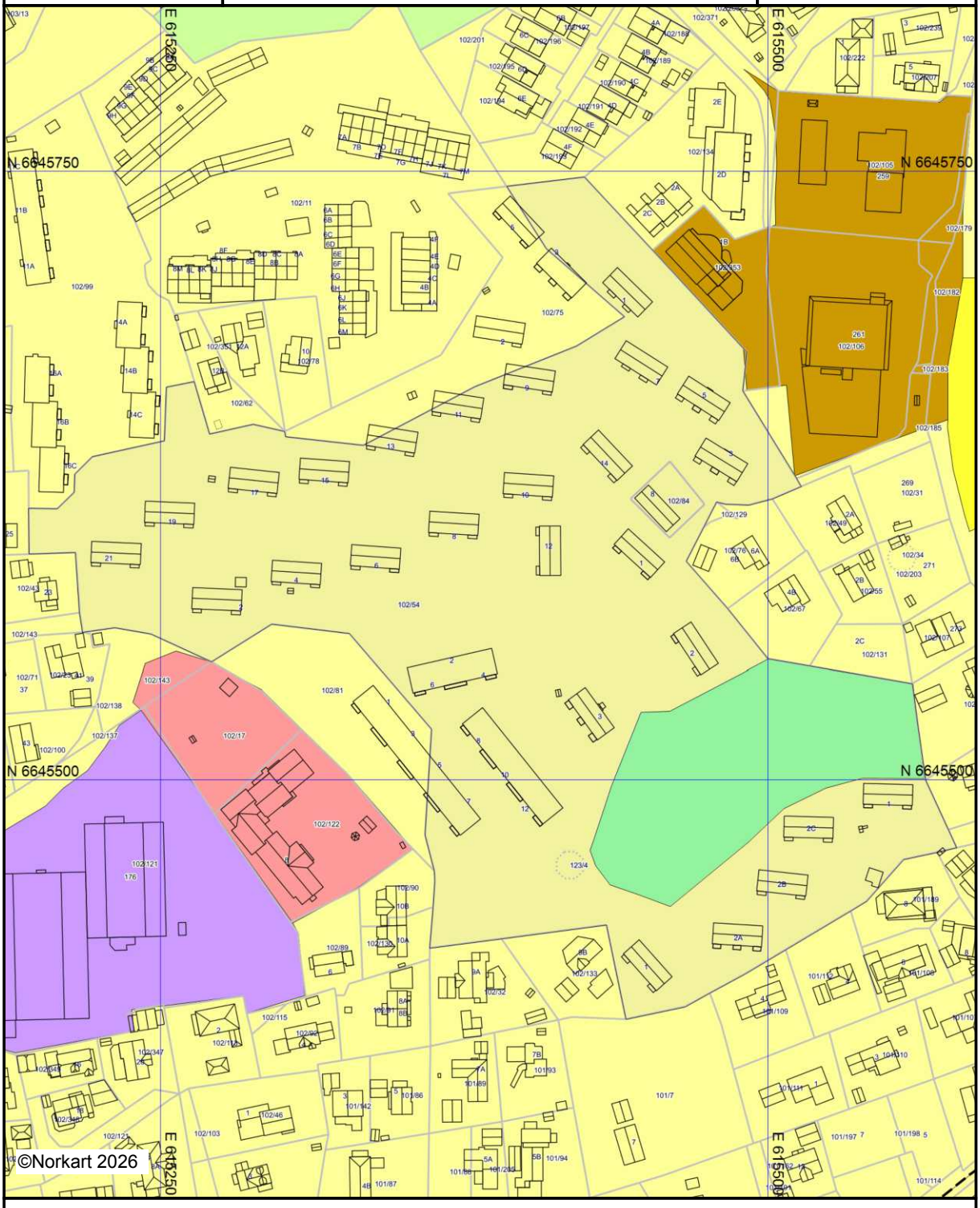
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/54/0/140
Adresse: Spellmannsplassen 4
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

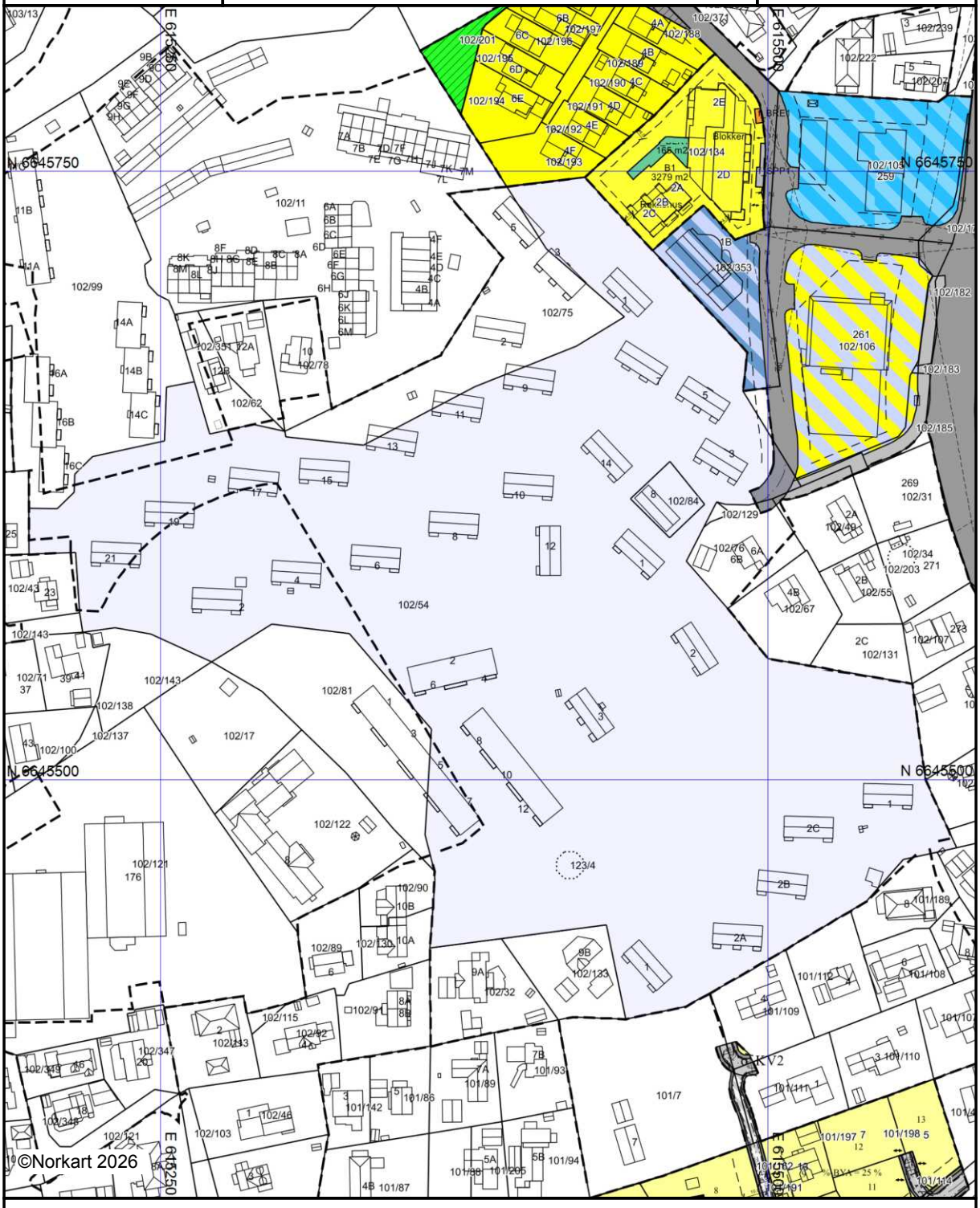
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/54/0/140
Adresse: Spellmannsplassen 4
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur l
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

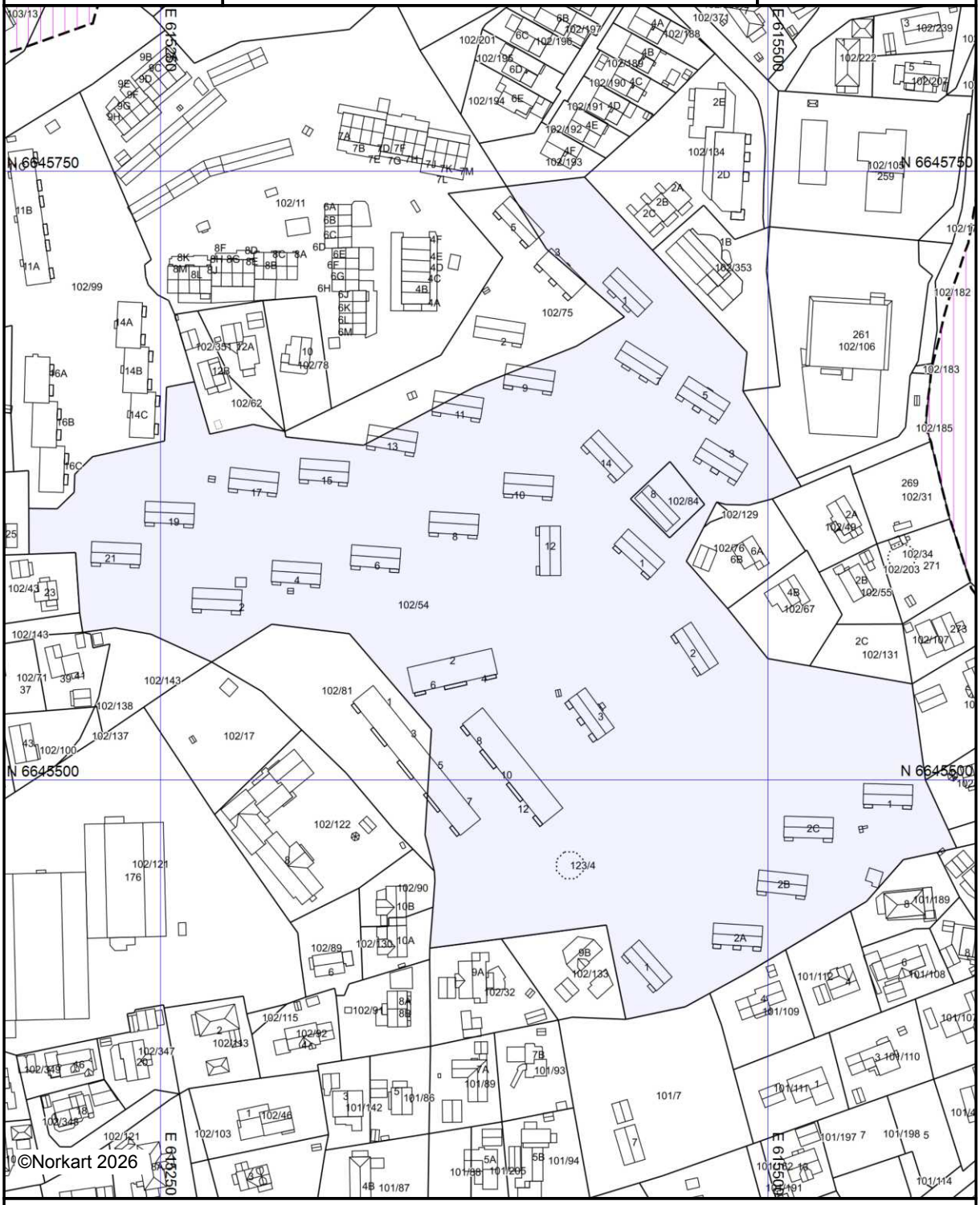
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/54/0/140
Adresse: Spellmannsplassen 4
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2500

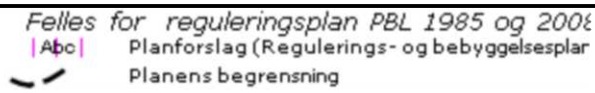
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	140
Adresse	Spellmannsplassen 4, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 183 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 7 822 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	152
Navn	Aamodt senter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/59/152_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Bolig/Forretning
	Delareal 14 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 191 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	007
Navn	Regplan for Nedre Aamodt 102/54
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.01.1958

Id	033
Navn	Regplan for Nordre Sannum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.1968

Id	020
Navn	Reguleringsplan for Sundhagen Nordre, gnr. 101, bnr. 7
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/24/20_regbest.pdf

Id	011
Navn	Regulserinsplan over eiendommen Åmodtbråten 102/1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.1961

Dagbok nr. [illegible] 19 [illegible]
Nedre Romerike sorenskriverembete

KGL. DEP. TLF.
0249G 22.5.65
D.

RÆLINGEN INGENIØRKONTOR
0[illegible] 24.5.65
ARKIV NR.

Reguleringsvedtekter

for

endel av eiendommen "Sundhagen Nordre", gnr. 101 bnr. 7.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen "Sundhagen Nordre", gnr. 101 bnr. 7 i Rælingen. erklærer seg herved villig til å la følgende vedtekter tinglyse på eiendommen:

1. Stikkveg fra Sundhagavegen til tomt nr. 12 opparbeides med en maksimal stigning 1:10 inntil 10,0 m fra snuplass. Snuplassen og 5,0 m av stikkvegen opparbeides horisontalt med vanlig overgangskurve for de resterende 5,0 m mellom horisontalen og stigningen 1:10.

2. Før kommunen overtar veganleggene skal samtlige veger over feltet være opparbeidet og tilknyttet det offentlige vegnett. I fall vegene ikke blir opparbeidet fram til Nygardsvegen skal midlertidige snuplasser anordnes ved feltets grense mot gnr. 101/4.

3. For tilknytning til kommunens kloakknett settes avgiften til kr. 500,- pr. tomt.

4. Kommunen holder nødvendige støpejernsrør til vannledningene som skal legges.

5. Feltet skal bebygges med våningshus med maksimum 2 leiligheter pr. hus. For tomtene 7-8-9-10-11 og 12 tillates kun oppført to leiligheters hus. Dispensasjon herfra kan kun gis av bygningsrådet i spesielle tilfeller.

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

7. Etter disse vedtekter er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Rælingen, den 6/5 - 65

Helga Sundhagen

Til vitterlighet:

1. E. Kjelli
2. Einar Vestbye

for tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Nedre Romerike sorenskriverembede
som nr. den 19
Ført inn i grb.
personalregistret.
Betalingen anmerkes mot kr.
Anmerkes:

Nedre Romerike Sorenskriverembede

Vedtatt av kommunestyret sak 24/02, 24.04.2002

REGULERINGSPLAN
AAMODT SENTER
RÆLINGEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og omfatter / berører følgende g.nr. og b.nr.: 102/31, 102/38, 102/39, 102/41, 102/49, 102/52, 102/54, 102/105, 102/106, 102/107, 102/123, 102/134, 102/135, 102/179, 102/180, 102/181, 102/182, 102/183, 102/185, 102/188, 102/189, 102/190, 102/191, 102/192, 102/193, 102/194, 102/195, 102/196, 102/197, 102/198, 102/201, 102/107, 102/220, 102/227, 102/353, 119/17.

- Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling.
- Areal for ulike reguleringsformål er påført plankartet.
- Tillatt kjøreadkomst til byggetomtene er vist med pil på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr.1)
- Bolig
- Allmennyttig formål, forsamlingslokale

KOMBINERTE FORMÅL (PBL §25, 2.ledd)
- Bolig / forretning
- Forretning / kontor
- Bensinstasjon / Forretning

TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Kjørbar gang- og sykkelveg

FRIOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDE (PBL &25, 1. ledd nr.6)
- Frisiktsone

FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel / parkering
- Felles lekeplass

1.0 §1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Plankrav

1.1.1 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges **situasjonsplan** i målestokk 1:500 / 1:200 som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, lek og opphold likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse og overflatetyper. Evt. fjerning av trær og parkmessig opparbeidelse med bl.a. ny beplantning skal angis.

1.2 Rekkefølge

1.2.1 Trafikkarealer, biloppstillingsplasser, beplantning samt leke- og oppholdsarealer som blir vist på situasjonsplan, skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene.

1.2.2 Før nye tiltak på forretningsområdet kan iverksettes, skal det godkjennes en utbyggingsavtale med kommunen, som blant annet sikrer finansiering av trafikkøy i Aamodt- terrassen, nødvendig omlegging og opprusting av ledningsnett, flytting av avkjørsler, gatelys m.m. Anleggene/tiltakene nevnt i utbyggingsavtalen skal være ferdigstilt før ny brukstillatelse for bygg kan gis.

1.3 Ubebygd areal

1.3.1 Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning og vises på situasjonsplan.

1.3.2 Ledninger for strøm, telefon ol. skal føres via jordkabel.

1.3.3 Eksisterende vegetasjon / markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig.

1.3.4 Sår etter ledningsgrøfter V/A samt kabelgrøfter som anlegges i grøntareal innenfor planområdet skal beplantes eller tilsås.

1.3.5 Kiosker, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe.

1.3.6 Kommunen skal godkjenne all form for inngjerding.

1.4 Overflater

1.4.1 Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn ett år skal gis en avsluttet utforming og behandling.
Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den omgivende bebyggelse (Se Pbl. § 74 nr 2).
Videre skal kommunen godkjenne fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantning, gjerder og murer. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

1.4.2 Utvendig teknisk utstyr og ventilasjonsutstyr må bygges innenfor angitte mønehøyder og byggegrenser, eller helst i egne rom.

1.5 Byggegrense

1.5.1 Bebyggelsen inkl. balkonger og takoverbygg skal ligge innenfor angitt byggegrense.

1.5.2 Der ikke annet er oppgitt er byggegrense 4 m fra eiendomsgrense eller tomtegrense.

1.6 Parkering

1.6.1 Ved ny bebyggelse eller bruksendring skal den enkelte tiltakshaver opparbeide nødvendig parkeringsareal etter følgende normer:
- Leiligheter i område A1 og B: Minimum 1,5 plass pr. leilighet uansett størrelse.
- Forretning / kontor: Minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate bruksareal (BRA).

1.7 Bebyggelsen

1.7.1 Der flere bygninger oppføres som et tun eller annen enhet, skal form farge og dimensjoner gis en helhetlig virkning.

1.7.2 Ny bebyggelse skal ha fasader med rødbrun teglstein, pusset / malt murverk eller tre som hovedmaterialer dersom ikke annet er fastsatt i kommunal byggeskikkveileder.

1.7.3 Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

1.8 Skilt og reklamebruk

1.8.1 Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen (Se Pbl. § 107). Skilt og reklame skal gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Frittstående reklameinnretninger og fremmedreklame tillates heller ikke.

1.9 Grad av utnytting

1.9.1 Areal i kjeller (sokkel) hvor himling ligger mellom 0,5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medregnes med 50% som bruksareal i bygningens BRA. Kjeller (himling mindre enn 0.5 m over terrengets gjennomsnittsnivå) som ikke inneholder hoveddel, regnes ikke med i bygningens BRA.
Parkering og driftsareal for renovasjon og varetransport under dekke eller i egne bygg skal ikke regnes med i bygningenes BRA.

1.10 Gjerde

1.10.1 Gjerder kan oppsettes i grense mot naboer. Utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

1.11 Automatisk fredede kulturminner

1.11.1 Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det blir funnet slike i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Akershus Fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

2.0 §2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Bolig

2.1.1 Maksimal utsnyttelsesgrad = 200 m2 T-BRA per eiendom.

2.1.2 Bolighusene skal legges inntil tomtens nordøstre grense. Veggen i denne grensen skal for hvert hus bygges slik at den tilfredsstiller kravene i byggeforskriftene til brannmur.

2.1.3 For hver bolig skal det avsettes plass for minst 2 biler på felles parkeringsplass. Felles

garasjeanlegg tillates oppført i fellesområde for parkering og skal tilpasses boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

2.1.4 Ved boligene avsettes det et areal til felles lekeplass, med adkomst fra felles-parkeringen. Lekeplassen skal være felles for eiendommene gnr 102, bnr 188-198.

2.2 Allmennyttig formål, forsamlingslokale

2.2.1 I dette området tillates allmennyttig formål, forsamlingslokale.
Maks tillatt bebygd areal, BYA = 15 %.

3.0 § 3 KOMBINERTE FORMÅL

3.1 Bolig / forretning (A1)

3.1.1 Området kan bebygges med leiligheter, forretninger, kontorer og tilhørende anlegg. Minimum en etasje skal forbeholdes forretningsdrift. Diskotek o.l er ikke tillatt.

3.1.2 Tak skal være utført som flatt tak, pulttak eller saltak med en takvinkel på 5-27 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 11.0 m og må ligge under kotehøyde + 156,0. Høydene er maksimalhøyde på et enkelt punkt, inkludert teknisk utstyr og lignende.

3.1.3 Utendørs lagring er ikke tillatt.

3.1.4 Tillatt %-tomteutnyttelse TU = 90% (Se Tekniske forskrifter §3-2, §3-6).

3.1.5 Minste tillatte uteoppholdsareal inkl. evt. arealer på terrasser skal utgjøre minimum 40 m² pr leilighet, MUA= 40 m2 (Se Tekniske forskrifter §3-3).

3.1.6 Ved bygging av nye boliger kreves nærlekeplass på minimum 50 m² innen akseptabel avstand og med trafikksikker adkomst.

3.1.7 Boligdel i bygg i felt A1 oppføres slik at hel vegg mot nordvest brytes/parallellforskyves, slik at den massive virkningen ved hel vegg unngås.

3.2 Forretning / kontor (A2)

3.2.1 Området kan bebygges med forretninger, kontorer, bevertning og tilhørende anlegg. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 70 %. Diskotek o.l er ikke tillatt.

3.2.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote 156,2. Høydene er maksimalhøyde på et enkelt punkt, inkludert teknisk utstyr og lignende.

3.3 Bolig / Forretning (B)

3.3.1 Område kan bebygges med boliger, forretninger, kontorer, bevertning og tilhørende anlegg. Minimum en etasje skal forbeholdes forretningsdrift. Diskotek o.l er ikke tillatt.
Maks. tillatt %-tomteutnyttelse, TU = 90 %

3.3.2 Mønehøyden eller bygningens høyeste punkt skal ikke overstige kote 152,6. Høydene er maksimalhøyde på et enkelt punkt, inkludert teknisk utstyr og lignende.

3.3.3 Ved bygging av boliger skal minste tillatte uteoppholdsareal inkl. evt. arealer på terrasser utgjøre minimum 40 m² pr leilighet, MUA= 40 m2 (Se Tekniske forskrifter §3-3).

3.4 Bensinstasjon / forretning (C)

3.4.1 Området kan bebygges med forretninger, kontorer og bevertning med tilhørende anlegg. Diskotek o.l er ikke tillatt. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 70 %.

3.4.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote 152. Høydene er maksimalhøyde på et enkelt punkt, inkludert teknisk utstyr og lignende.

3.4.3 Ved utbygging eller nybygging skal min. 20 % av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park / grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

4.0 § 4 TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Kjøreveg

4.1.1 Innenfor dette området tillates opparbeidet offentlig veg og parkering.

4.2 Kjørbar gangveg

4.2.1 Innenfor dette området tillates opparbeidet offentlig kjørbar gangveg til boligeiendommene 102/49, 102/31 og 102/203.

4.3 Gangveg

4.3.1 Innenfor dette området tillates opparbeidet offentlig gangveg.

5.0 § 5 FRIOMRÅDE

5.1 Innenfor dette området tillates opparbeidet offentlig park / lekeplass.

6.0 § 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsoner

6.1.1 Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

7.0 § 7 FELLESOMRÅDER

7.1 **Felles adkomst / parkering**
Innenfor disse områdene tillates felles adkomst og parkering for angitte eiendommer.
FA1 gjelder felles adkomst og parkering for eiendommene: Gnr 102 / Bnr 188 – 198. Det tillates oppført garasjeanlegg på fellesområdet.

7.2 **Felles lekeplass**
Felles lekeplass gjelder for eiendommene gnr 102 / bnr 188-198, og skal ved opparbeidelse følge gjeldende sikkerhetsforskrift for lekeplassutstyr.

Rælingen, 28.08.2002

Margaritha Rambø
ordfører

RÆLINGEN * ORDFØREREN

DOK-analyse for eiendom 3224-102/54

Dato for analyse	13.04.2026 kl.15:21	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	71
Kommunens valgte	78	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	13.04.2026	13.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	13.04.2026	13.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	12.04.2026	13.04.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	09.04.2026	13.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		09.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	08.04.2026	13.04.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	13.04.2026	06.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.04.2026	06.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		06.04.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		30.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		06.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	10.04.2026	06.04.2026
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	13.04.2026	30.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	13.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	13.04.2026	06.04.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.03.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	08.04.2026	06.04.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.03.2026	30.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		06.04.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		06.04.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		06.04.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		08.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026

Ikke berørte datasett

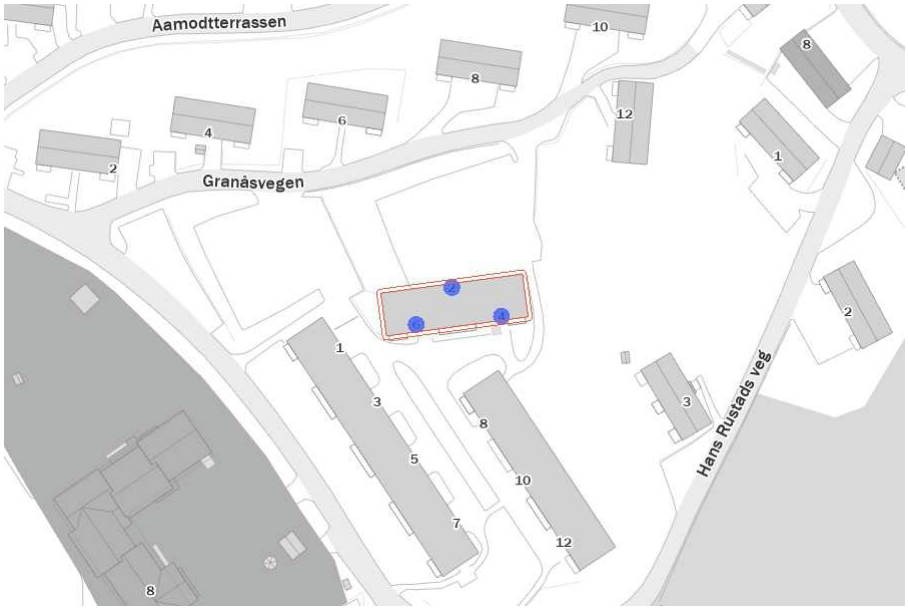
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	15.02.2026	20.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	05.04.2026	06.04.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	13.04.2026
Antall treff	3	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
91675404	Spellmannsplassen 4
91675404	Spellmannsplassen 6
91675594	Spellmannsplassen 2

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	13.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

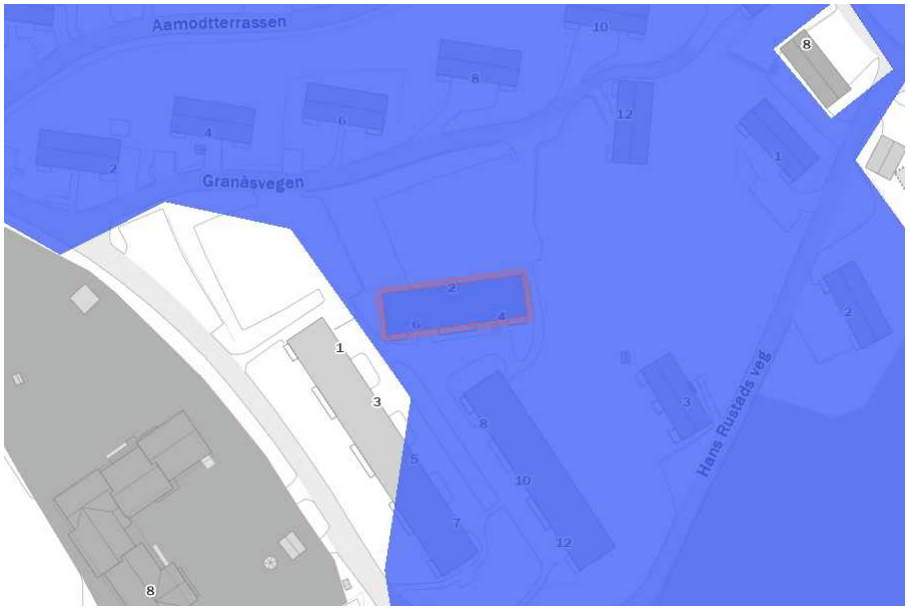
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150470757

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.04.2026
Antall treff	22	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3224	102	54	0	0
Seksjon	3224	102	54	0	139

Flater

Seksjon	3224	102	54	0	142
Seksjon	3224	102	54	0	143
Seksjon	3224	102	54	0	144
Seksjon	3224	102	54	0	146
Seksjon	3224	102	54	0	154
Seksjon	3224	102	54	0	155
Seksjon	3224	102	54	0	158
Seksjon	3224	102	54	0	192
Seksjon	3224	102	54	0	194
Seksjon	3224	102	54	0	140
Seksjon	3224	102	54	0	141
Seksjon	3224	102	54	0	145
Seksjon	3224	102	54	0	153
Seksjon	3224	102	54	0	156
Seksjon	3224	102	54	0	157
Seksjon	3224	102	54	0	159
Seksjon	3224	102	54	0	160
Seksjon	3224	102	54	0	190
Seksjon	3224	102	54	0	191
Seksjon	3224	102	54	0	195

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

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

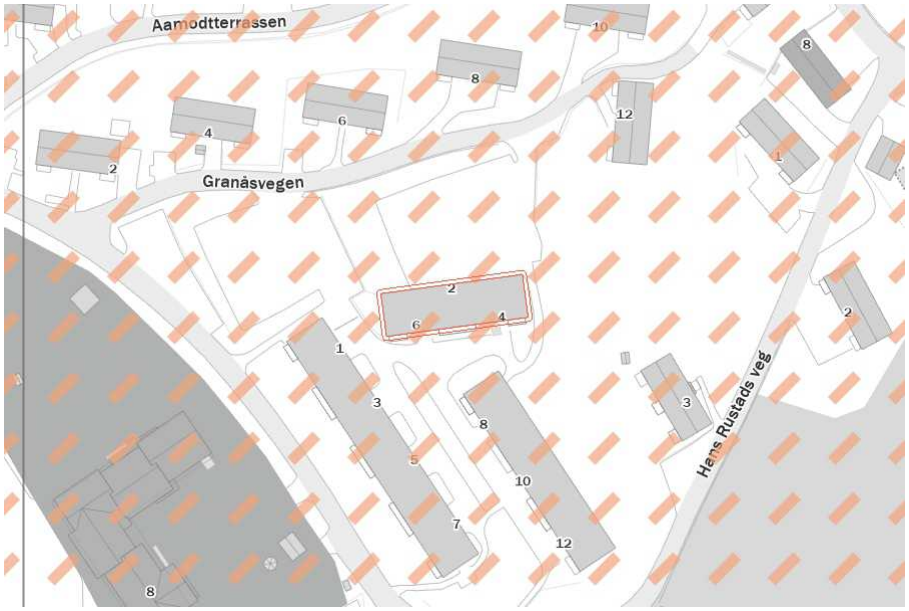
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

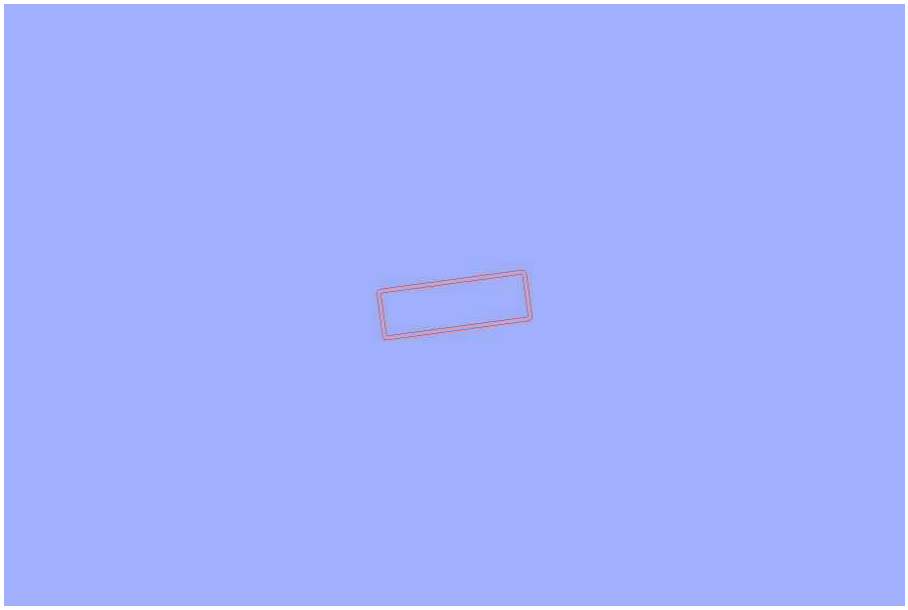
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	09.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

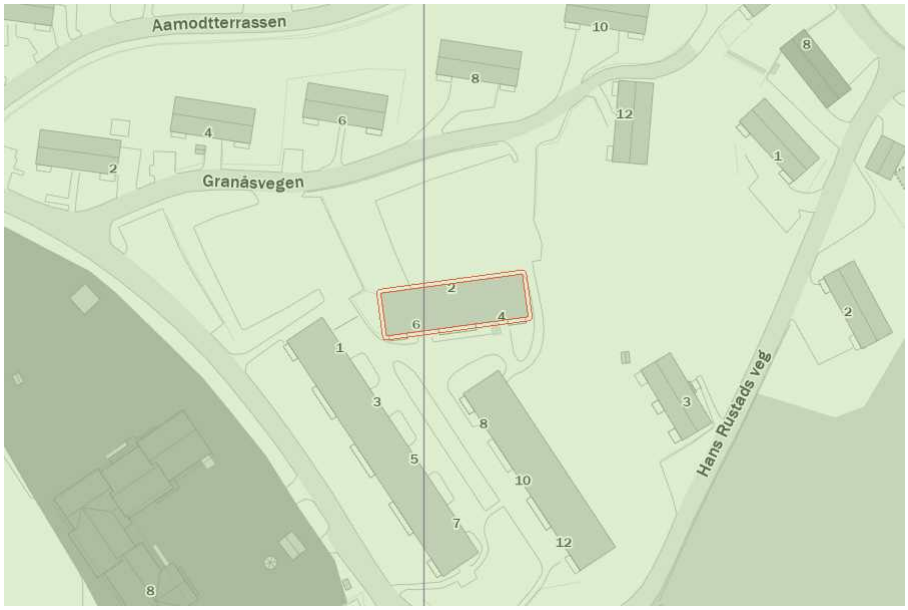
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

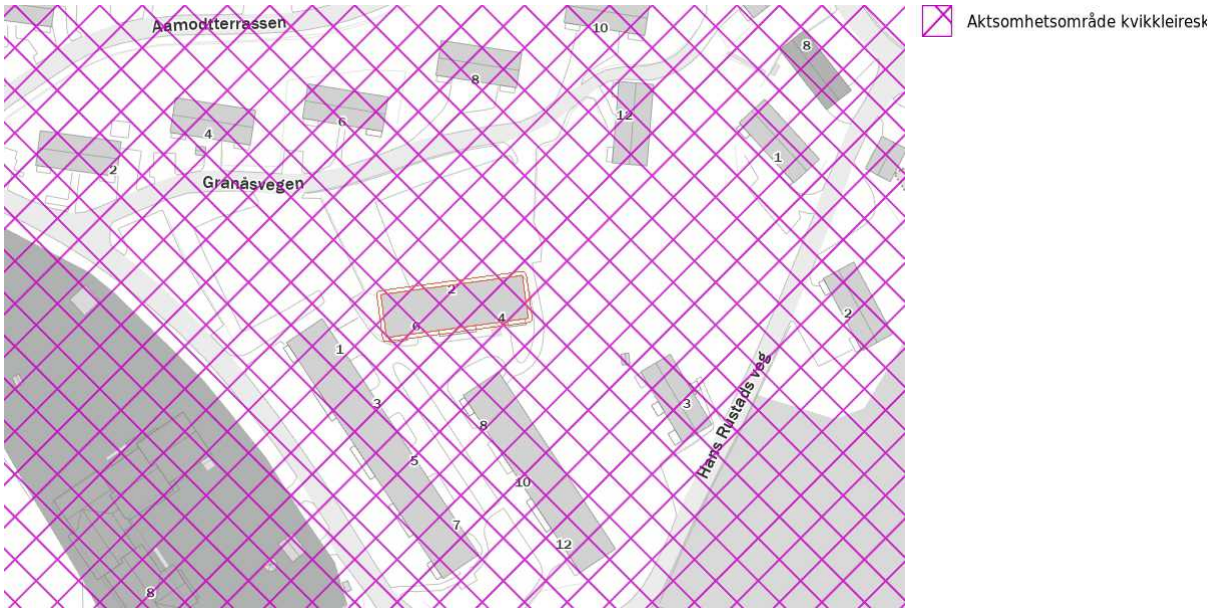
Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Hortulan	1	Kritisk truet	05/01/2013	05/01/2013	Næringssøkende	nei	nei

Flater

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00216866	17.04.2026	24260142

Ident
1986/101374/8

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT

21.02.86 01374

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Gård og Grunn A.S.	Chr.Krohgsgt. 60 0186 Oslo 1	02-112035

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	102	54		Rælingen

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	A/L Aamodthagen Borettslag u/ avvikling	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 112739	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 112739
1	2	3	1	2	3
1	B	275	21	B	603
2	B	478	22	B	603
3	B	275	23	B	603
4	B	478	24	B	603
5	B	478	25	B	603
6	B	478	26	B	603
7	B	275	27	B	603
8	B	478	28	B	603
9	B	478	29	B	603
10	B	478	30	B	603
11	B	275	31	B	603
12	B	478	32	B	603
13	B	603	33	B	603
14	B	603	34	B	603
15	B	603	35	B	603
16	B	603	36	B	603
17	B	603	37	B	603
18	B	603	38	B	603
19	B	603	39	B	603
20	B	603	40	B	603
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		21808

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsesum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Bygningene har ikke loft

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
11.02.1986	Kjell H. Pedersen Reidar W. Molander
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

OPPDELINGSBEGJÆRING FOR I AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE — SIDE 3

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 112739
Transport av teller til sameiebrøk		= 21808
41	B	603
42	B	603
43	B	603
44	B	603
45	B	603
46	B	603
47	B	603
48	B	603
49	B	603
50	B	603
51	B	603
52	B	603
53	B	603
54	B	603
55	B	603
56	B	603
57	B	478
58	B	275
59	B	275
60	B	478
61	B	478
62	B	478
63	B	603
Transport av teller til sameiebrøk		= 34521

SIDE 4

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 112739
Transport av teller til sameiebrøk		= 34521
64	B	603
65	B	603
66	B	603
67	B	603
68	B	603
69	B	603
70	B	603
71	B	603
72	B	603
73	B	603
74	B	603
75	B	603
76	B	603
77	B	603
78	B	603
79	B	603
80	B	603
81	B	603
82	B	603
83	B	603
84	B	603
85	B	603
86	B	603
87	B	603
88	B	603
Transport av teller til sameiebrøk		= 49526

49596

SIDE 5

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 112739
Transport av teller til sameiebrøk		= 49526 49596
89	B	603
90	B	603
91	B	603
92	B	603
93	B	603
94	B	603
95	B	603
96	B	603
97	B	603
98	B	603
99	B	603
100	B	603
101	B	603
102	B	603
103	B	478
104	B	478
105	B	478
106	B	478
107	B	275
108	B	275
109	B	603
110	B	603
111	B	603
112	B	603
113	B	603
Transport av teller til sameiebrøk		= 63515

SIDE 6

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 112739
Transport av teller til sameiebrøk		= 63515
114	B	603
115	B	603
116	B	603
117	B	478
118	B	478
119	B	478
120	B	275
121	B	275
122	B	478
123	B	603
124	B	603
125	B	603
126	B	603
127	B	660
128	B	660
129	B	660
130	B	660
131	B	660
132	B	660
133	B	660
134	B	660
135	B	660
136	B	660
137	B	660
138	B	660
Transport av teller til sameiebrøk		= 78118

SIDE 7

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 112739
Transport av teller til sameiebrøk		= 78118
139	B	660
140	B	660
141	B	660
142	B	660
143	B	660
144	B	660
145	B	660
146	B	573
147	B	660
148	B	660
149	B	660
150	B	660
151	B	660
152	B	660
153	B	660
154	B	660
155	B	660
156	B	660
157	B	660
158	B	660
159	B	660
160	B	573
161	B	660
162	B	660
163	B	660
Transport av teller til sameiebrøk		= 94444

94352

SIDE 8

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 112739
Transport av teller til sameiebrøk		= 94444 94352
164	B	660
165	B	660
166	B	660
167	B	660
168	B	660
169	B	660
170	B	660
171	B	660
172	B	660
173	B	660
174	B	298
175	B	660
176	B	660
177	B	660
178	B	660
179	B	660
180	B	660
181	B	660
182	B	660
183	B	660
184	B	660
185	B	660
186	B	660
187	B	660
Transport av teller til sameiebrøk		= 109922 109830

SIDE 9

SEKSJ. NUMMER	FORMÅL	SAMEIEBRØK HVOR NEVNER ER: 112739
Transport av akkumulert teller		= 109922 ~~109830~~
188	B	660
189	B	573
190	N	1678
191	N	380
192	N	288
193	B	573
194	N	195
195	G	1110

Transport av teller til sameiebrøk = (112739) 115379

Akkumulert nevner til sameiebrøk = (112739) 115379

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

Oslo, den 11. febr. 1986

A/L AAMODTHAGEN BORETTSLAG
u/ avvikling.

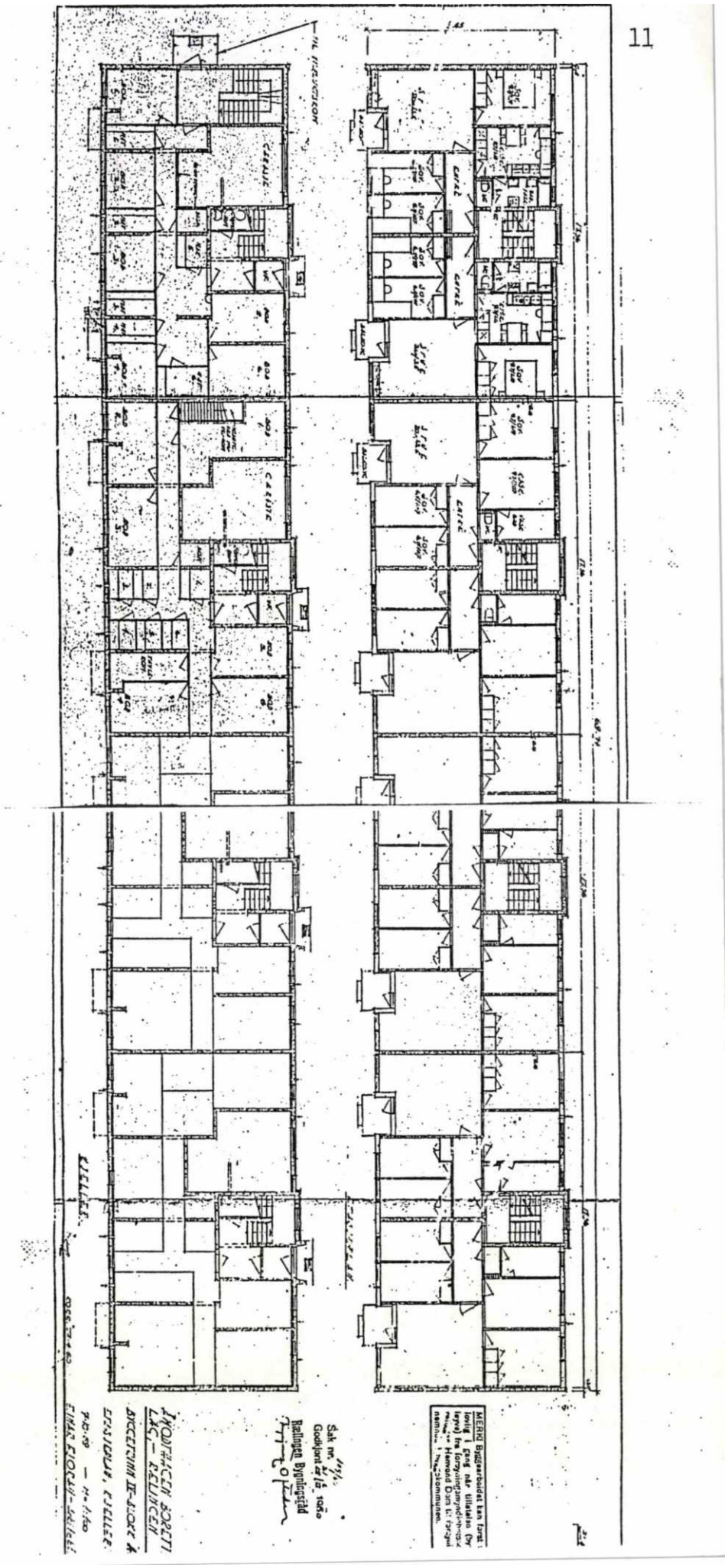
Styremedlem
Kjell H. Pedersen

Reidar W. Molander

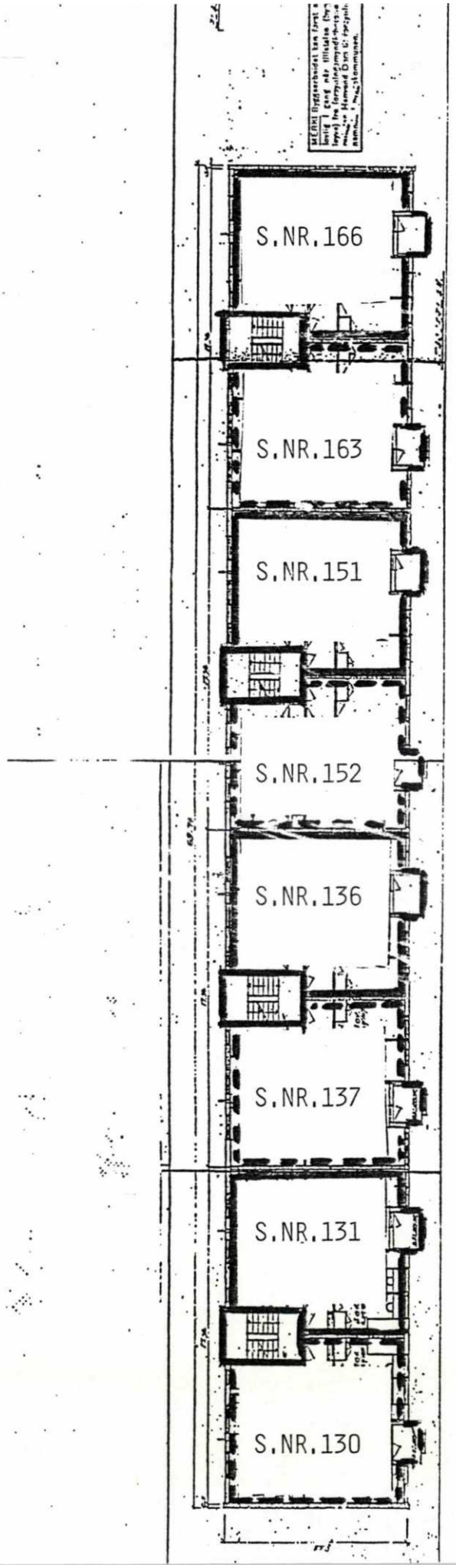
Styremedlem
Reidar W. Molander


10
M 1:1000
102/45
102/50
102/81
Aasmodtterr.
Granåsvn.
Hans R. vei
Spellemannsp.
Sundh.vn.
Utsiktsvn.
Sundbergveien
Snekkern

G.NR 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN
1, 3, 5 OG 7
ETASJE- OG KJELLERPLAN

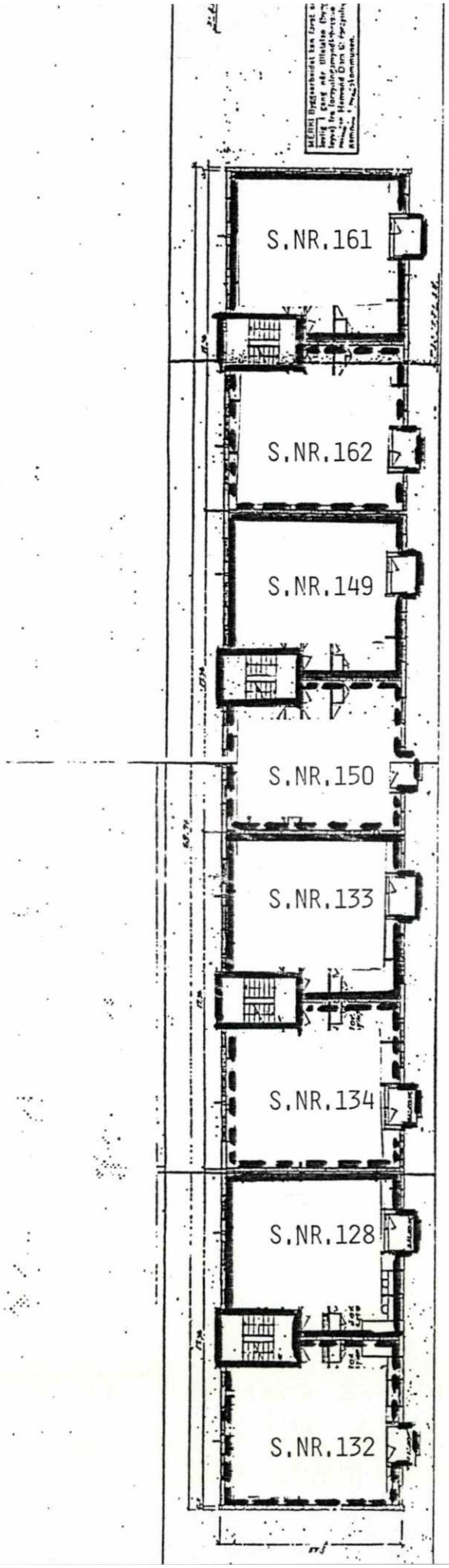


12



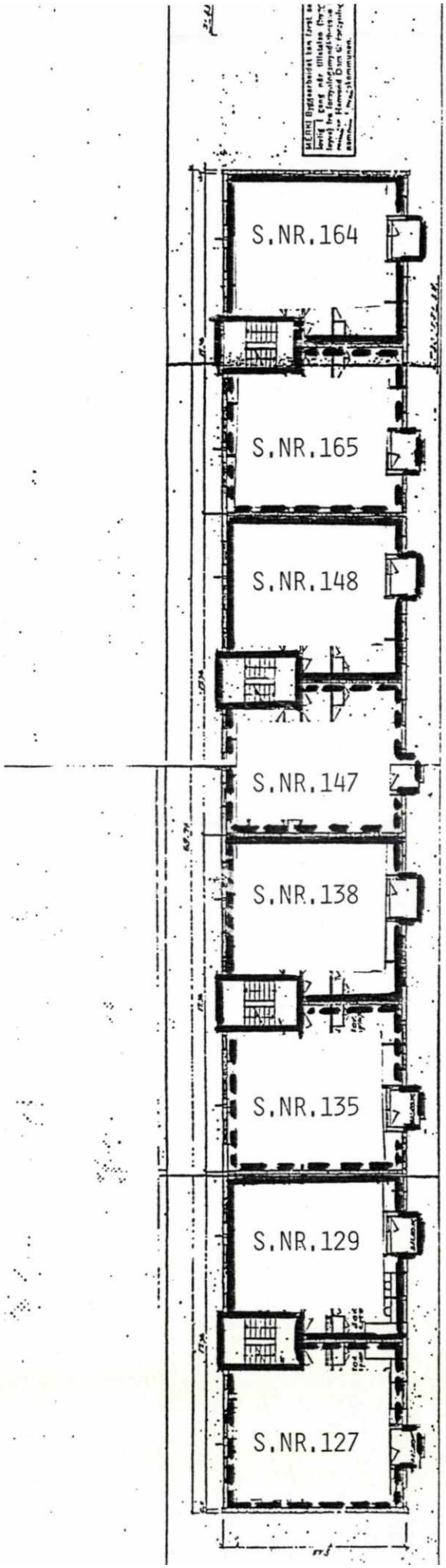
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 1, 3, 5 OG 7
1. ETASJE MED SEKSJONENE:
130, 131, 136, 137,
151, 152, 163 OG 166

13



G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 1, 3, 5 OG 7
2. ETASJE MED SEKSJONENE:
128, 132, 133, 134,
149, 150, 161 OG 162

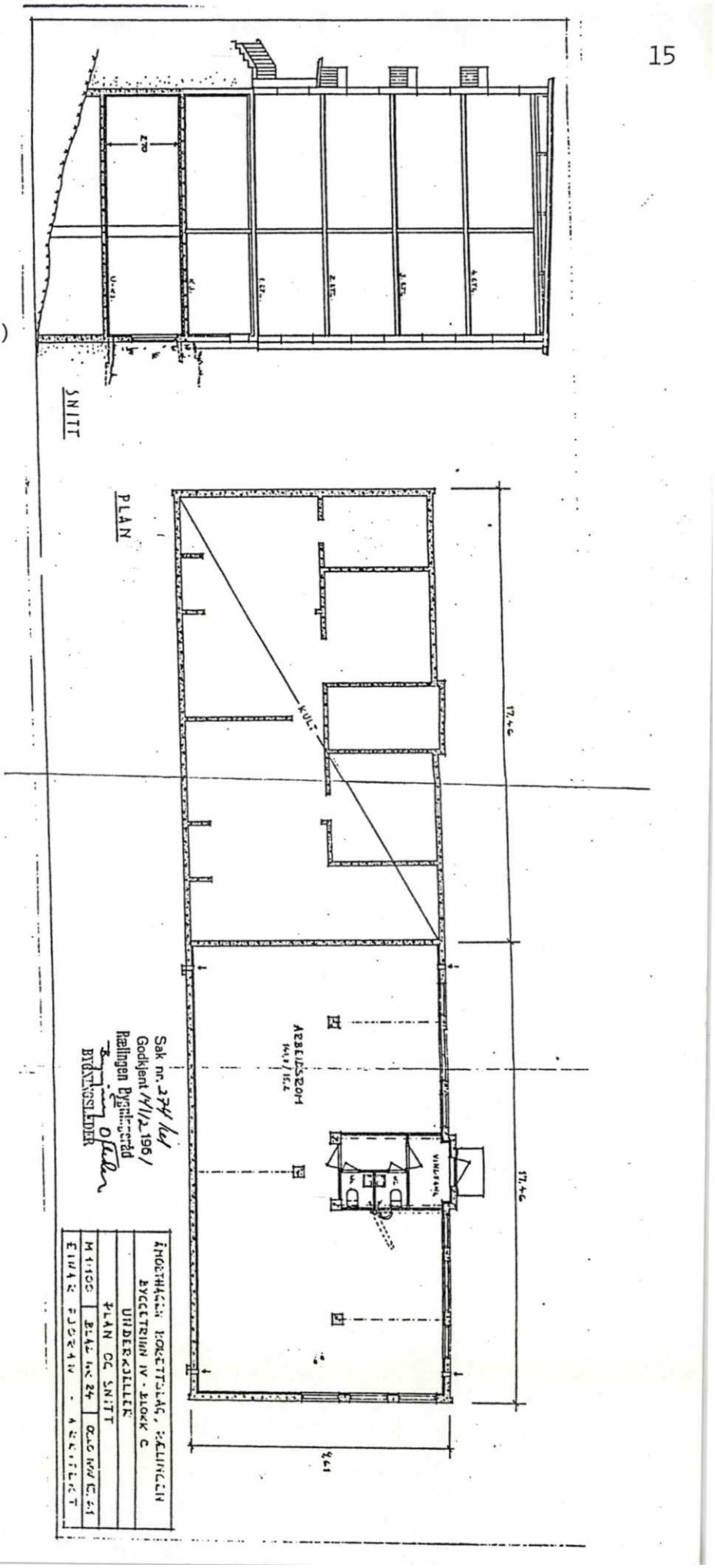
14



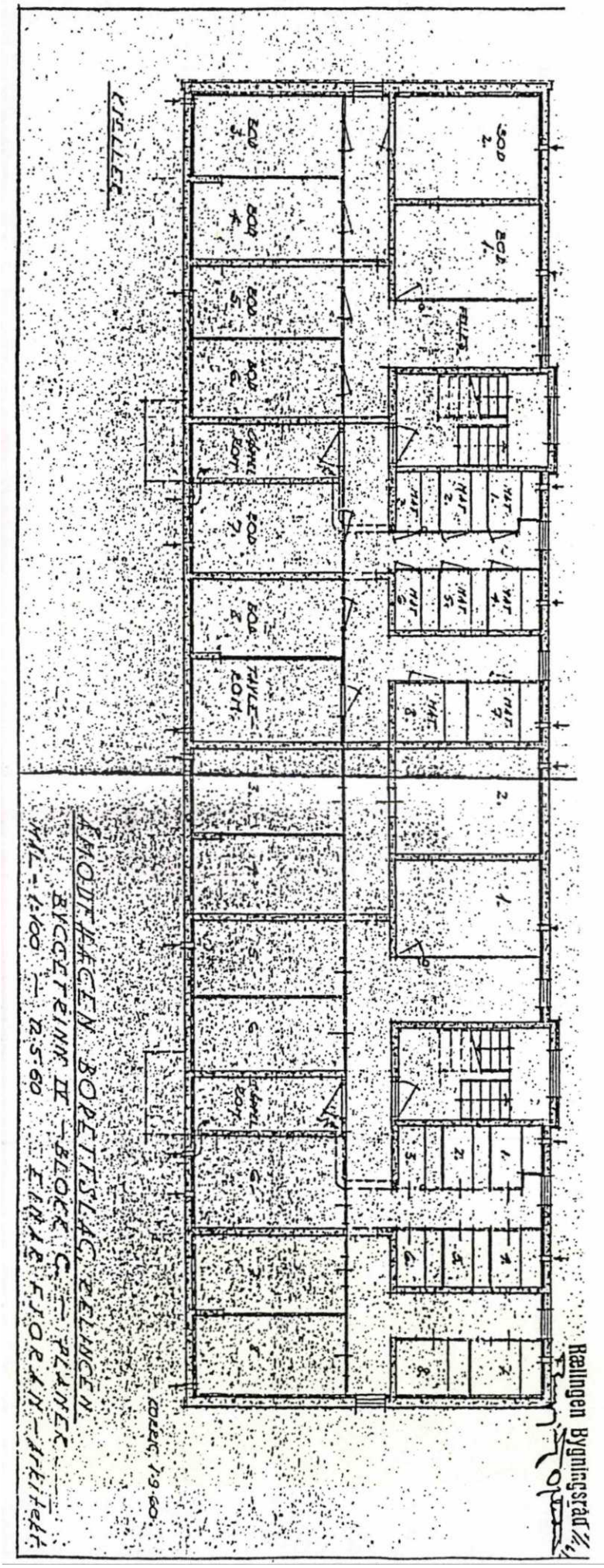
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 1, 3, 5 OG 7
3. ETASJE MED SEKSJONENE:
127, 129, 135, 138,
147, 148, 164 OG 165

15

G.NR 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 2
(EKSTRA UNDERETASJE I
SPELLEMANNSPLASSEN 4 OG 6)



16

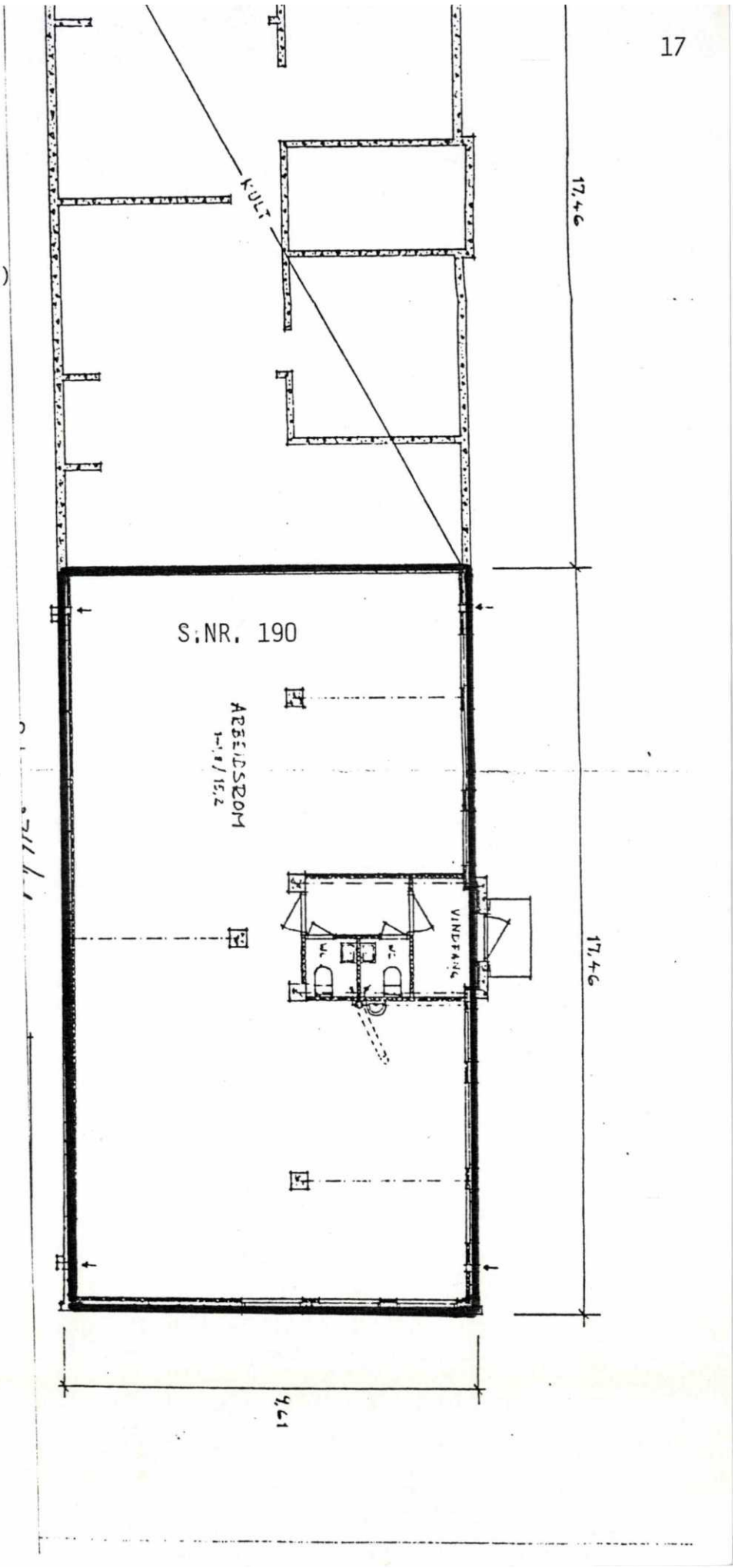


G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 4 OG 6
OVERSIKT OVER KJELLERPLAN

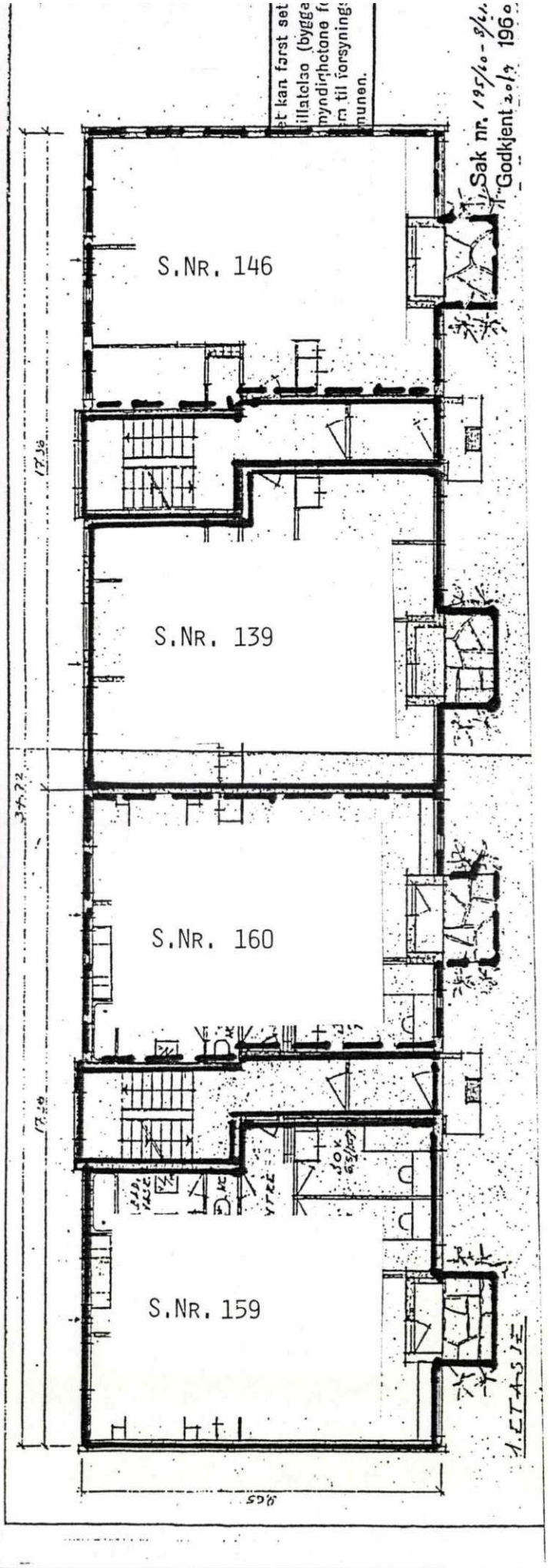
AMOTTHAGEN BORETTSLAG, RÆLINGEN
BYGGETRINN III - BLOKK C - PLANER
M/L = 1:100 — 12.5.60 — ENKELTFLOPPEN - Arkitekt

17

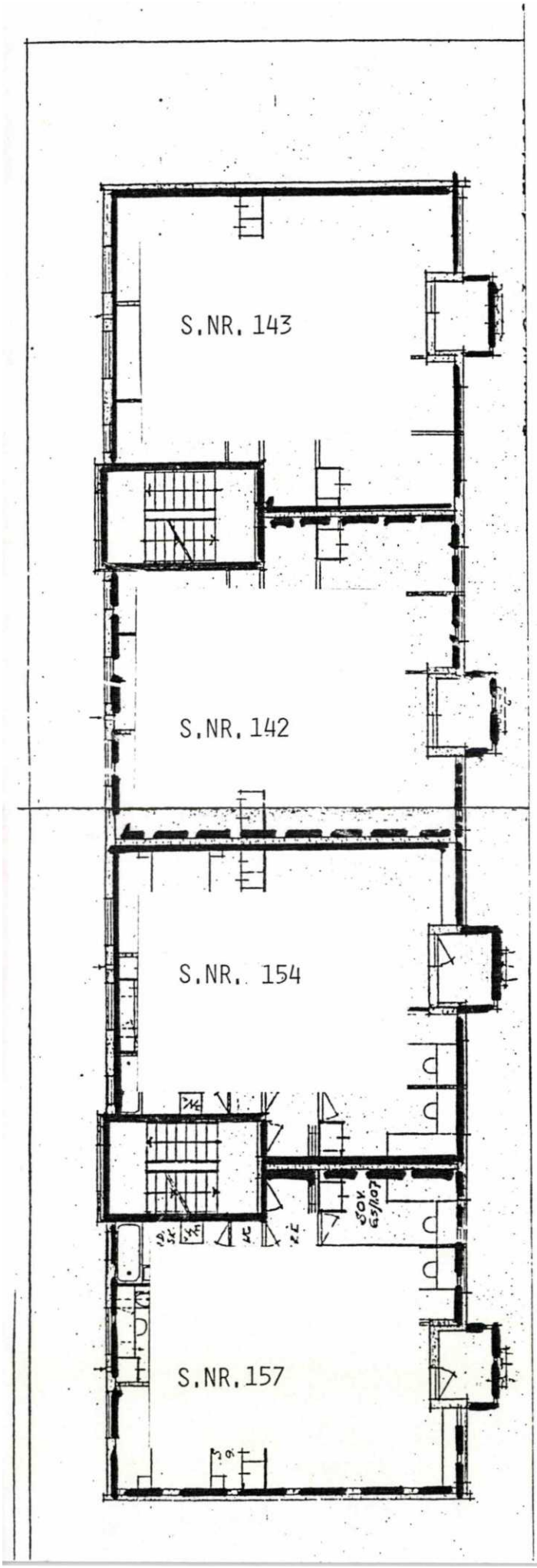
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 2
(UNDERETASJE I SP.M.PL 4/6)
SEKSJONSNUMMER 190



18

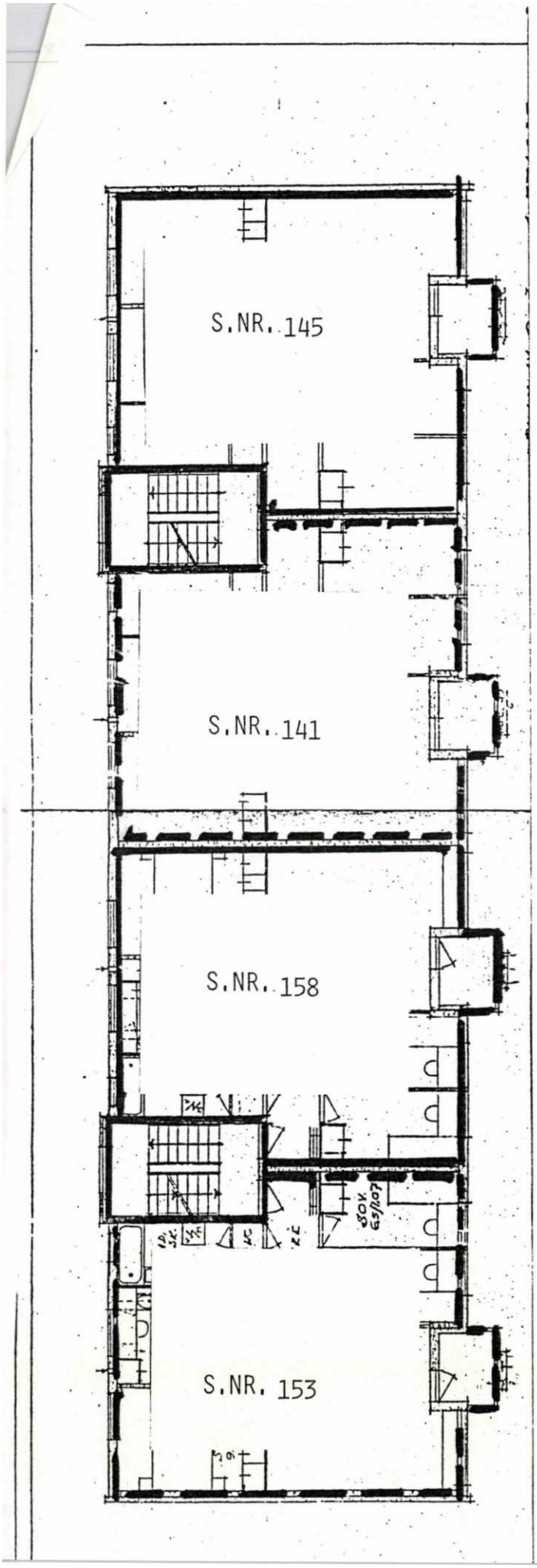


G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 4 OG 6
1. ETASJE MED SEKSJONENE:
139, 146, 159 OG 160



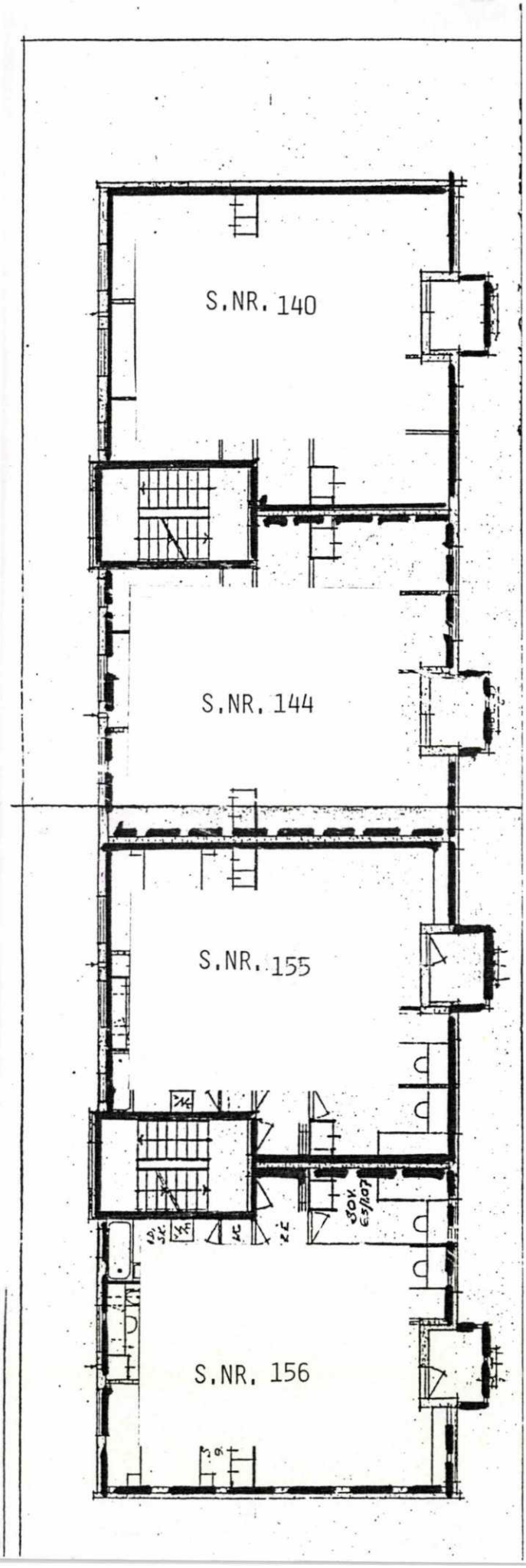
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 4 OG 6
2. ETASJE MED SEKSJONENE:
142, 143, 154 OG 157

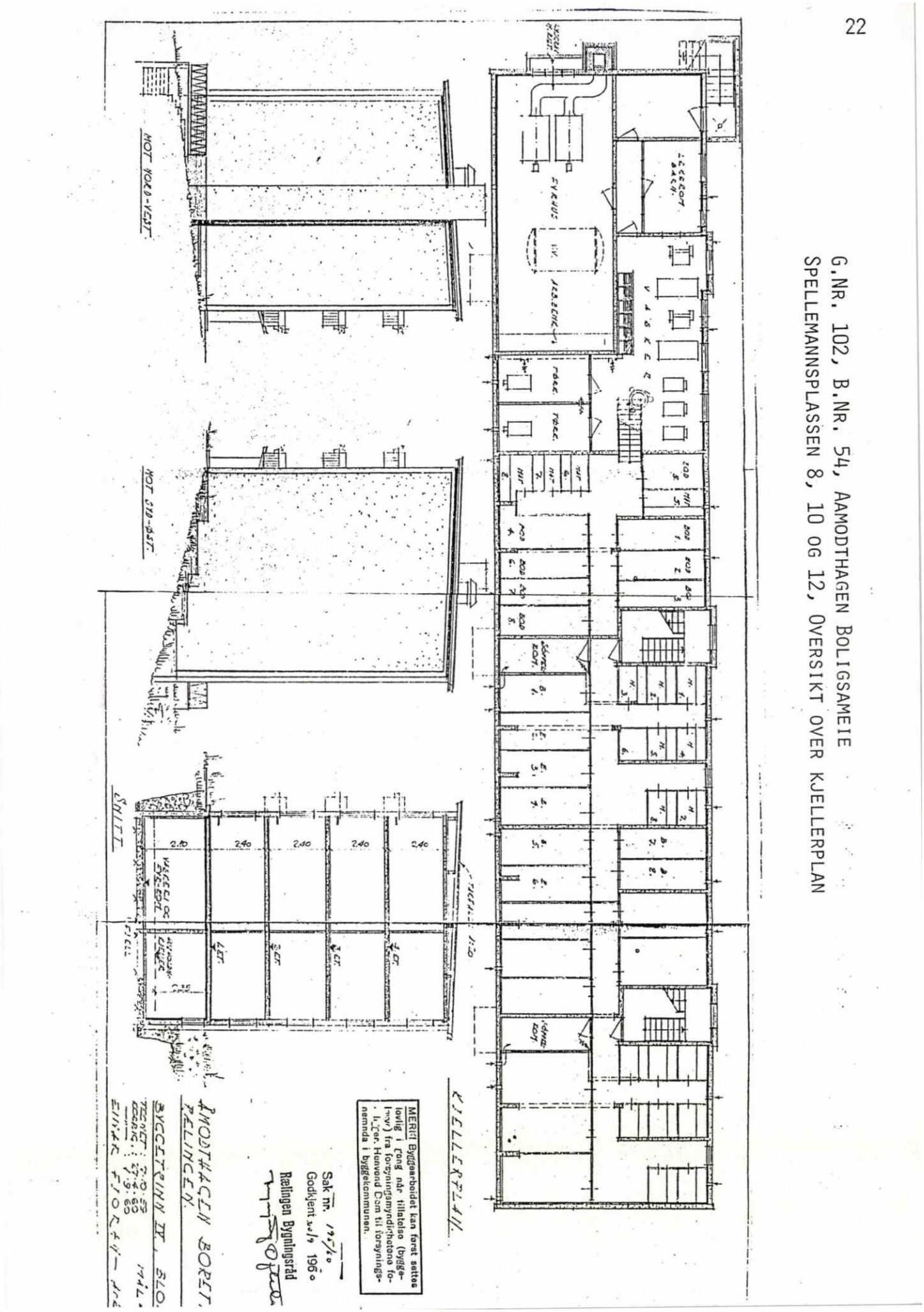
G.NR. 102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 4 OG 6
3. ETASJE MED SEKSJONENE:
141, 145, 153 OG 158



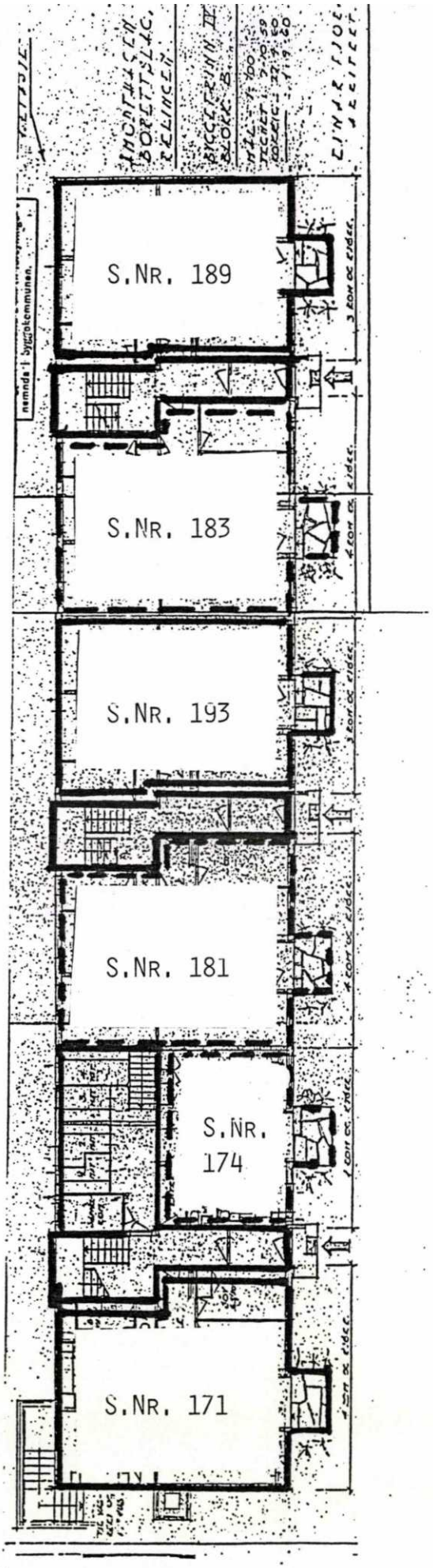
21

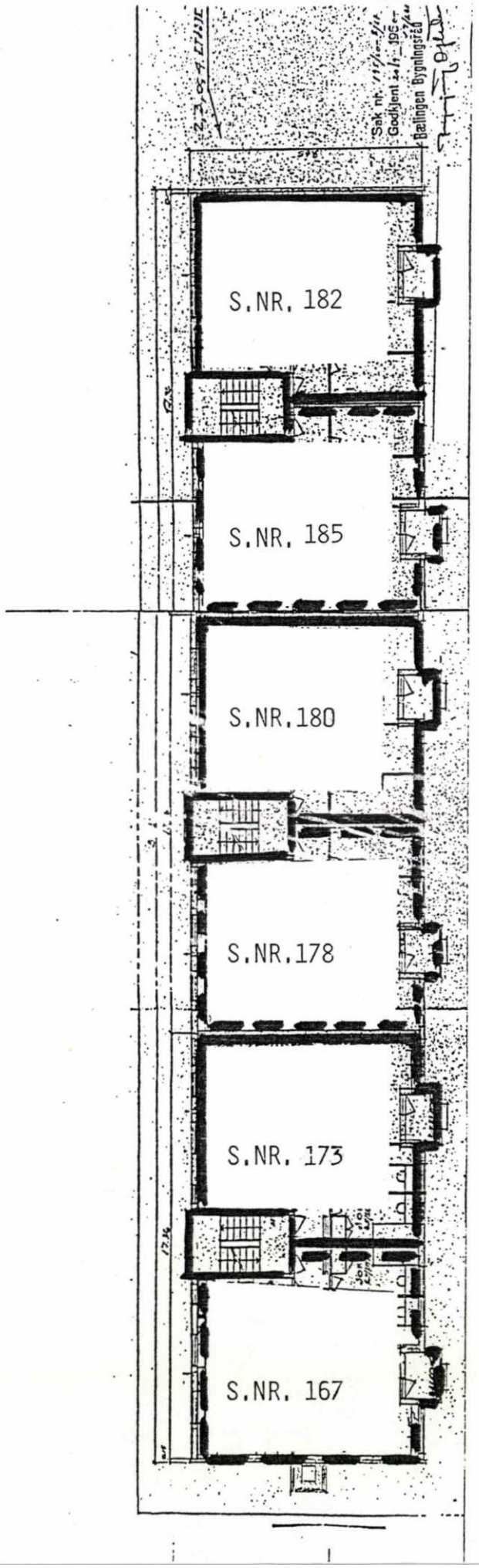
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 4 OG 6
4. ETASJE MED SEKSJONENE:
140, 144, 155 OG 156




22
G.NR. 102, B.NR. 54, AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 8, 10 OG 12, OVERSIKT OVER KJELLERPLAN
MOT NORD-VEST
MOT SØR-ØST
SNITT
KJELLERETTAGE
MERK! Byggearbeidet kan først settes i gang når tillatelse (byggelov) fra forsyningsmyndighetene foreligger. Henvend Dem til forsyningsnemnda i byggekommunen.
Sak nr. 1975/60
Godkjent 30/9 1960
Rælingen Bygningsråd
AMODTHAGEN BORETT, RÆLINGEN
BYGGETRINN III, 210 LEILIGHETER
TEGNET: 20.08.60
KONTR.: 29.09.60
EINAR FJORTOFT

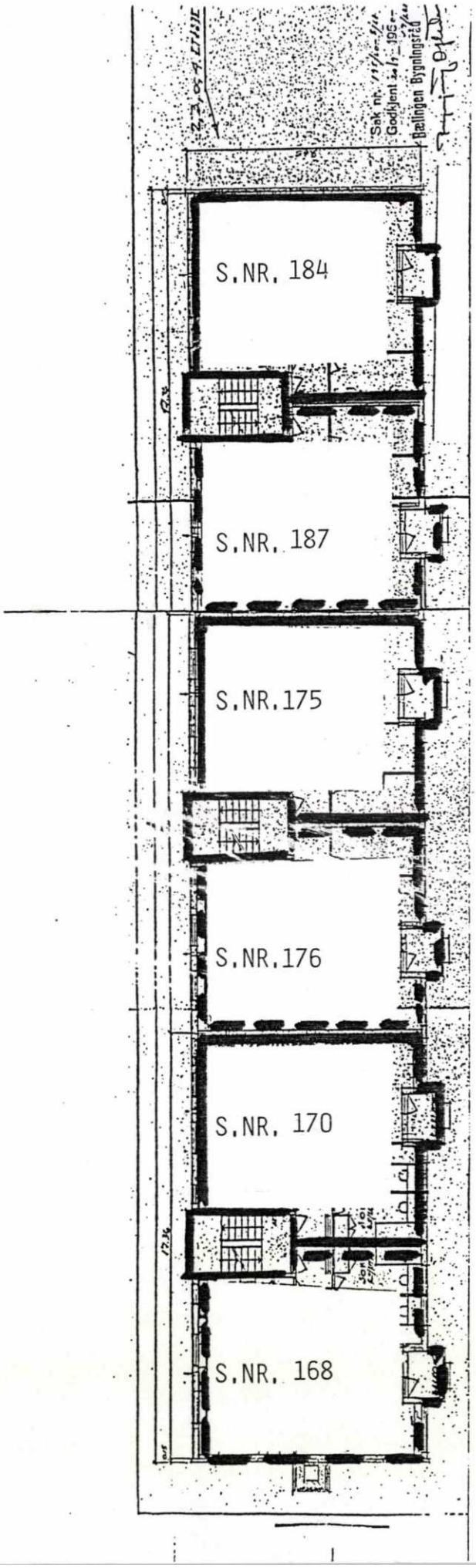
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSOLASSEN 8, 10 OG 12
1. ETASJE MEN SEKSJONENE:
171, 174, 181, 183, 189 OG 193



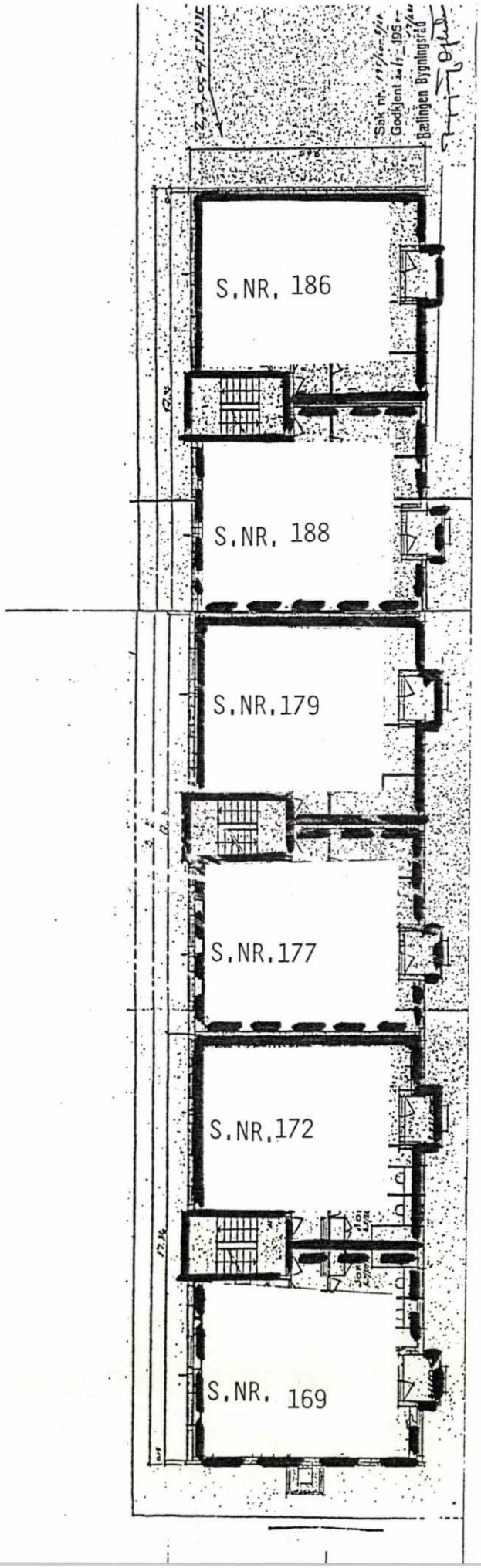


G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 8, 10 OG 12
2. ETASJE MED SEKSJONENE:
167, 173, 178, 180, 182 OG 185

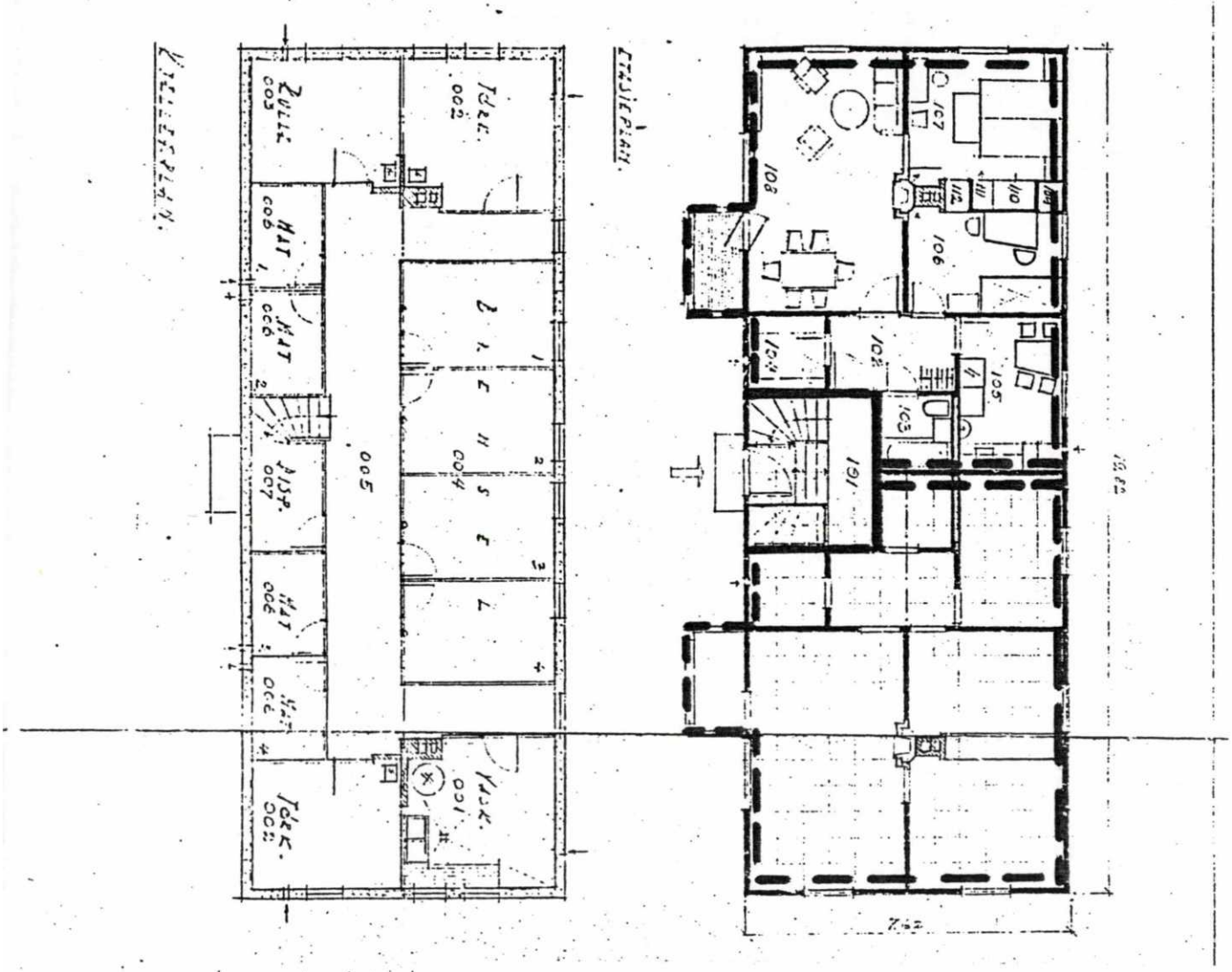
25



G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 8, 10 OG 12
3. ETASJE MED SEKSJONENE:
168, 170,, 175, 176, 184 OG 187



G.NR.102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SPELLEMANNSPLASSEN 8, 10 OG 12
4.ETASJE MED SEKSJONENE:
169, 172, 177, 179, 186 OG 188



G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
ETASJE- OG KJELLERPLAN I FØLGENDE ADRESSER

AAMODTTERRASSEN	7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19 OG 21
MOR SME'S VEI	1, 2 OG 5
GRANÅSVEIEN	2, 4, 6, 8, 10 OG 12
SUNDHAGAVEIEN	1, 2B OG 2C
HANS RUSTADS VEI	1 OG 2
UTSIKTSVEIEN	1

HUS NR. M.

G. NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
ETASJE- OG KJELLERPLAN
I FØLGENDE ADRESSER

AAMODTTERRASSEN 3 OG 5
SUNDHAGAVEIEN 2A
MOR SME'S VEI 3
HANS RUSTADS VEI 3

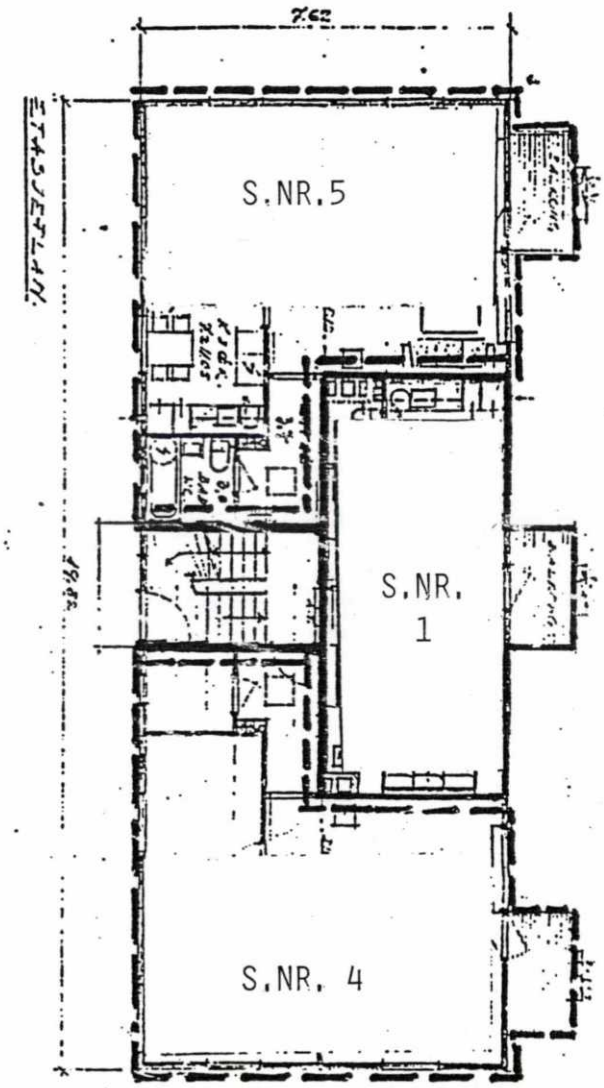
Sak nr. 122/57
Godkjent 14/11.57
med merknader.

Bestilling Byggningsråd

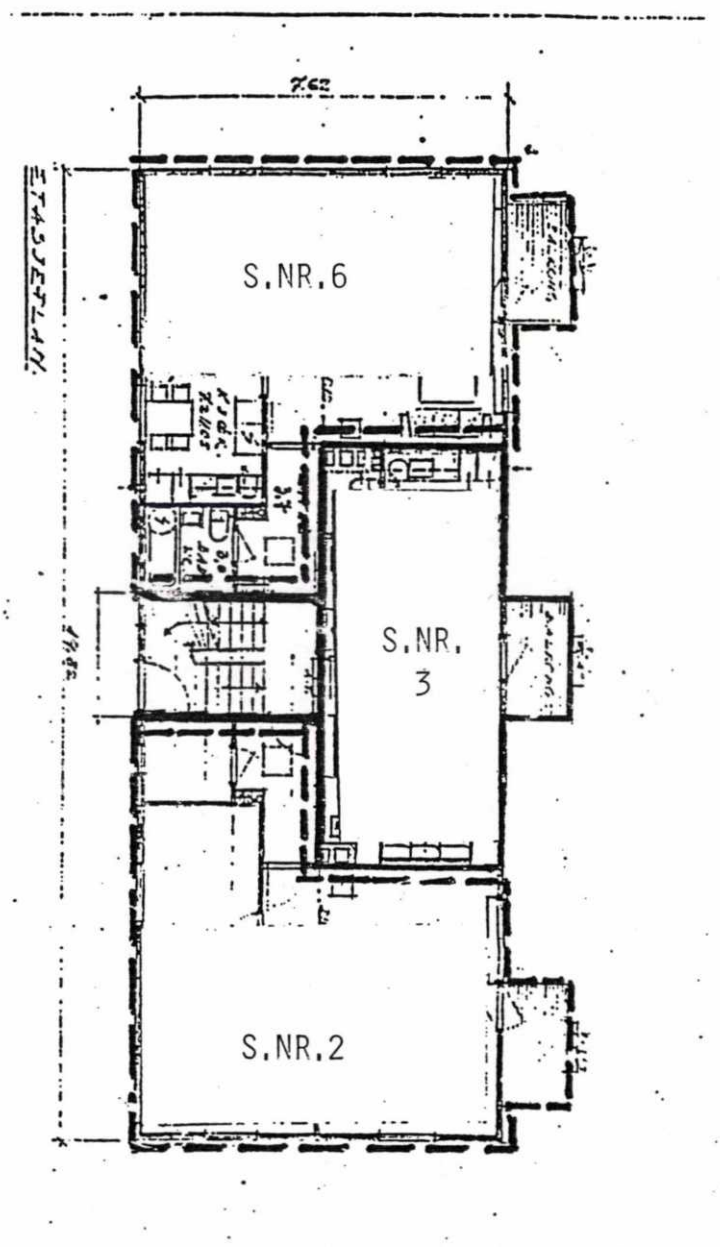
MERKI Byggearbeidet kan først settes lovlig i gang når tillatelse (bygge-løyve) fra formannskapet/bygningsrådet foreligger. Herved bekreftes at bestemmelsene i byggeforskriftene vil bli overholdt.

AAMODTHAGEN BORETTSLAG
Hus nr.: 5

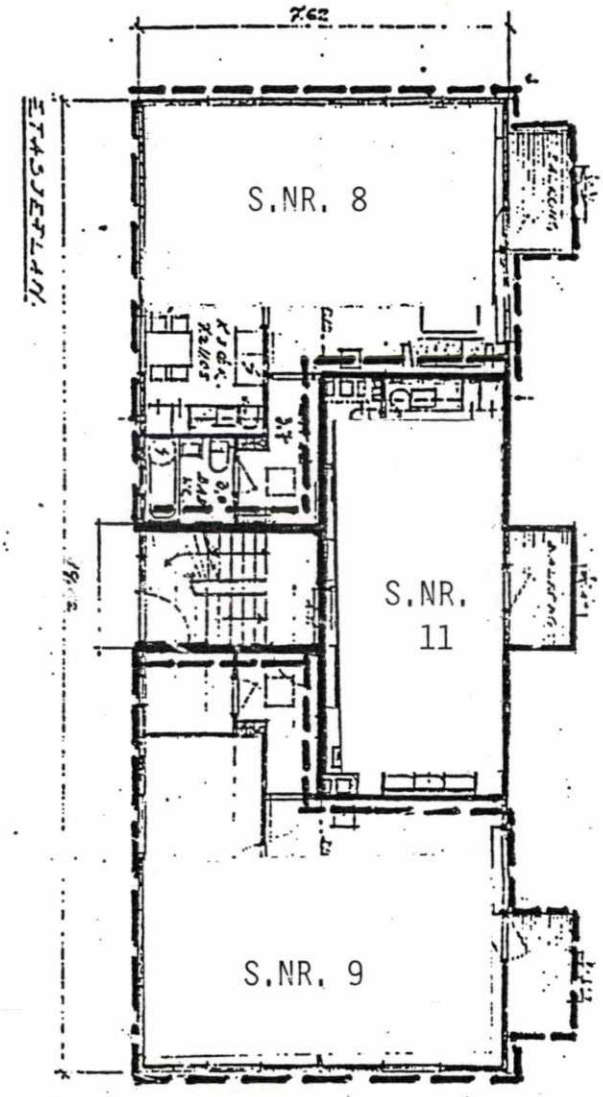
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 3
1. ETASJE MED SEKSJONENE 1, 4 OG 5



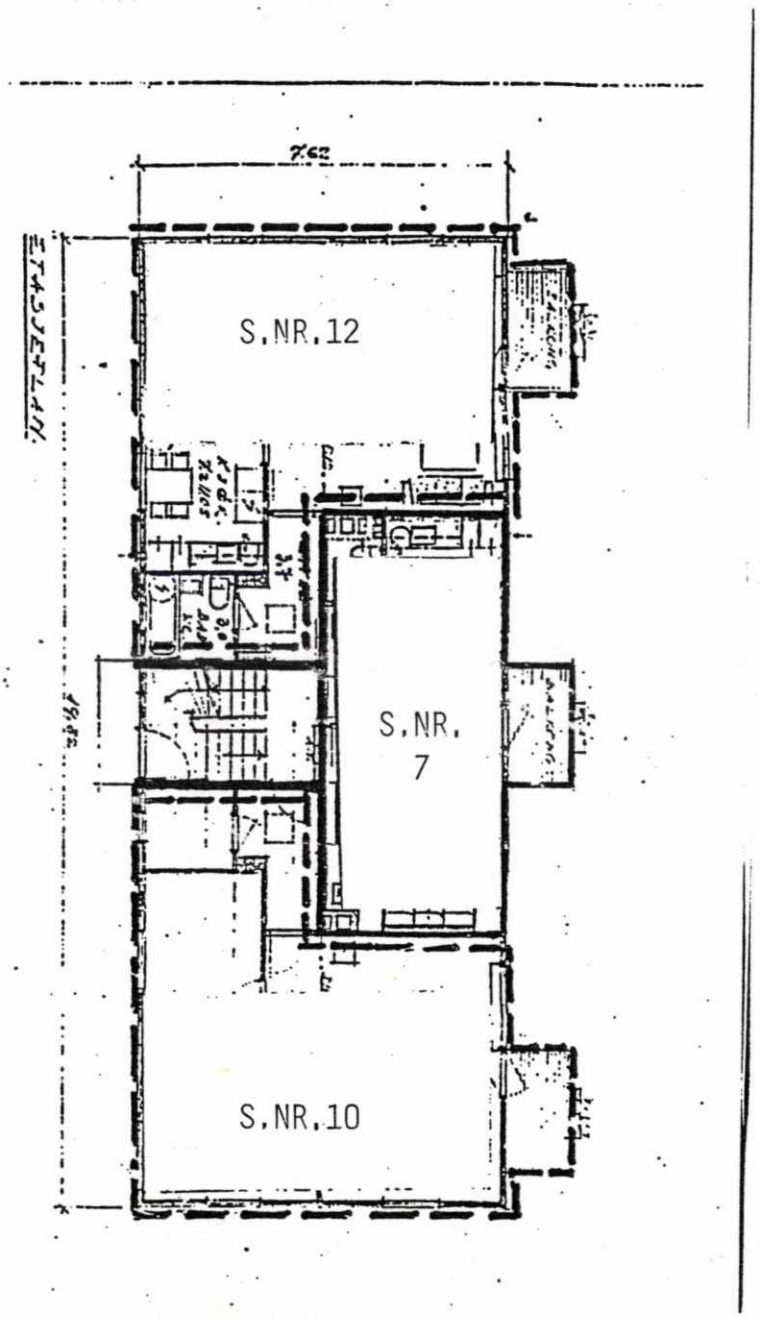
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 3
2. ETASJE MED SEKSJONENE 2, 3 OG 6



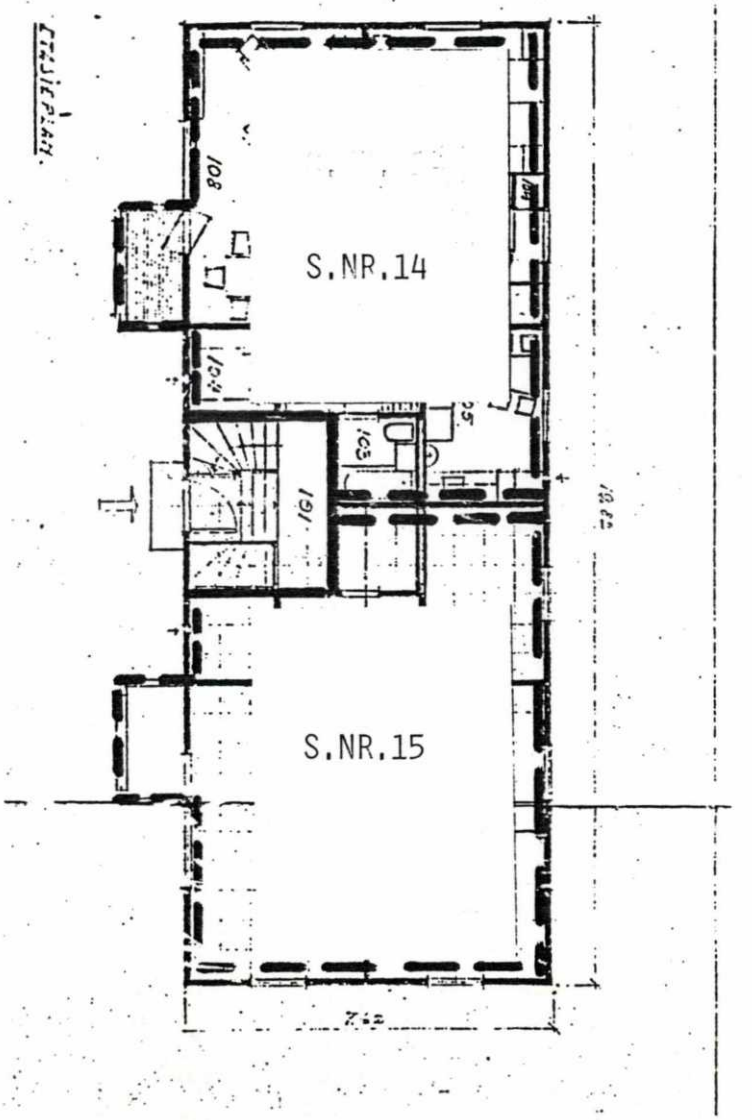
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 5
1. ETASJE MED SEKSJONENE 8, 9 OG 11



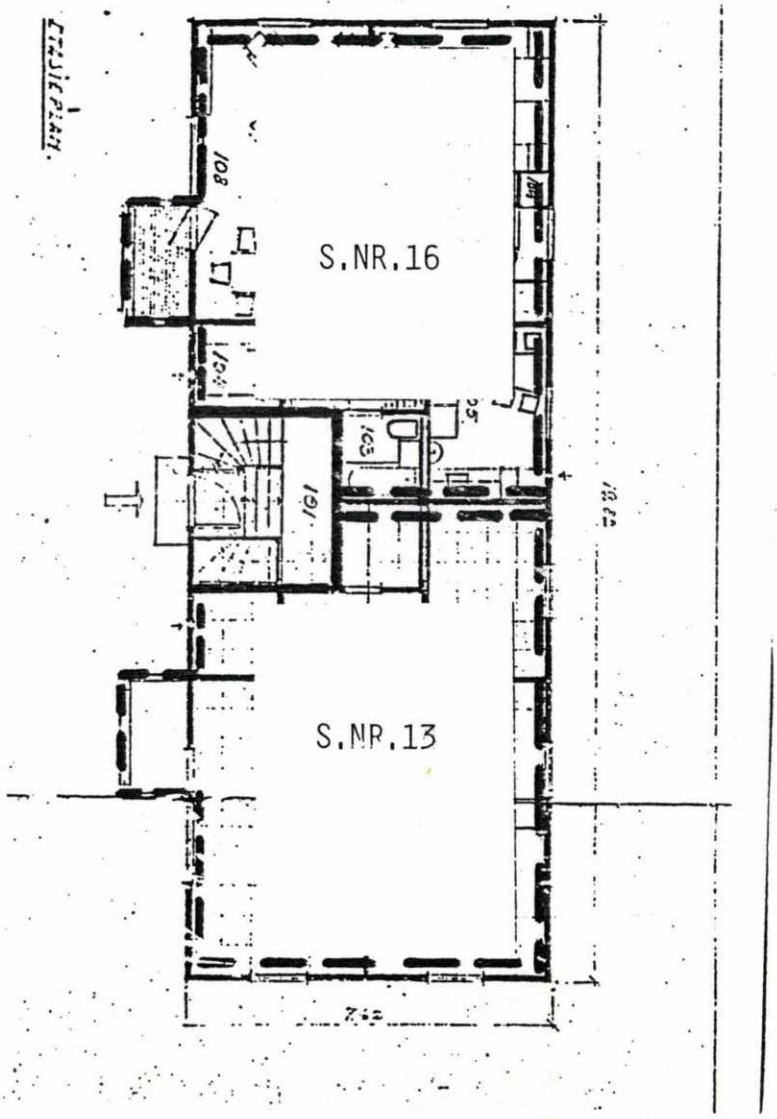
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 5
2. ETASJE MED SEKSJONENE 7, 10 OG 12



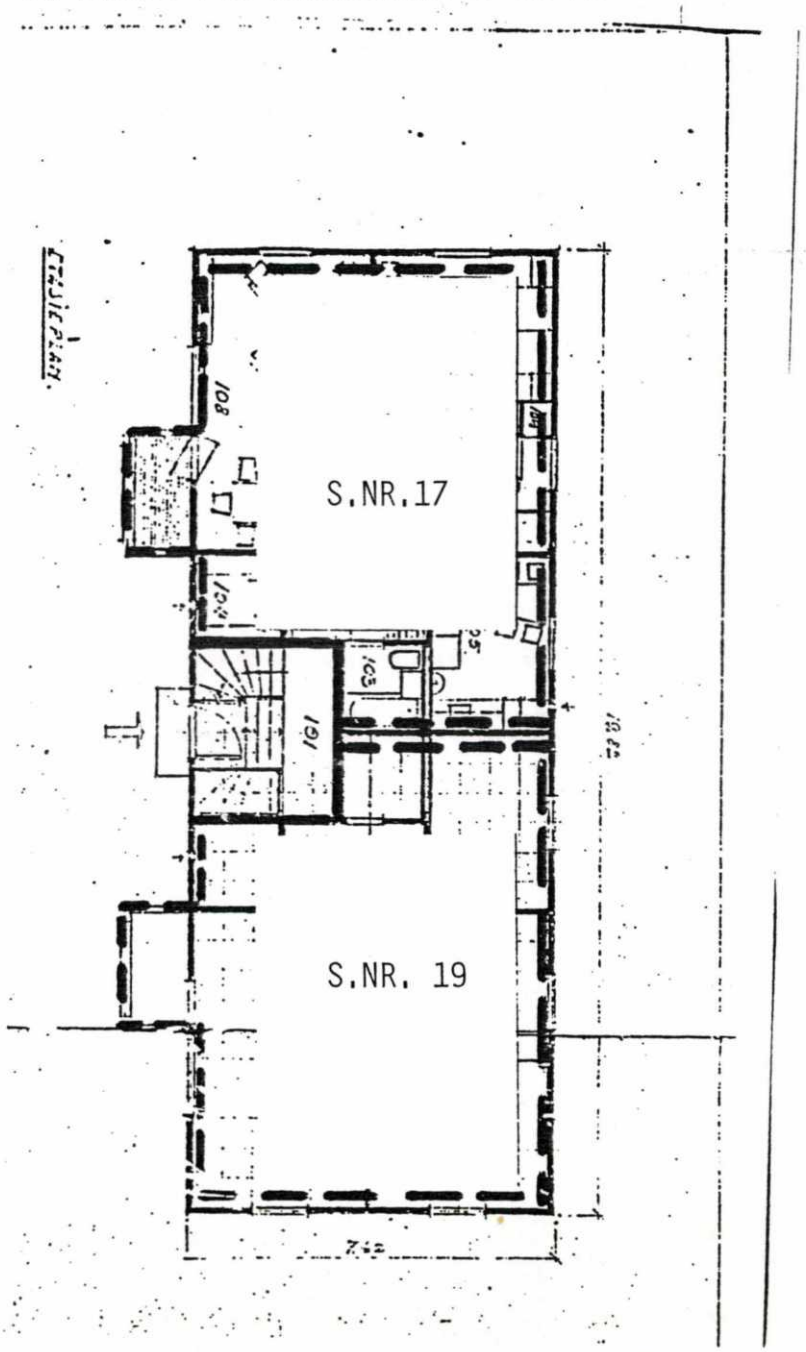
G.NR 102, B.NR 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 7
1. ETASJE MED SEKSJONENE 14 OG 15.



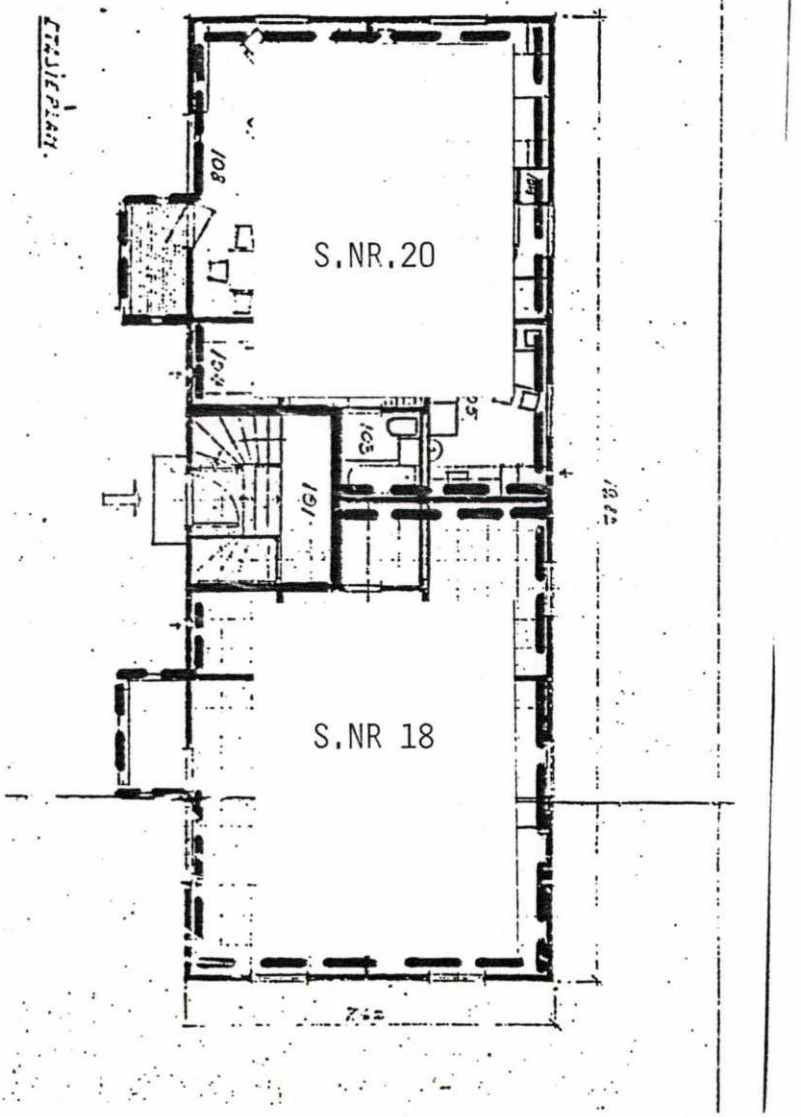
G.NR 102, B.NR 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 7
2. ETASJE MED SEKSJONENE 13 OG 16



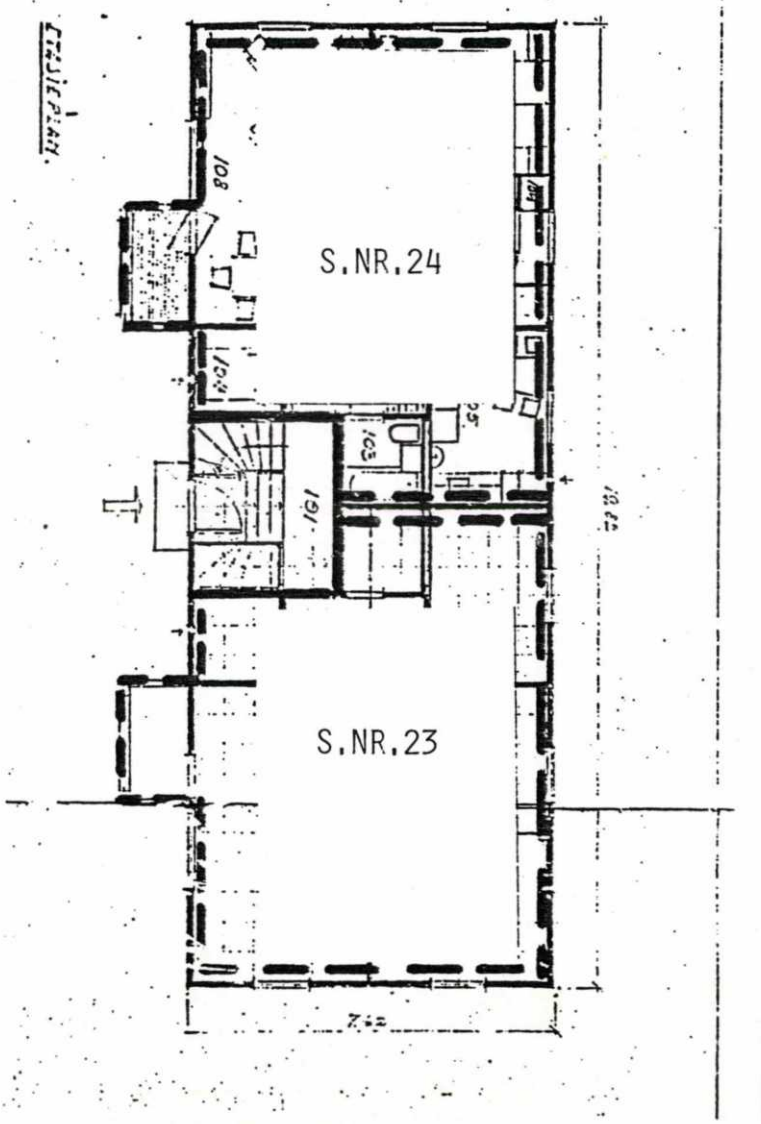
G.NR 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 8
1. ETASJE MED SEKSJONENE 17 OG 19



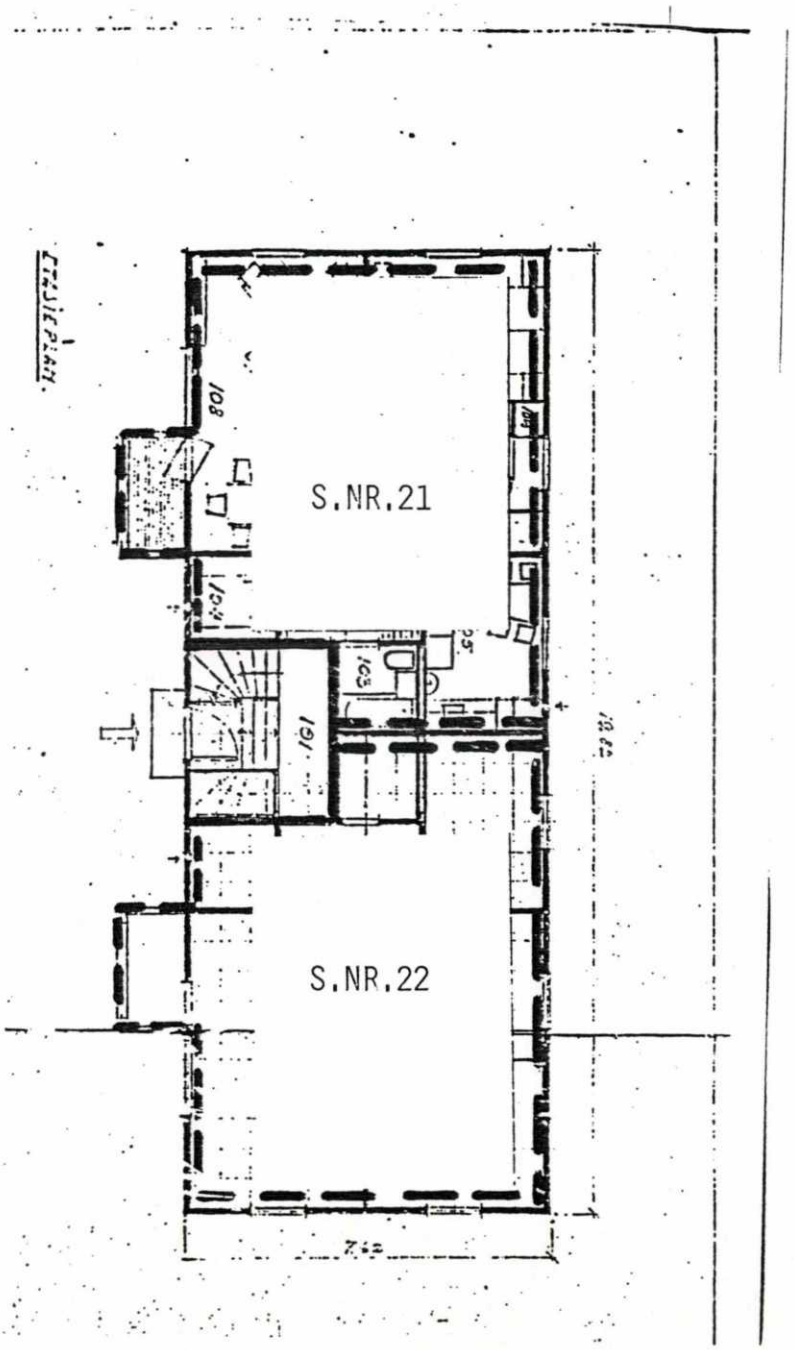
G.NR 102, B.NR 54
AAMODTGAEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 8
2. ETASJE MED SEKSJONENE 18 OG 20



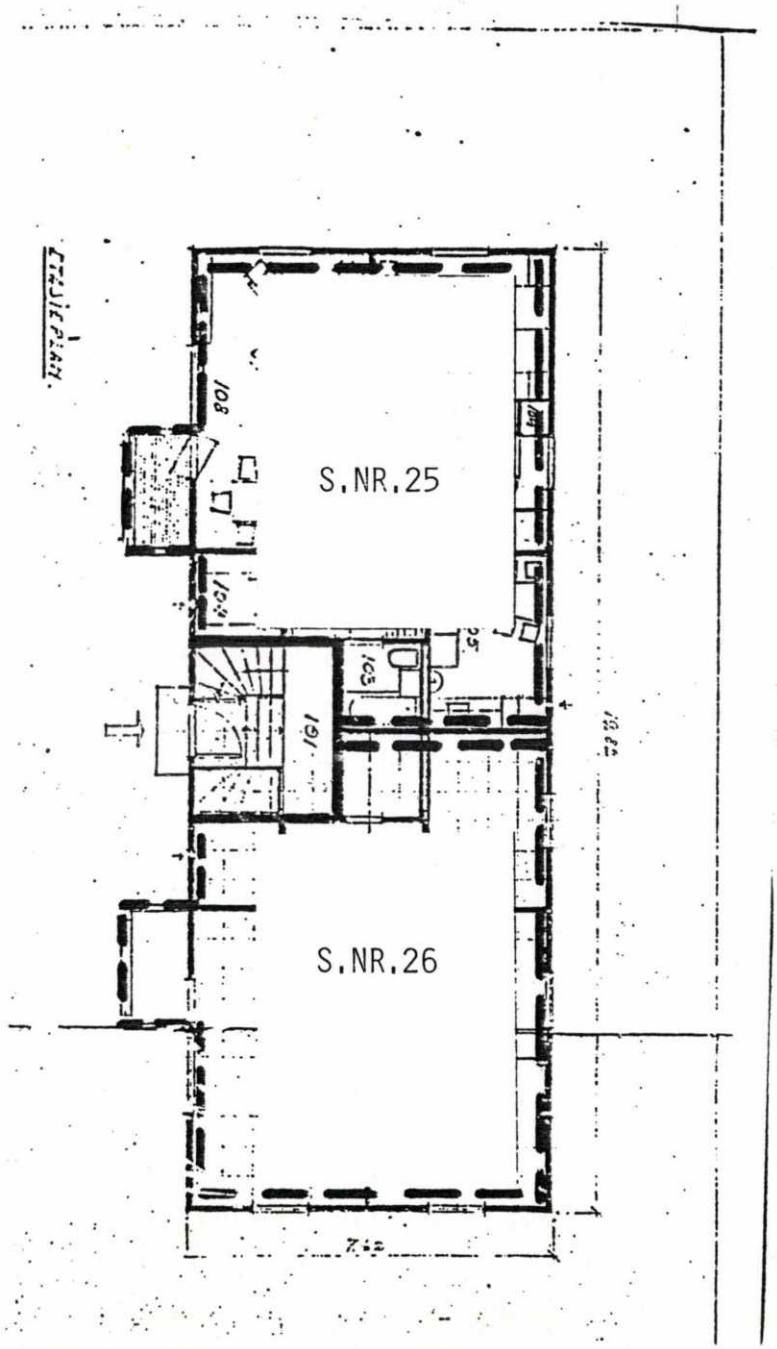
G.NR 102, B.NR 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 9
1. ETASJE MED SEKSJONENE 23 OG 24



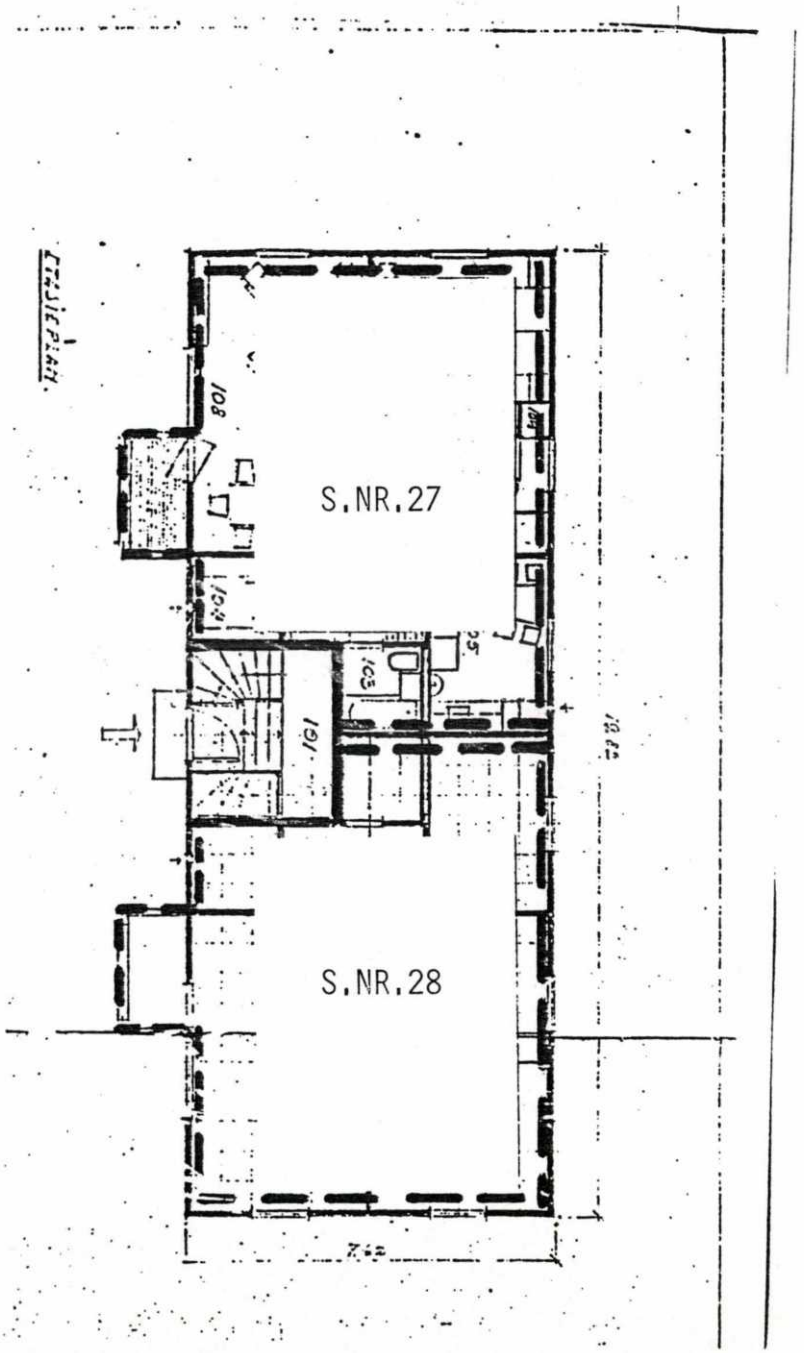
G.NR 102, B.NR 54
AAMODTGAEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 9
2. ETASJE MED SEKSJONENE 21 OG 22



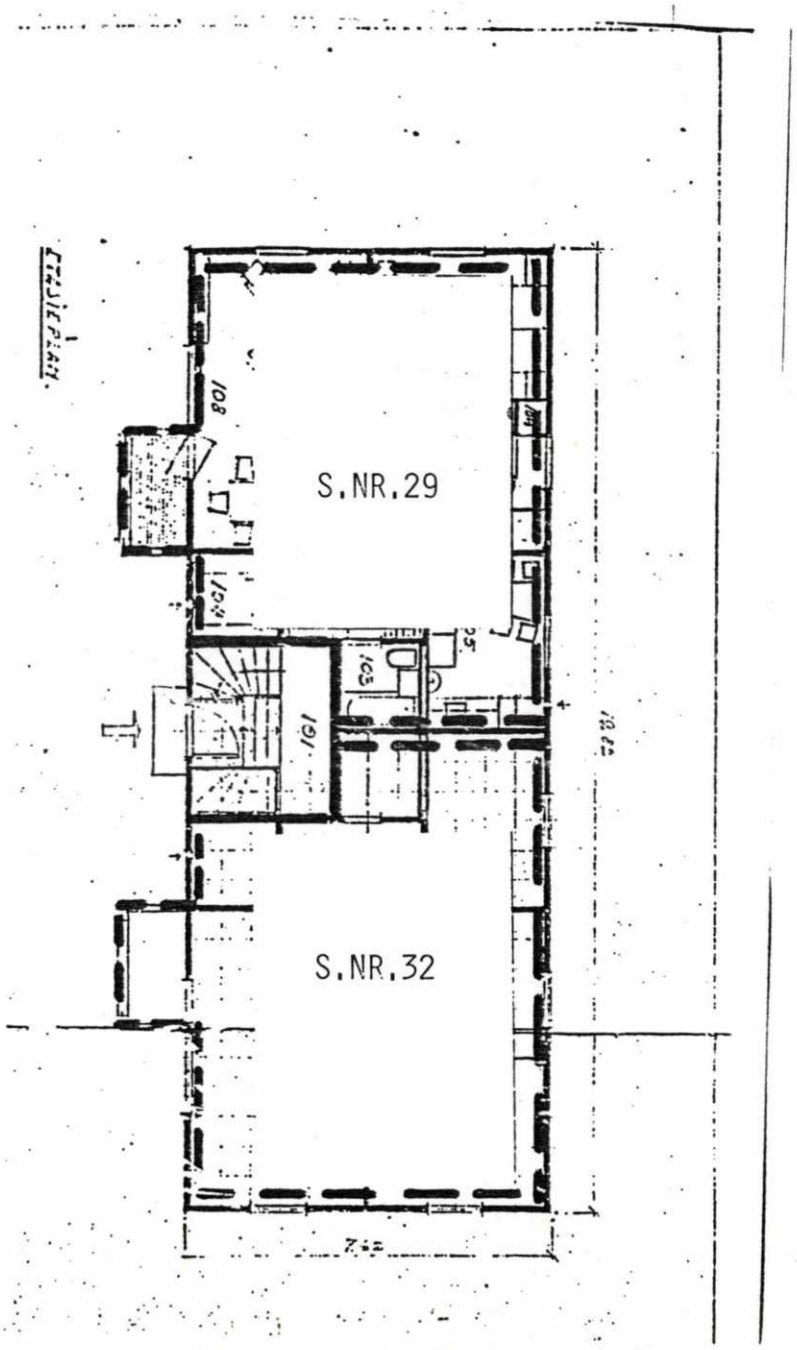
G.NR 102, B.NR 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 11
1. ETASJE MED SEKSJONENE 25 OG 26



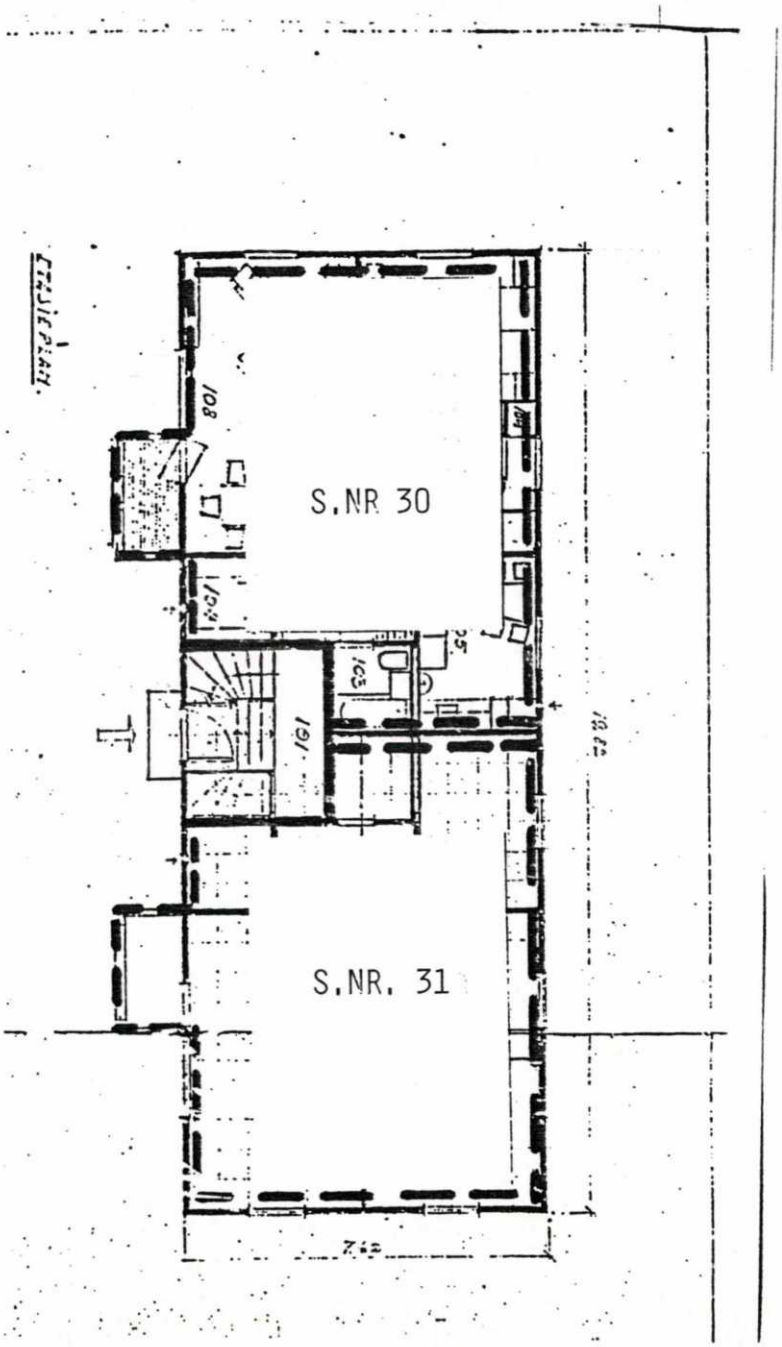
G.NR 102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 11
2. ETASJE MED SEKSJONENE 27 OG 28



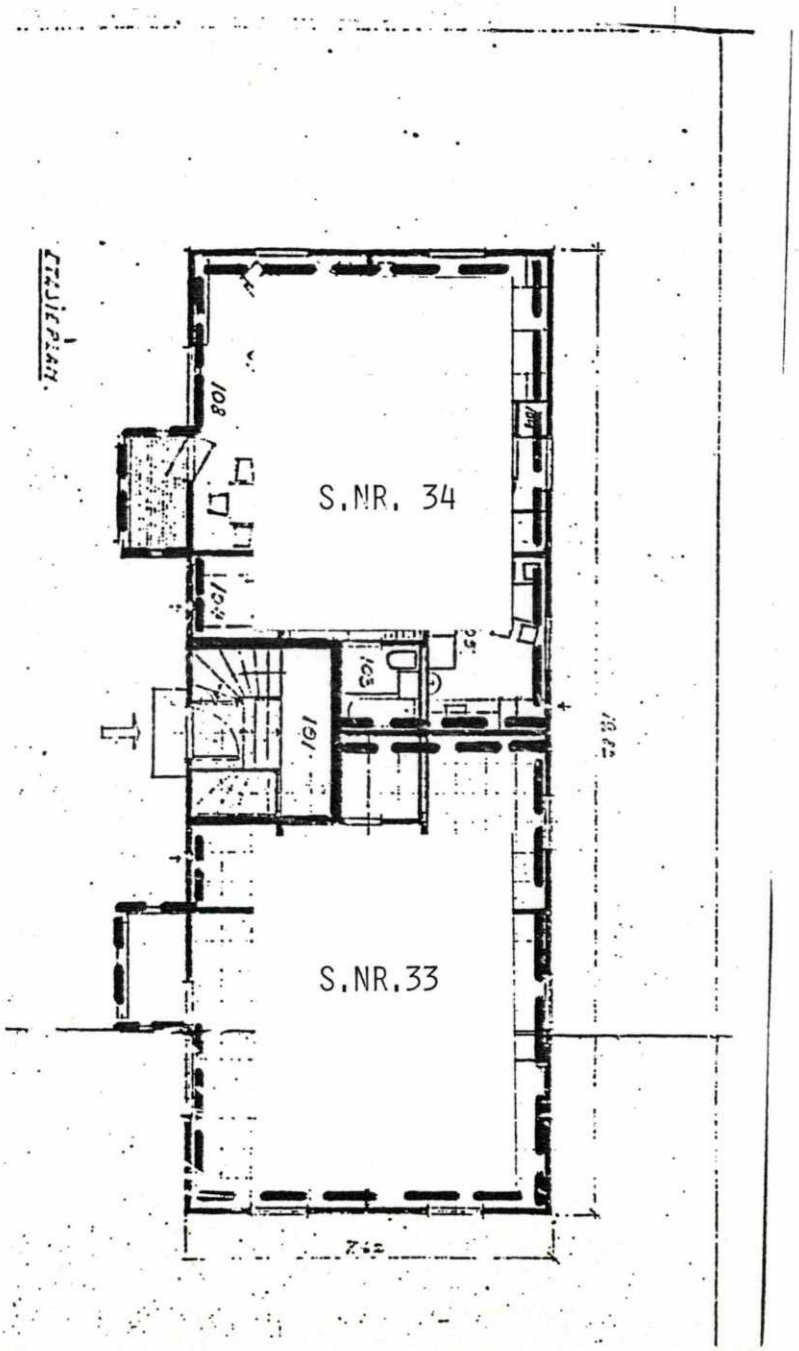
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 13
1. ETASJE MED SEKSJONENE 29 OG 32



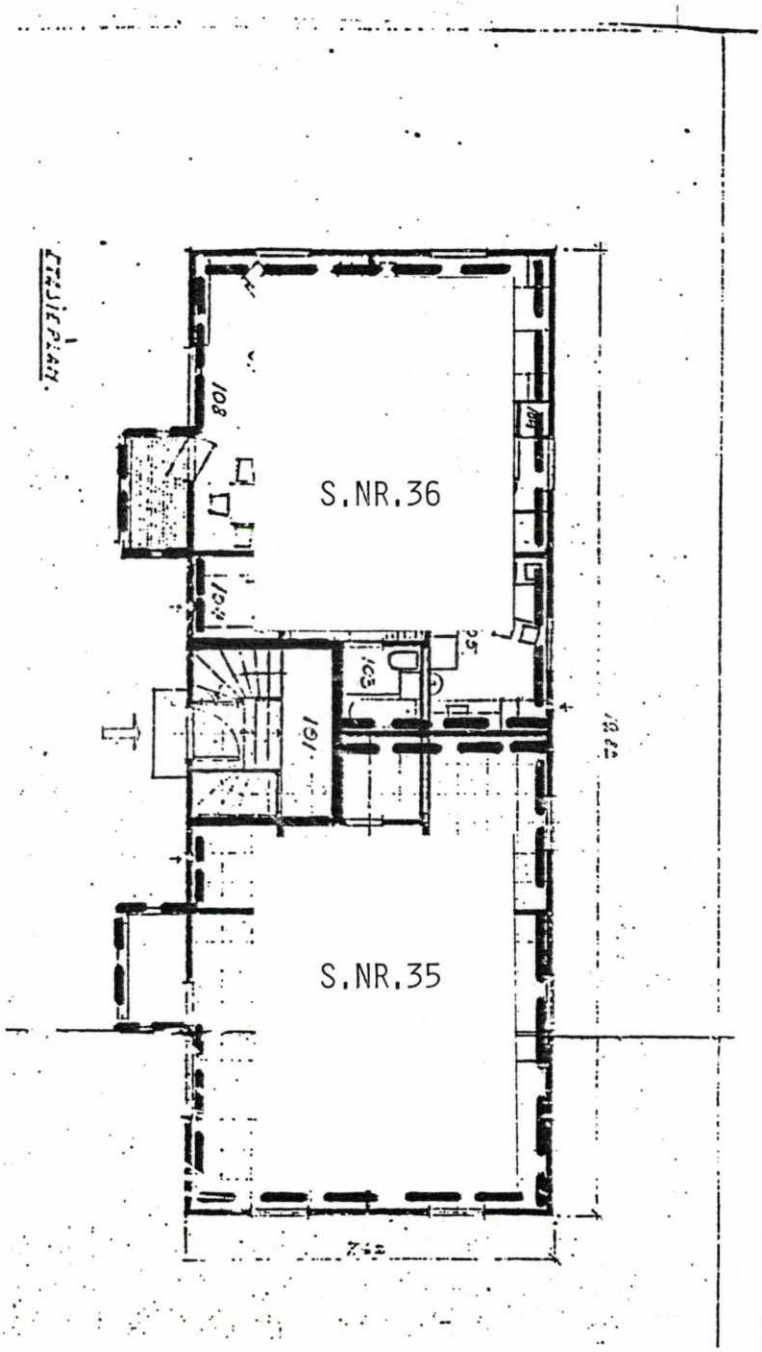
G.NR 102, B.NR 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 13
2. ETASJE MED SEKSJONENE 30 OG 31



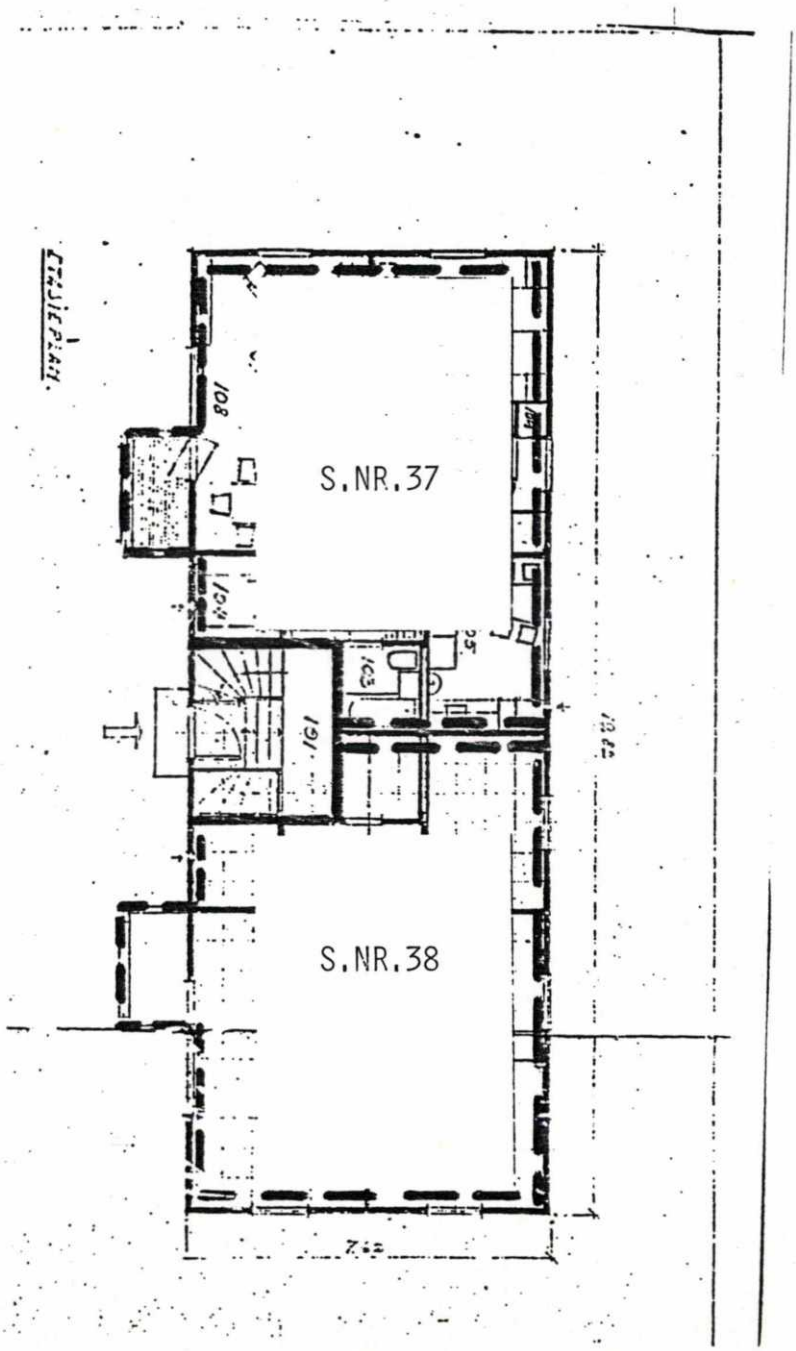
G.NR 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 15
1. ETASJE MED SEKSJONENE 33 OG 34



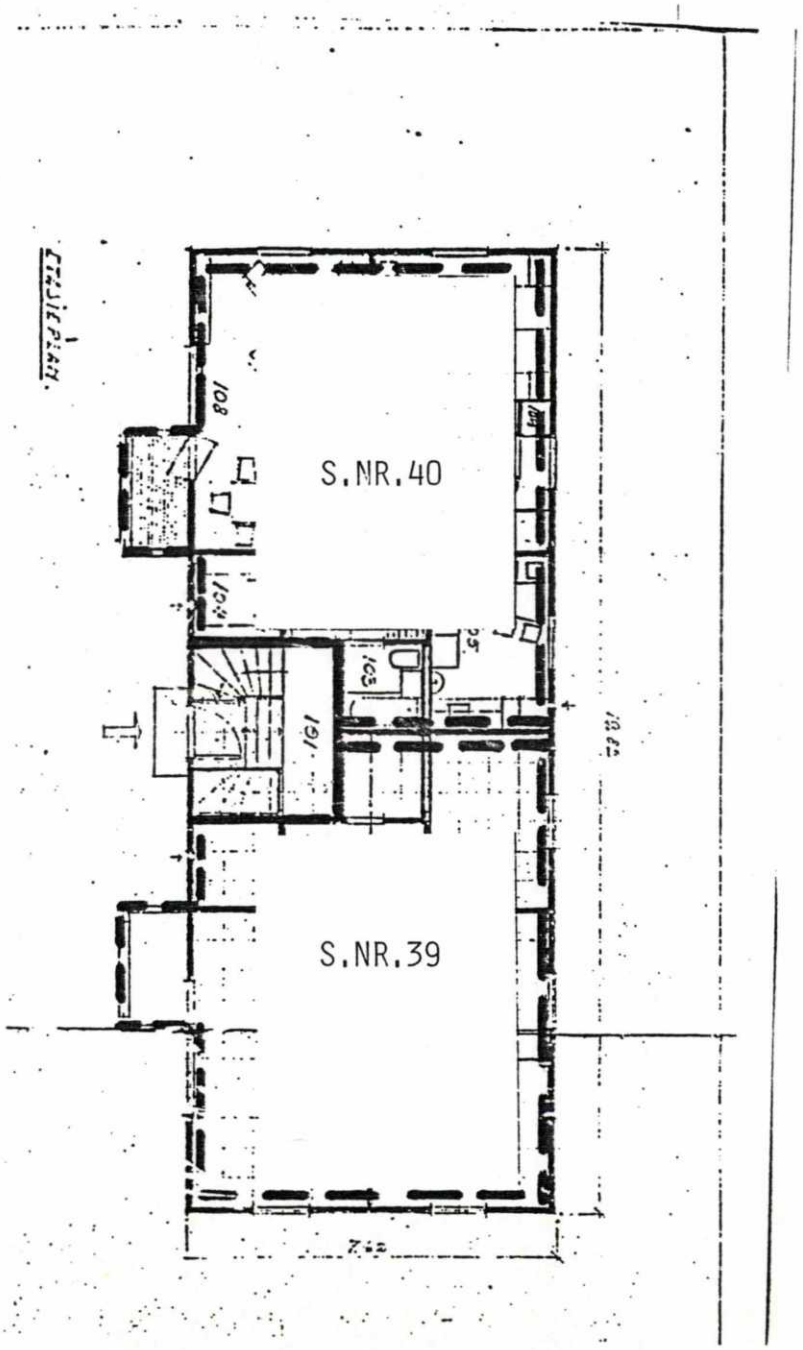
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 15
2. ETASJE MED SEKSJONENE 35 OG 36



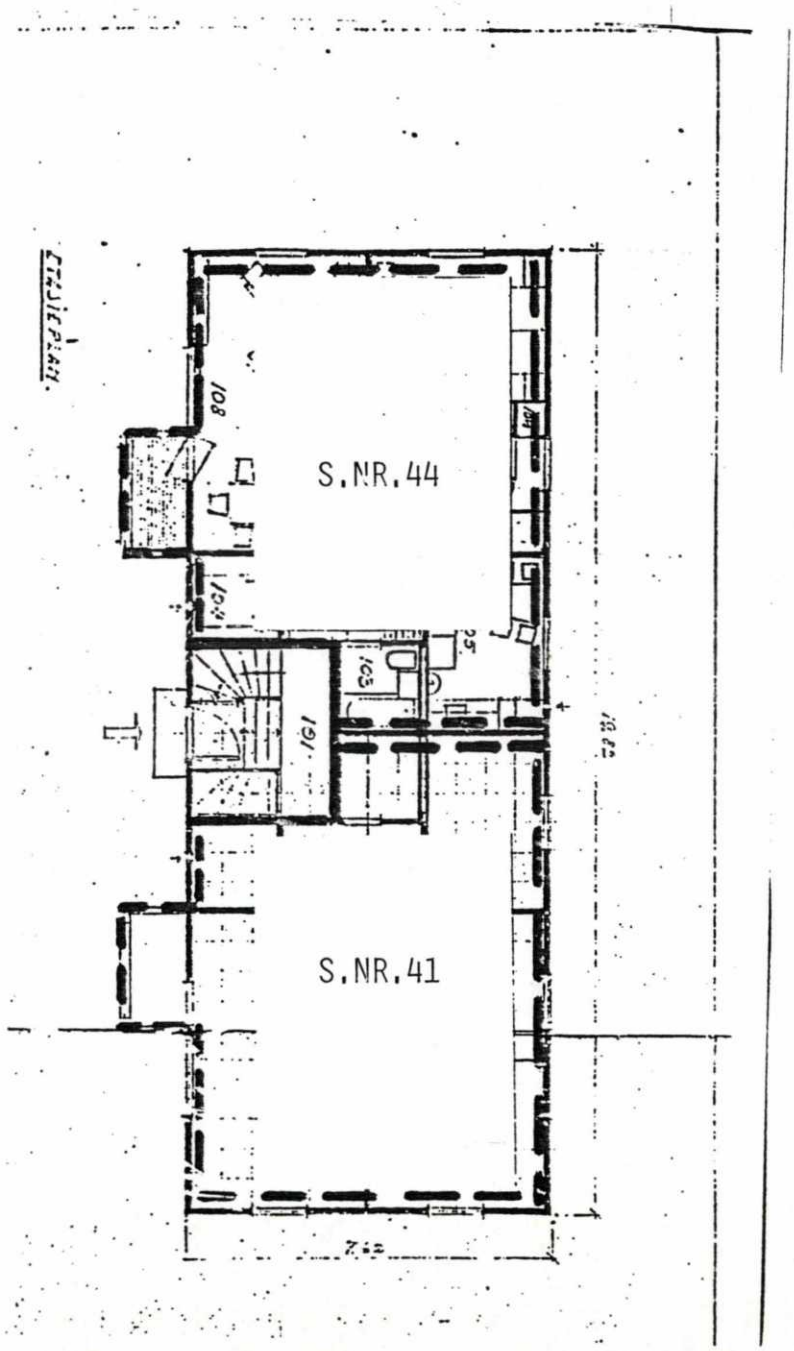
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 17
1. ETASJE MED SEKSJONENE 37 OG 38



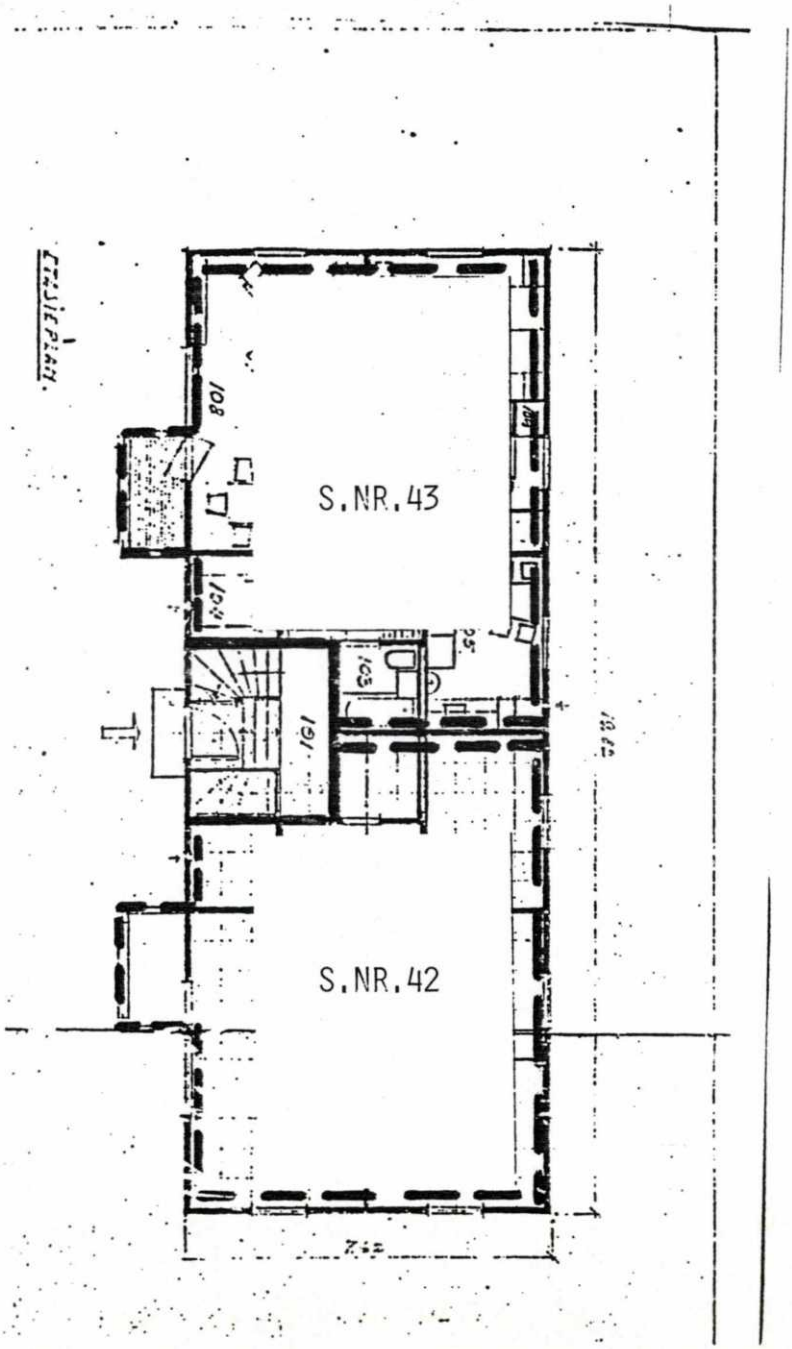
G.NR. 102, B.NR 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 17
2. ETASJEM MED SEKSJONENE 39 OG 40



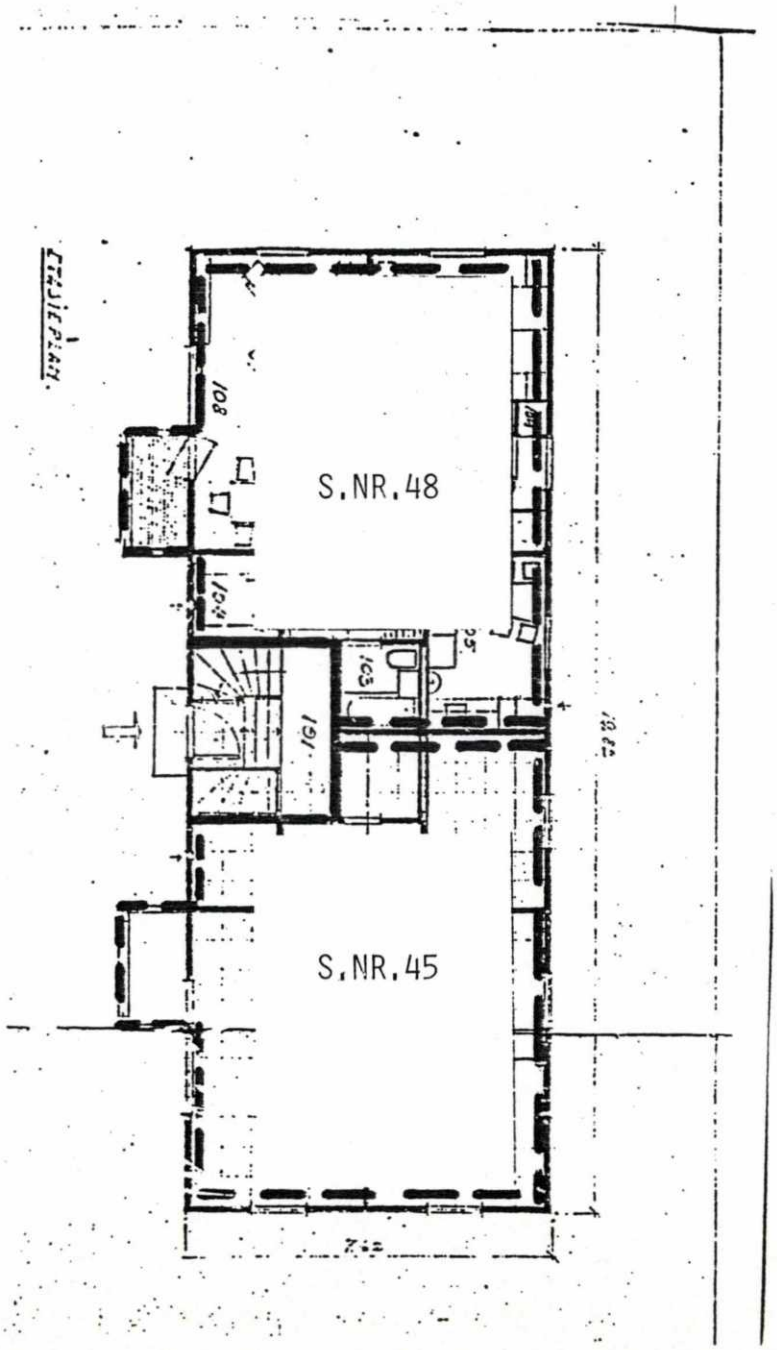
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 19
1. ETASJE MED SEKSJONENE 41 OG 44



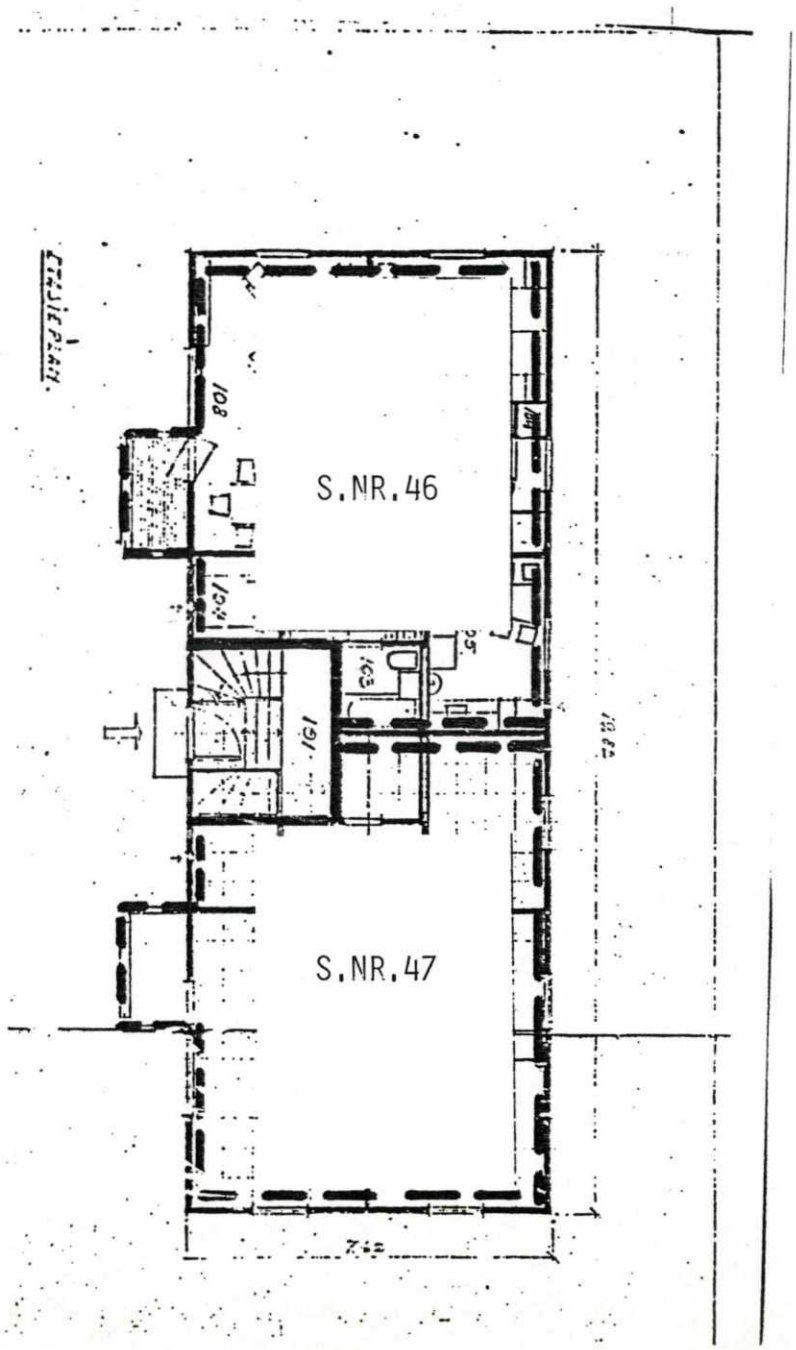
G.NR 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 19
2. ETASJE MED SEKSJONENE 42 OG 43



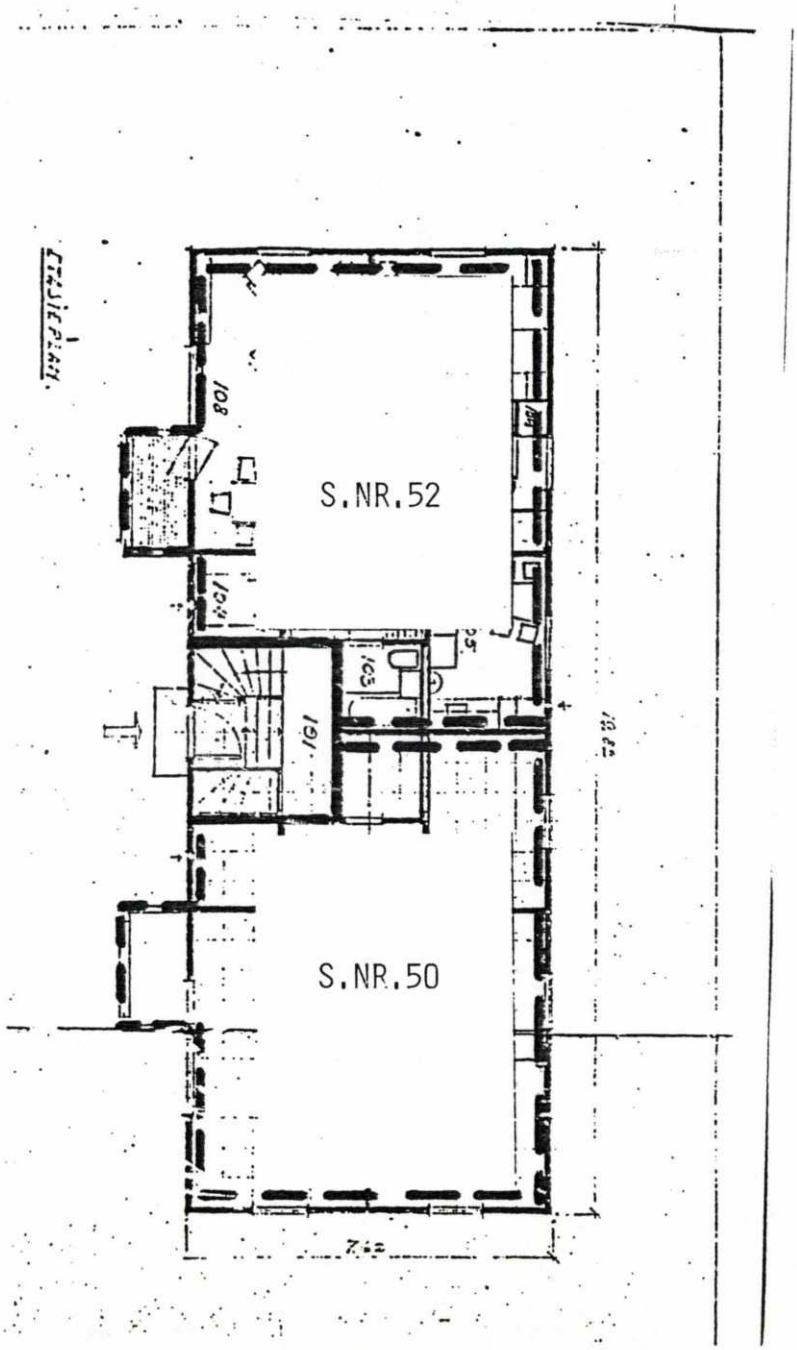
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 21
1. ETASJE MED SEKSJONENE 45 OG 48



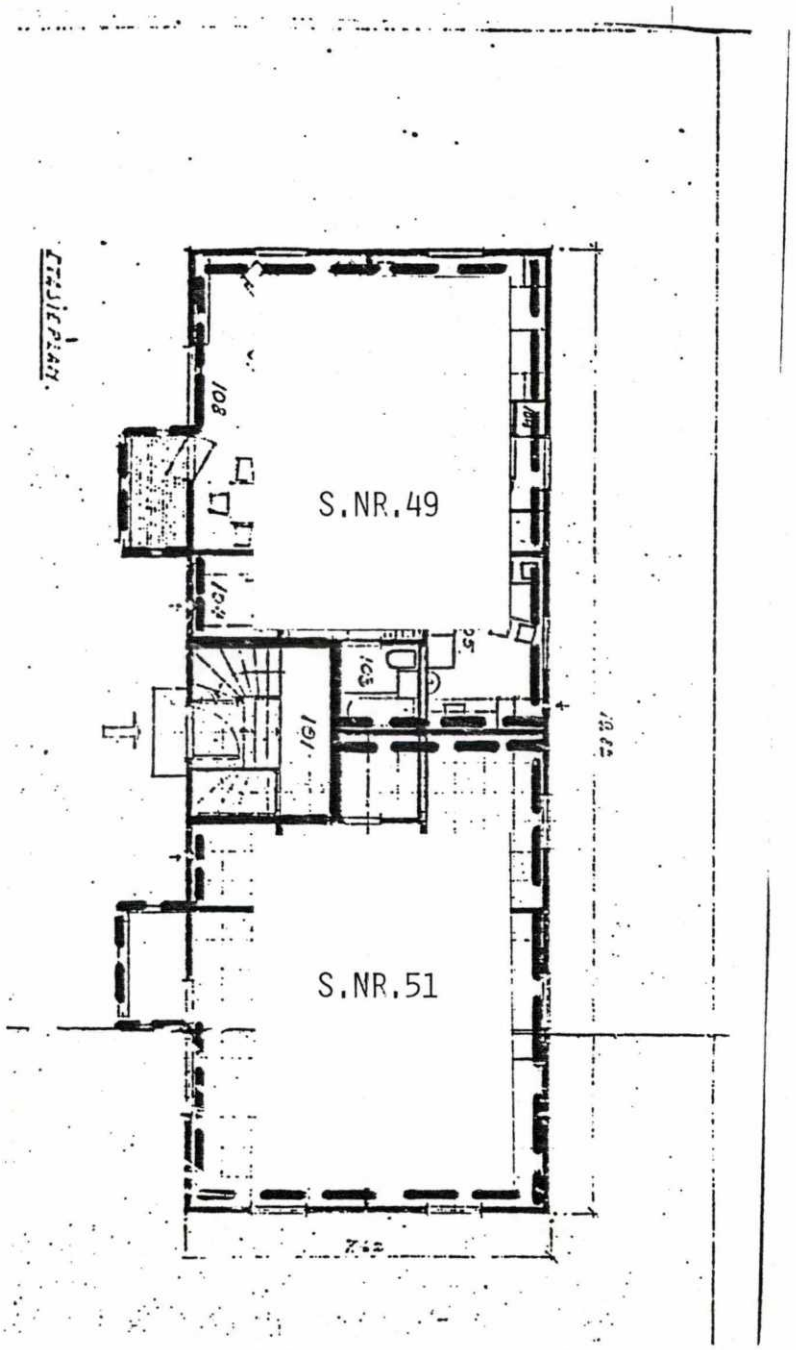
G.NR. 102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 21
2. ETASJE MED SEKSJONENE 46 OG 47



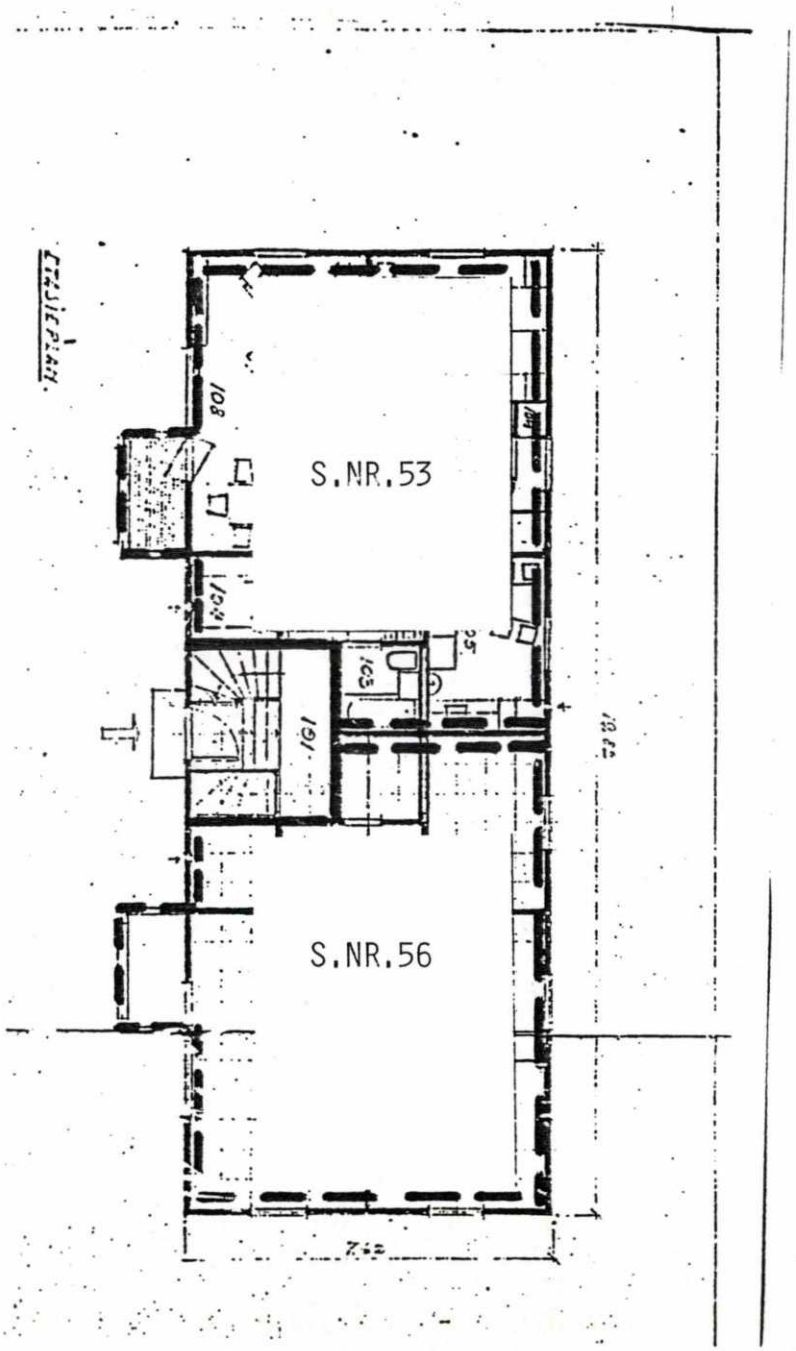
G.NR. 102, B.NR 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 1
1. ETASJEM MED SEKSJONENE 50 OG 52



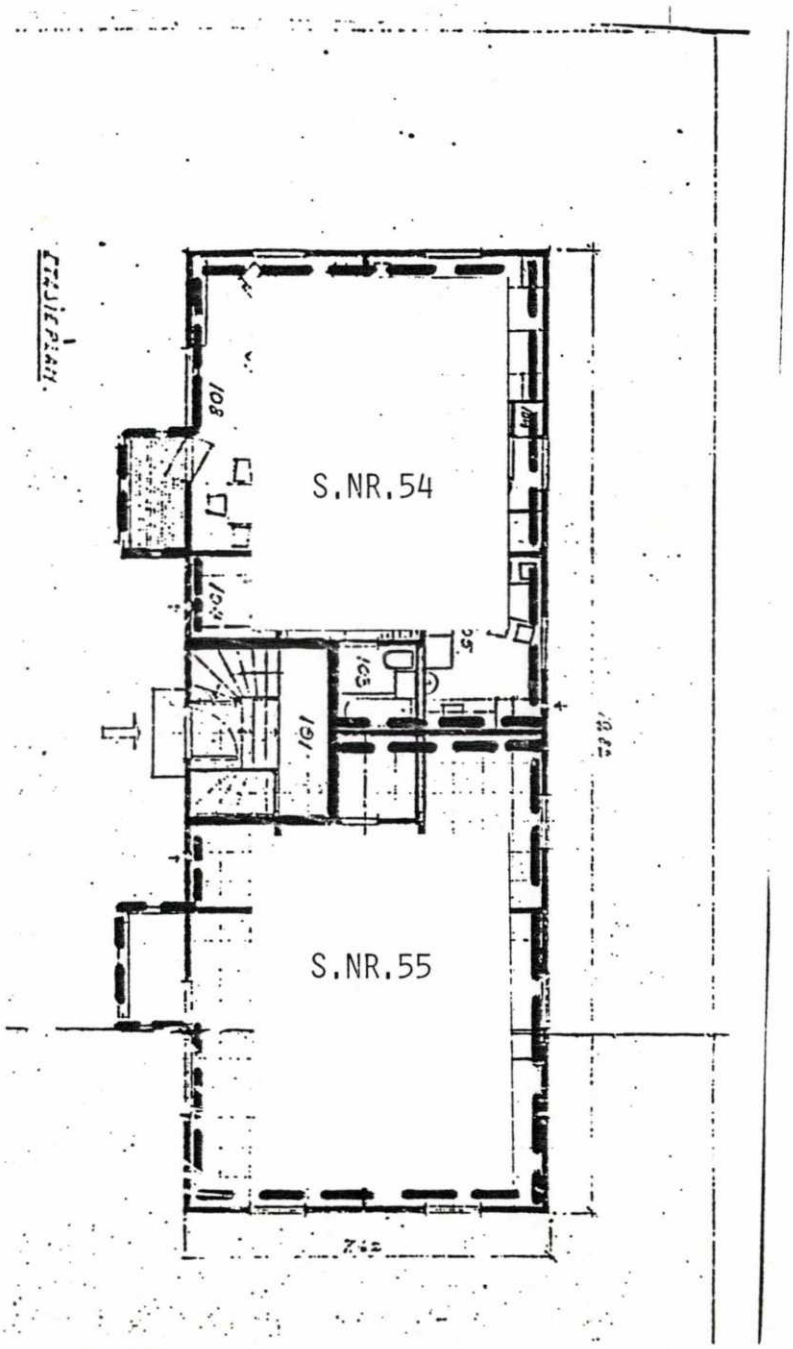
G.NR 012, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 1
2. ETASJE MED SEKSJONENE 49 OG 51



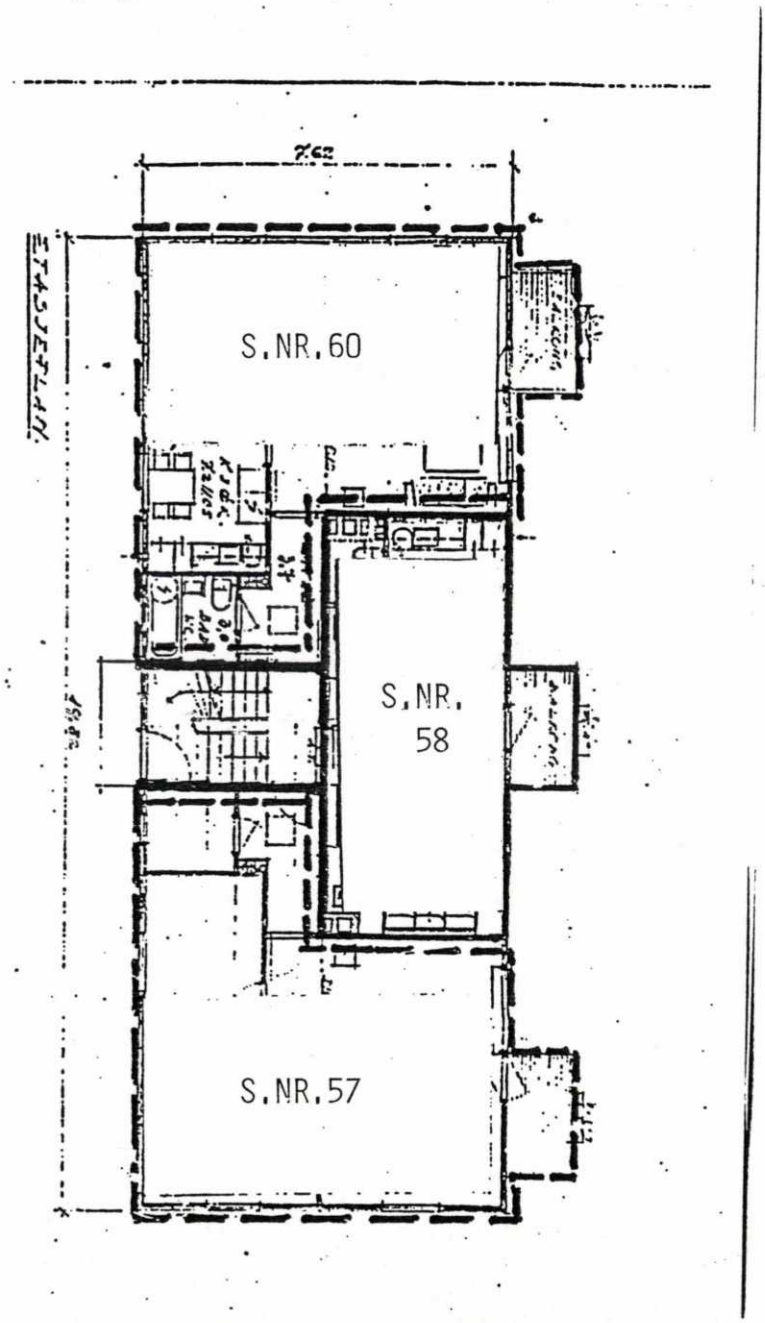
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 2
1. ETASJE MED SEKSJONENE 53 OG 56



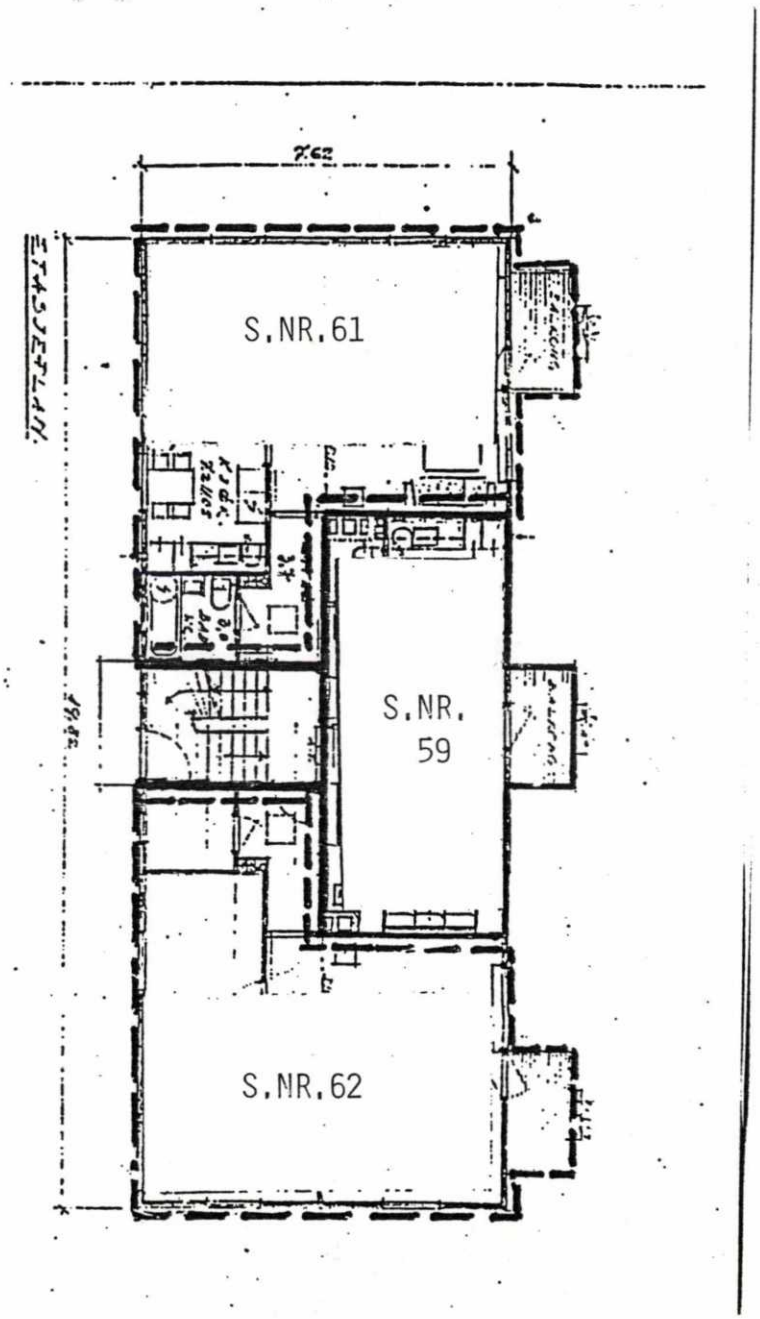
G.NR 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 2
2. ETASJE MED SEKSJONENE 54 OG 55



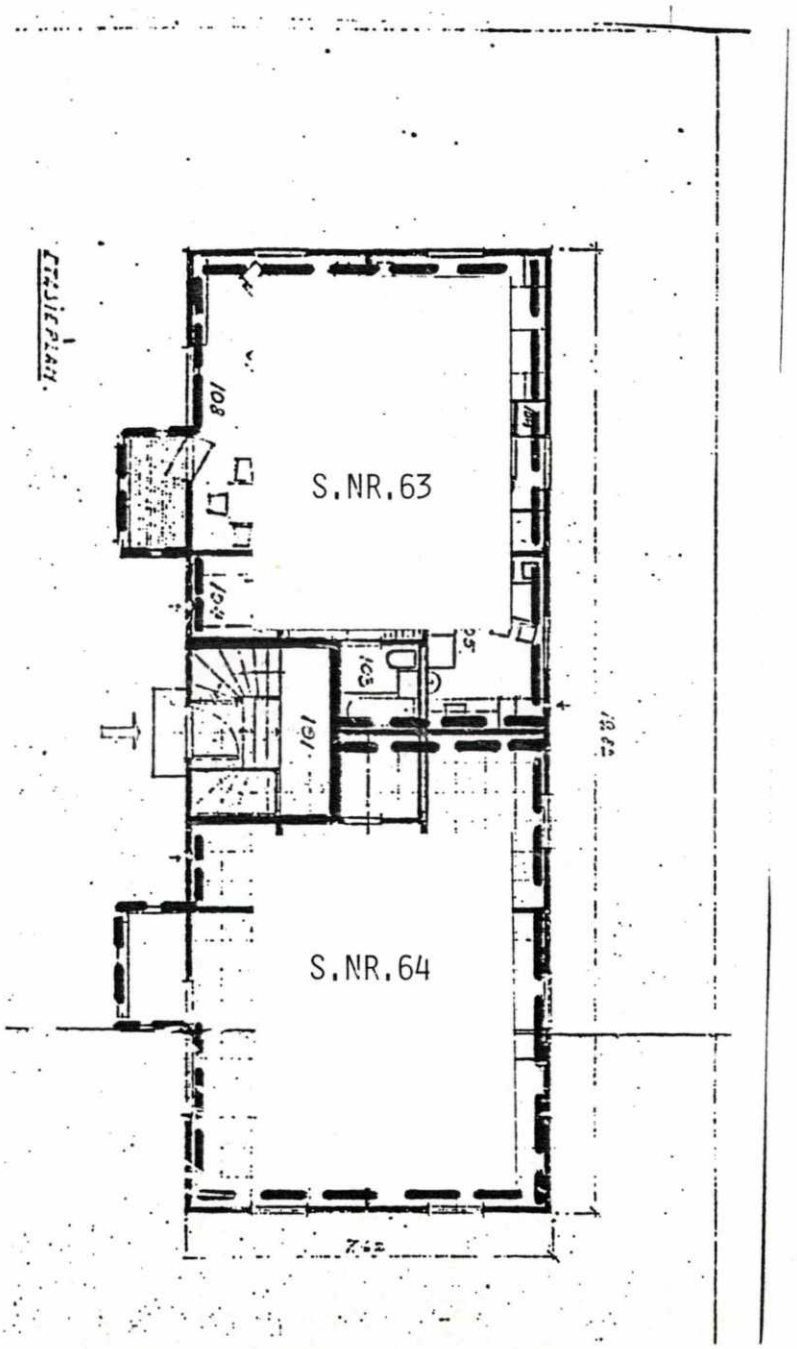
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 3
1. ETASJE MED SEKSJONENE 57, 58 OG 60



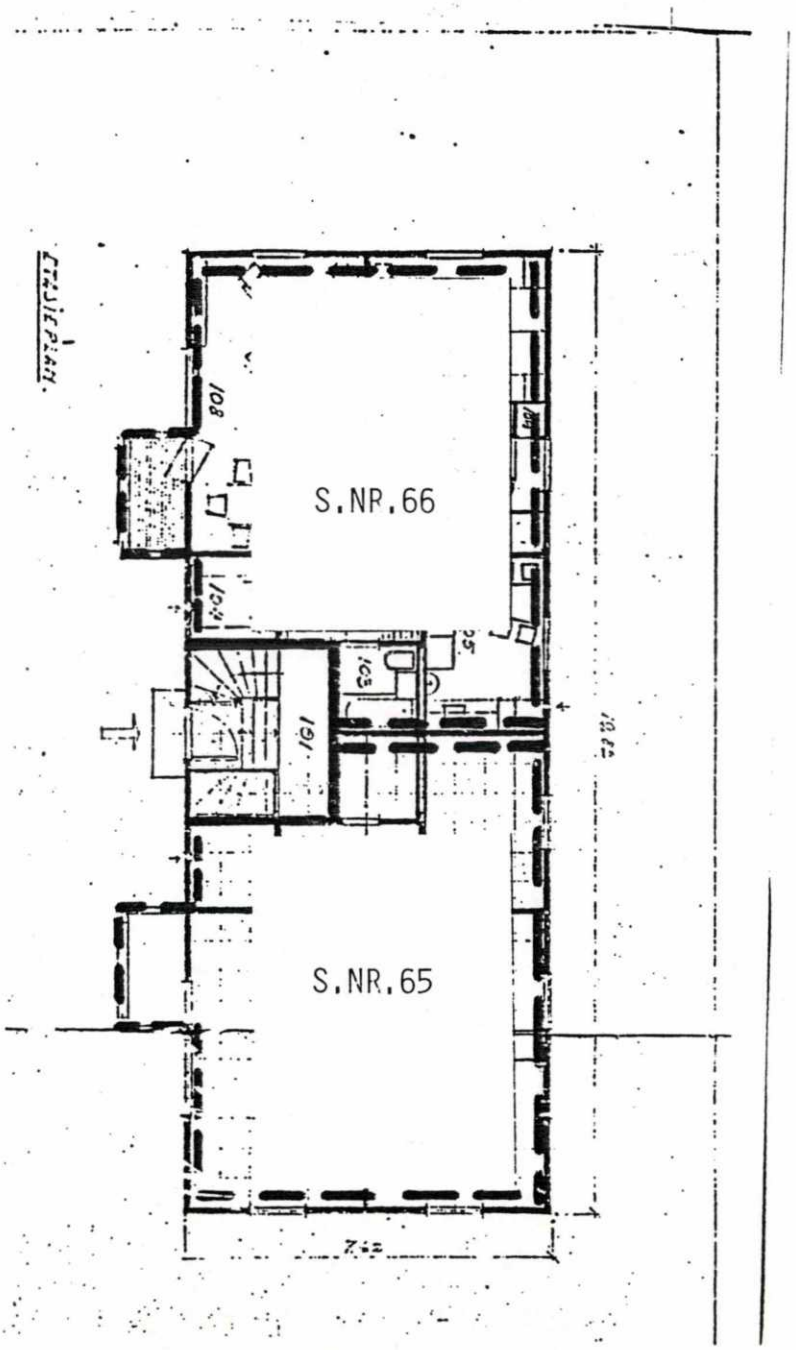
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 3
2. ETASJE MED SEKSJONENE 59, 61 OG 62



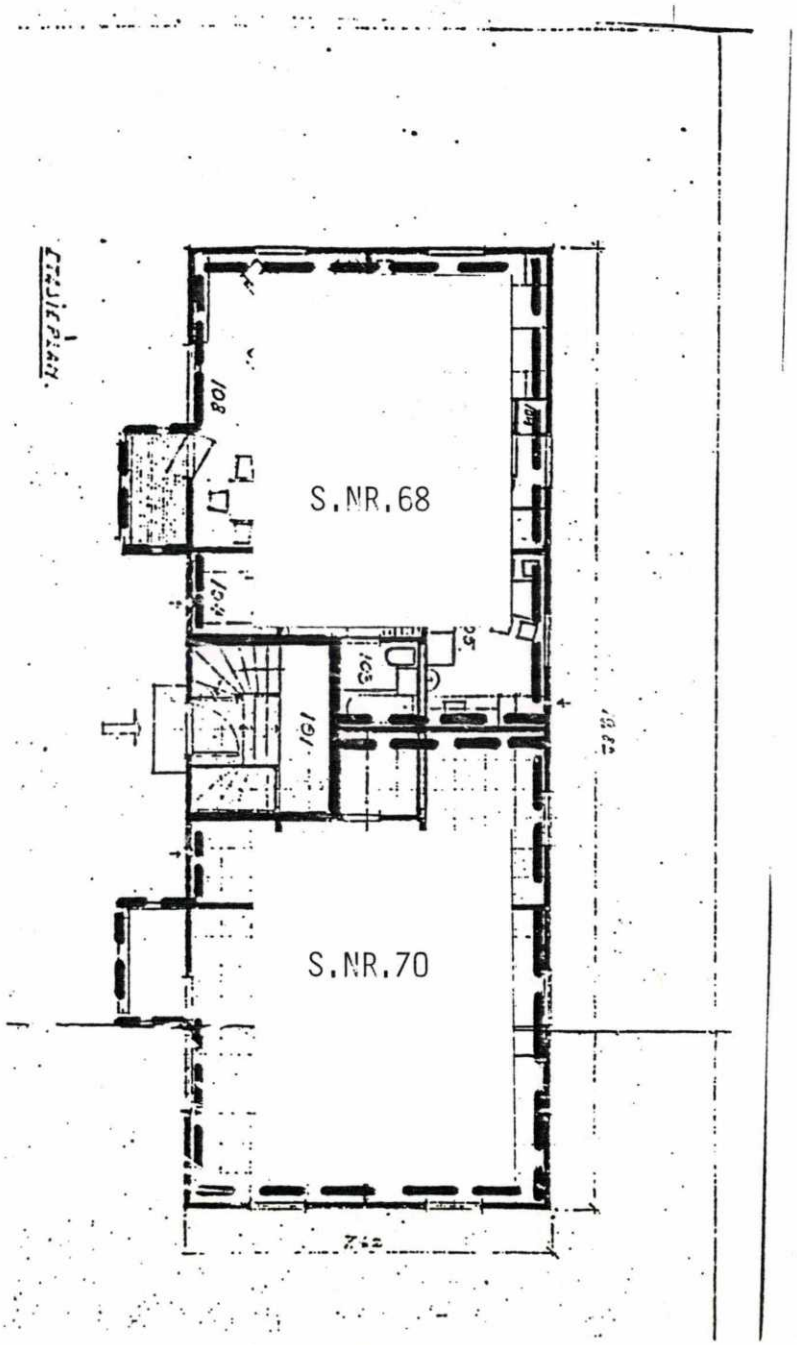
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 5
1. ETASJE MED SEKSJONENE 63 OG 64



G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
MOR SME'S VEI 5
2. ETASJE MED SEKSJONENE 65 OG 66

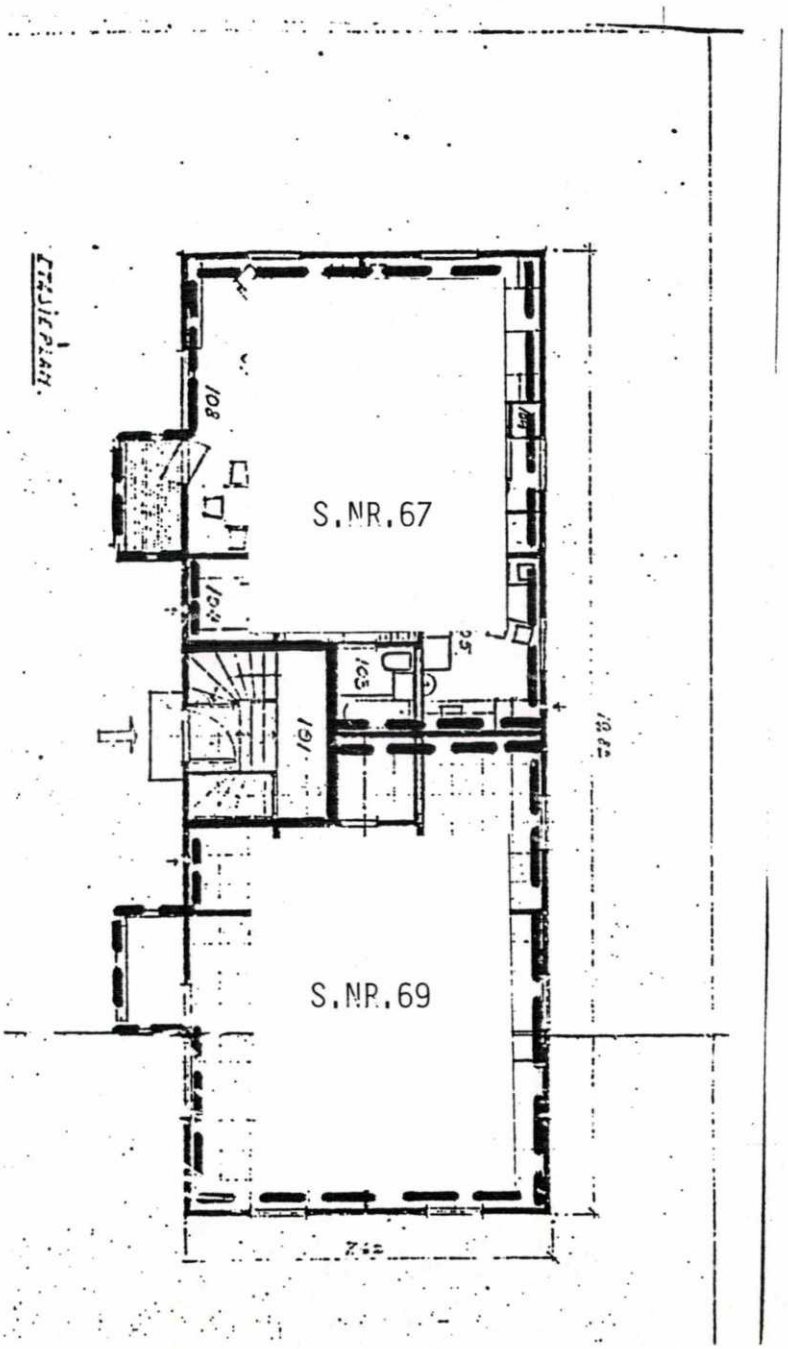


G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 2
1. ETASJE MED SEKSJONENE 68 OG 70



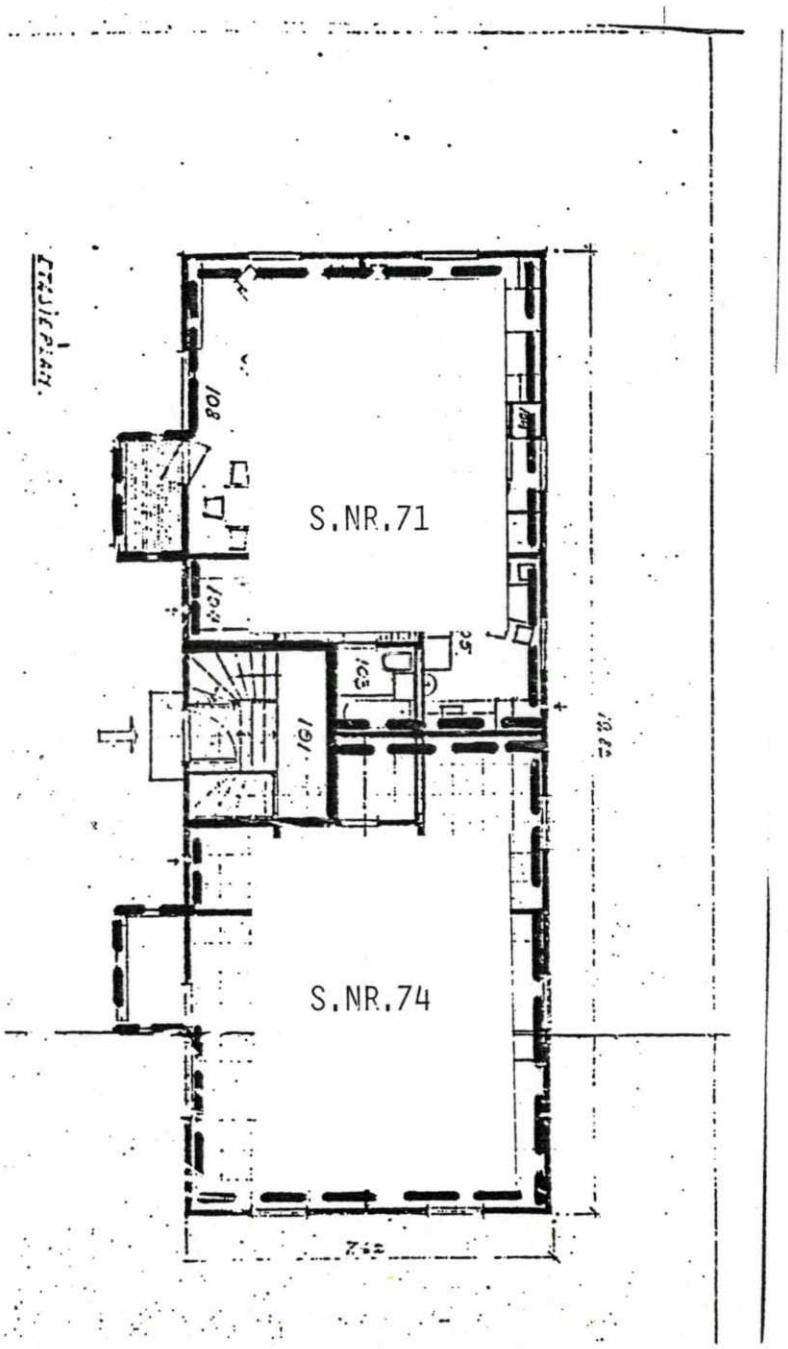
60

G.NR.102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 2
2. ETASJE MED SEKSJONENE 67 OG 69

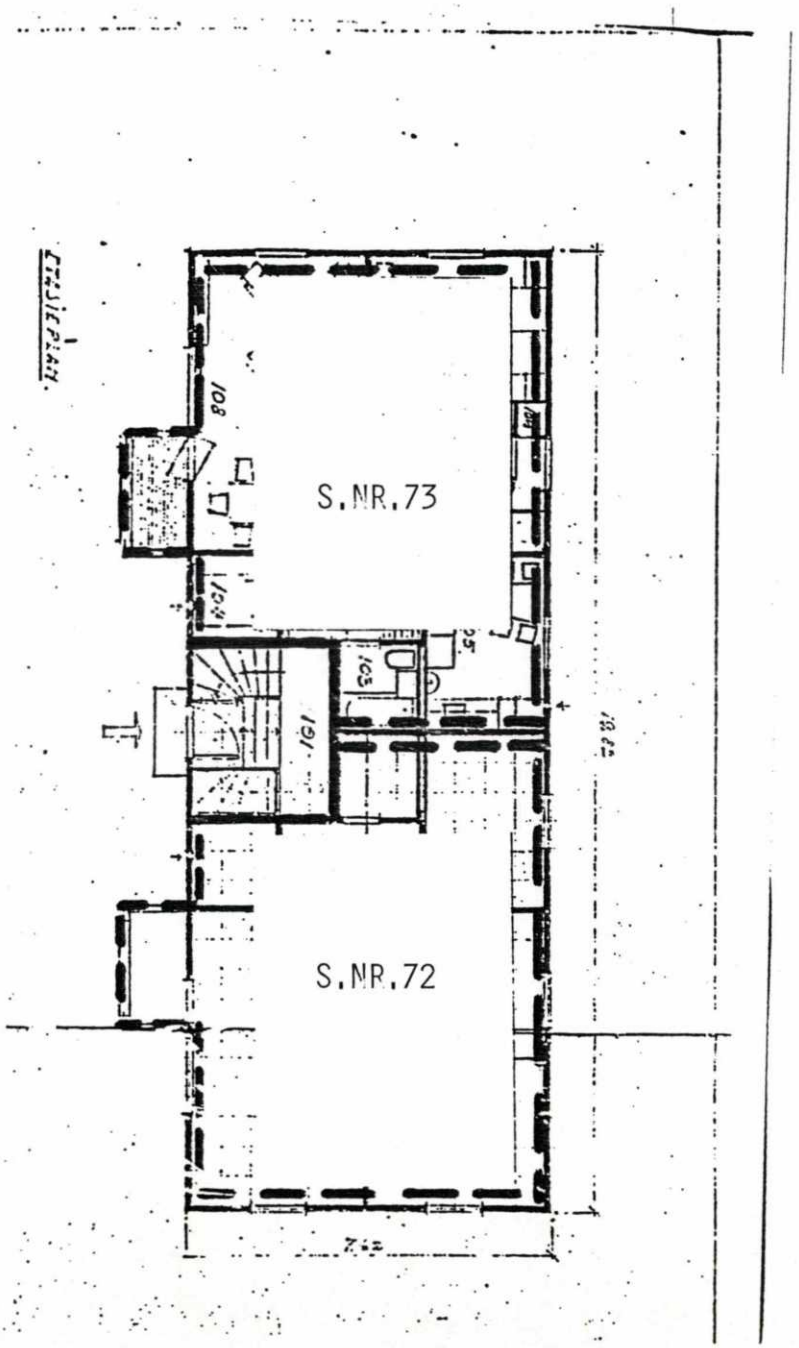


61

G.NR.102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 4
1. ETASJE MED SEKSJONENE 71 OG 74

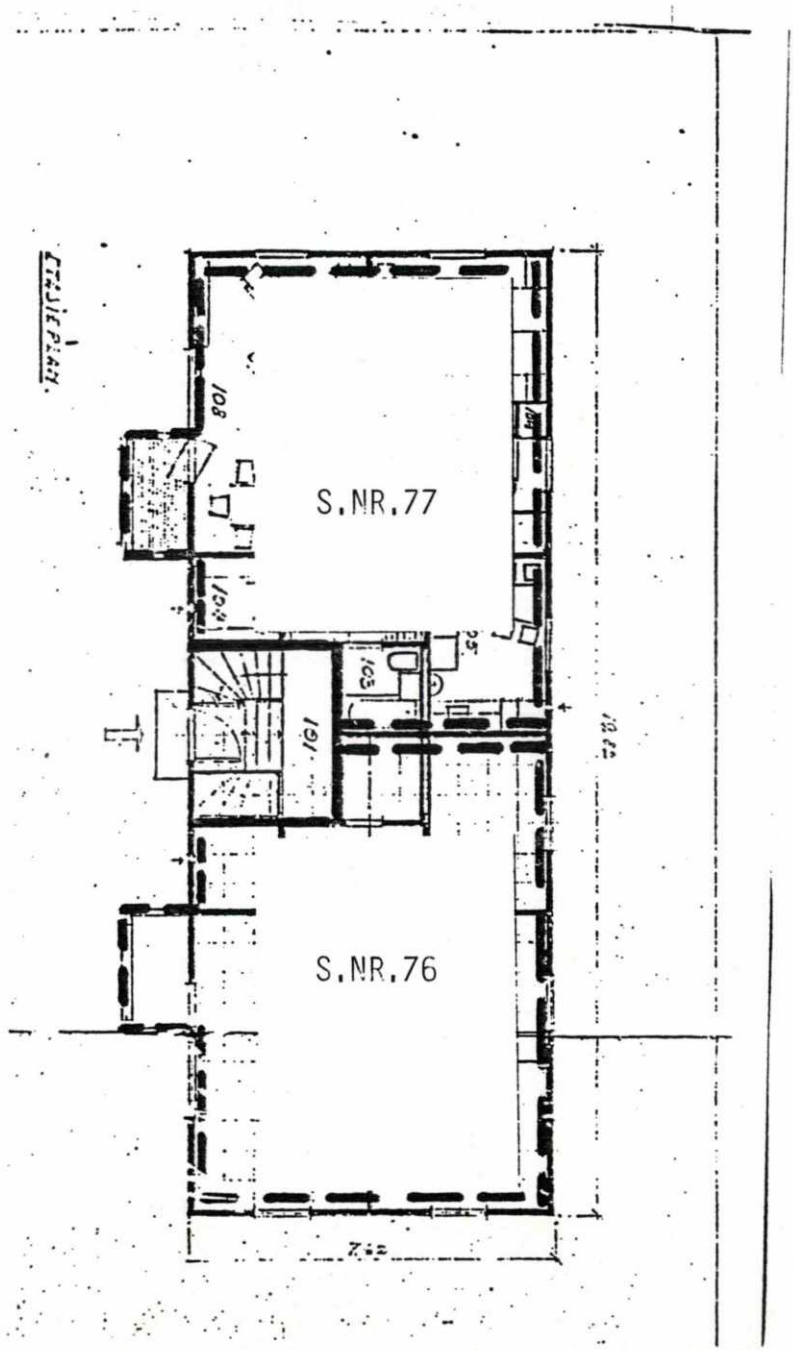


G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 4
2. ETASJE MED SEKSJONENE 72 OG 73

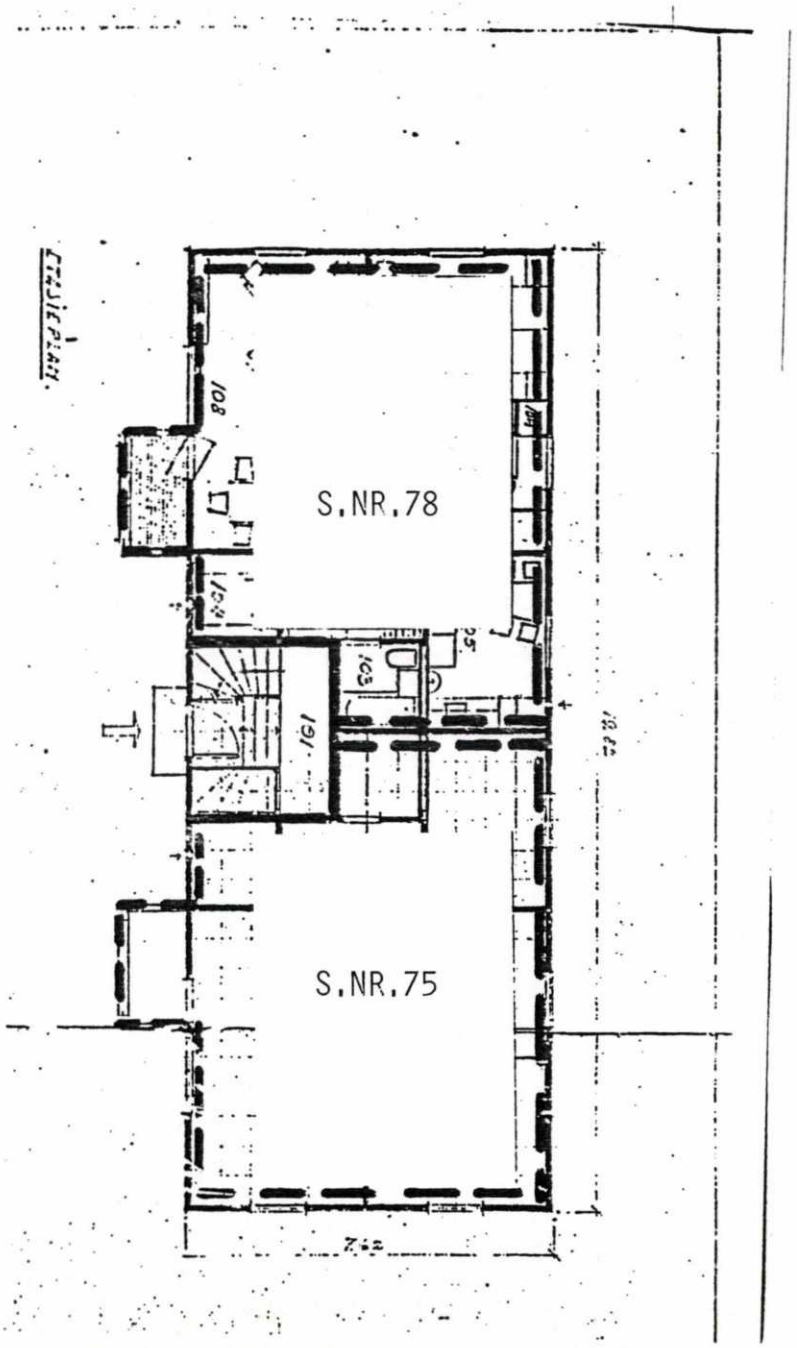


63

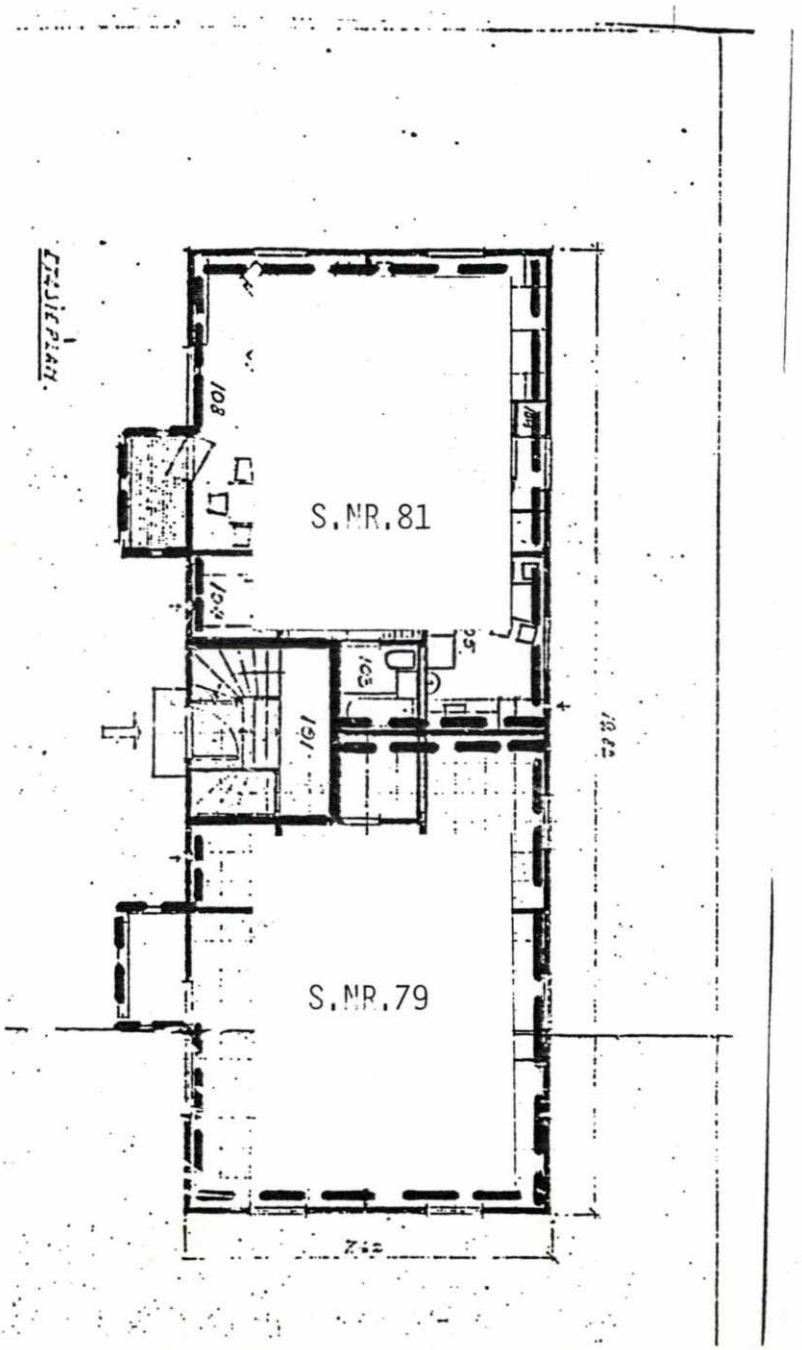
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 6
1. ETASJE MED SEKSJONENE 76 OG 77



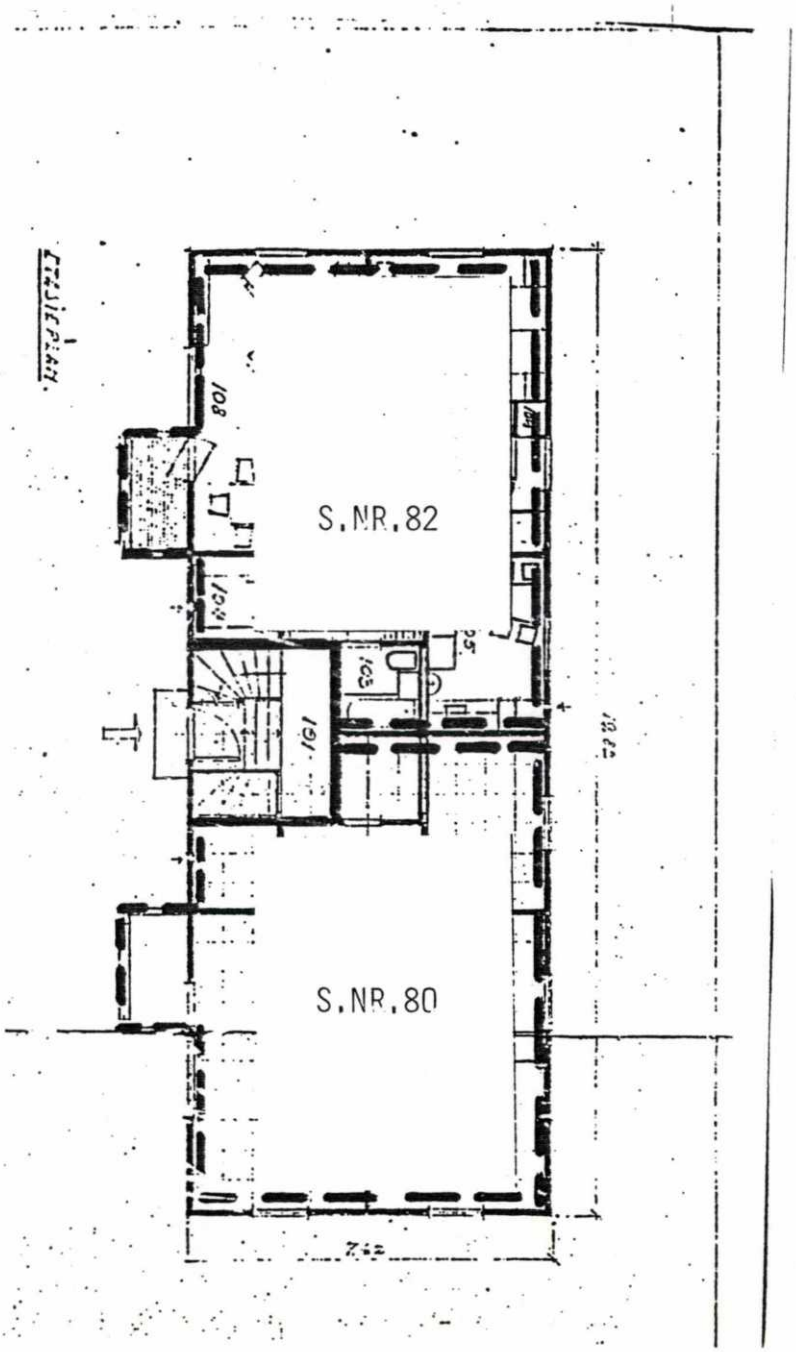
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 6
2. ETASJE MED SEKSJONENE 75 OG 78



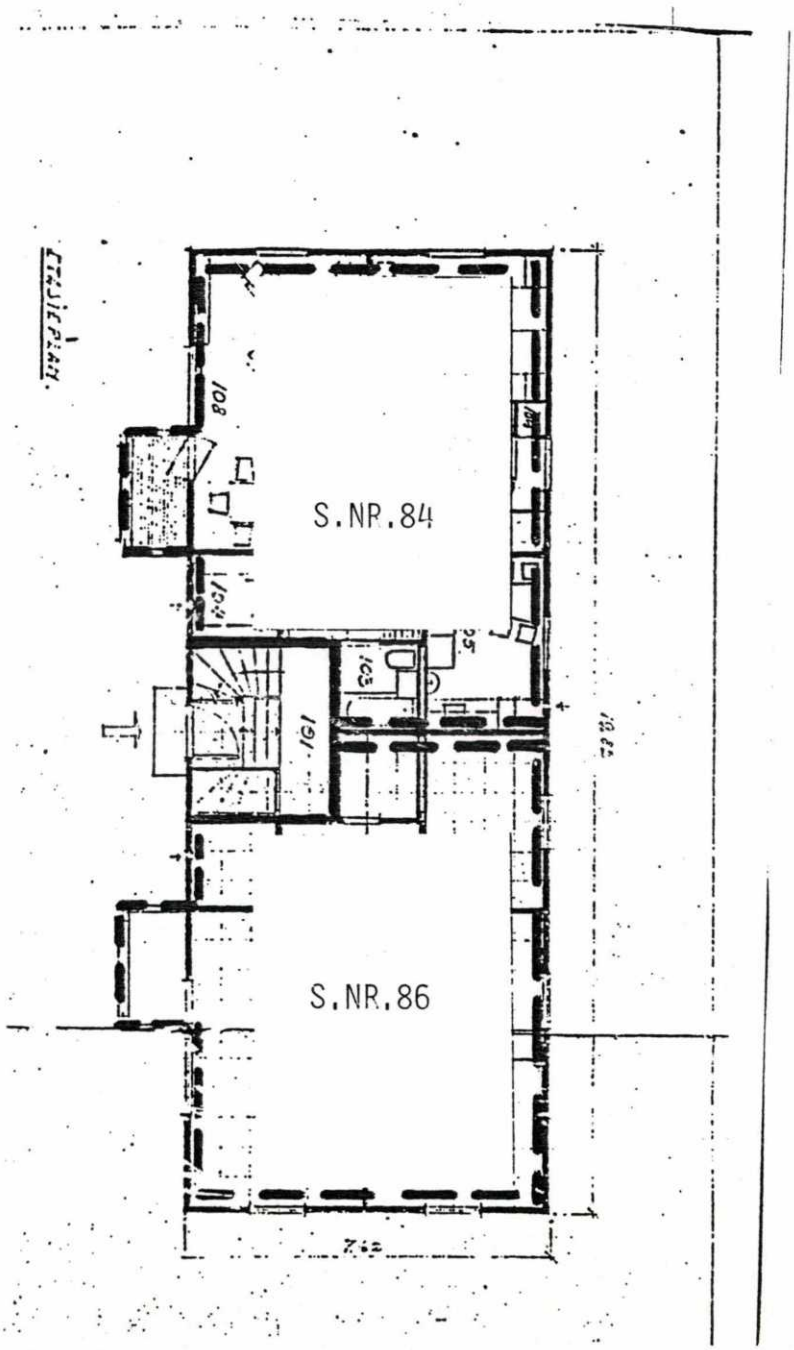
G.NR. 102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 8
1. ETASJE MED SEKSJONENE 79 OG 81



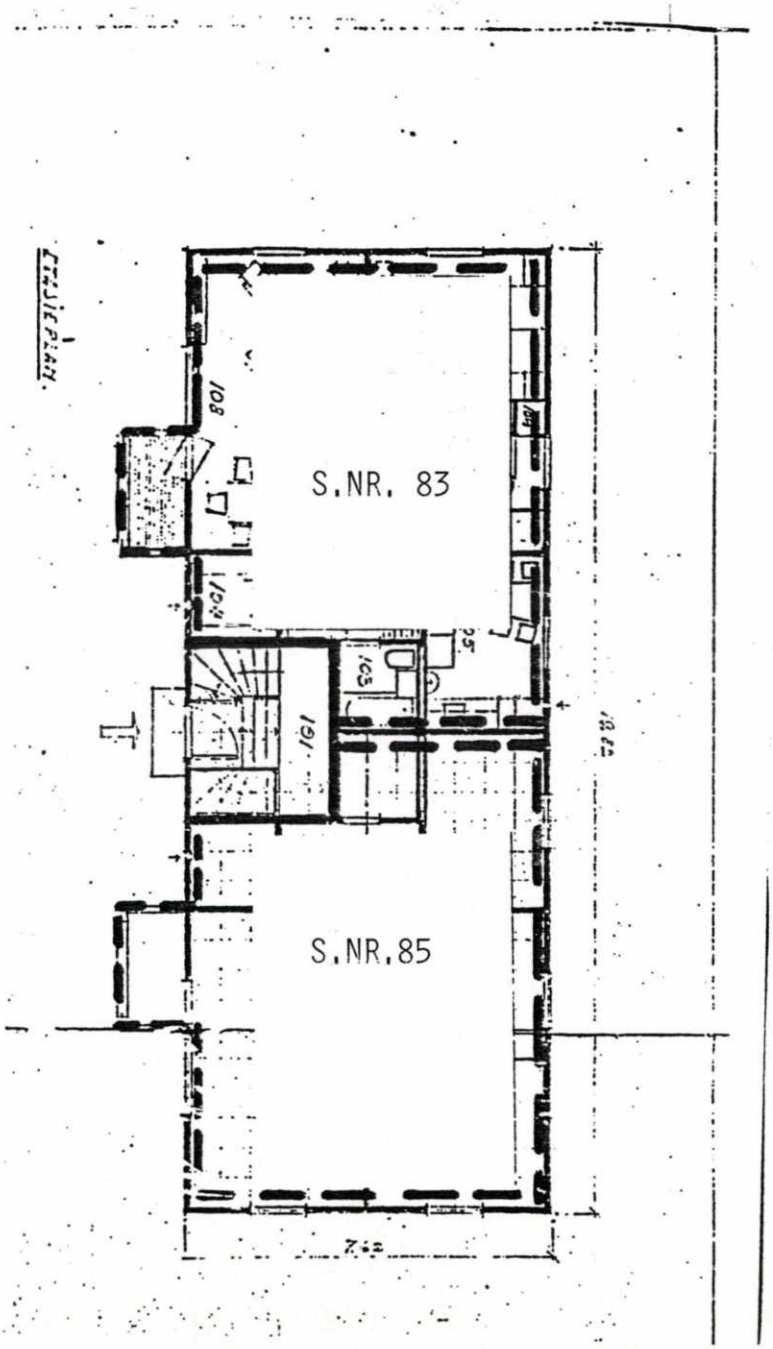
G.NR. 102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 8
2. ETASJE MED SEKSJONENE 80 OG 82



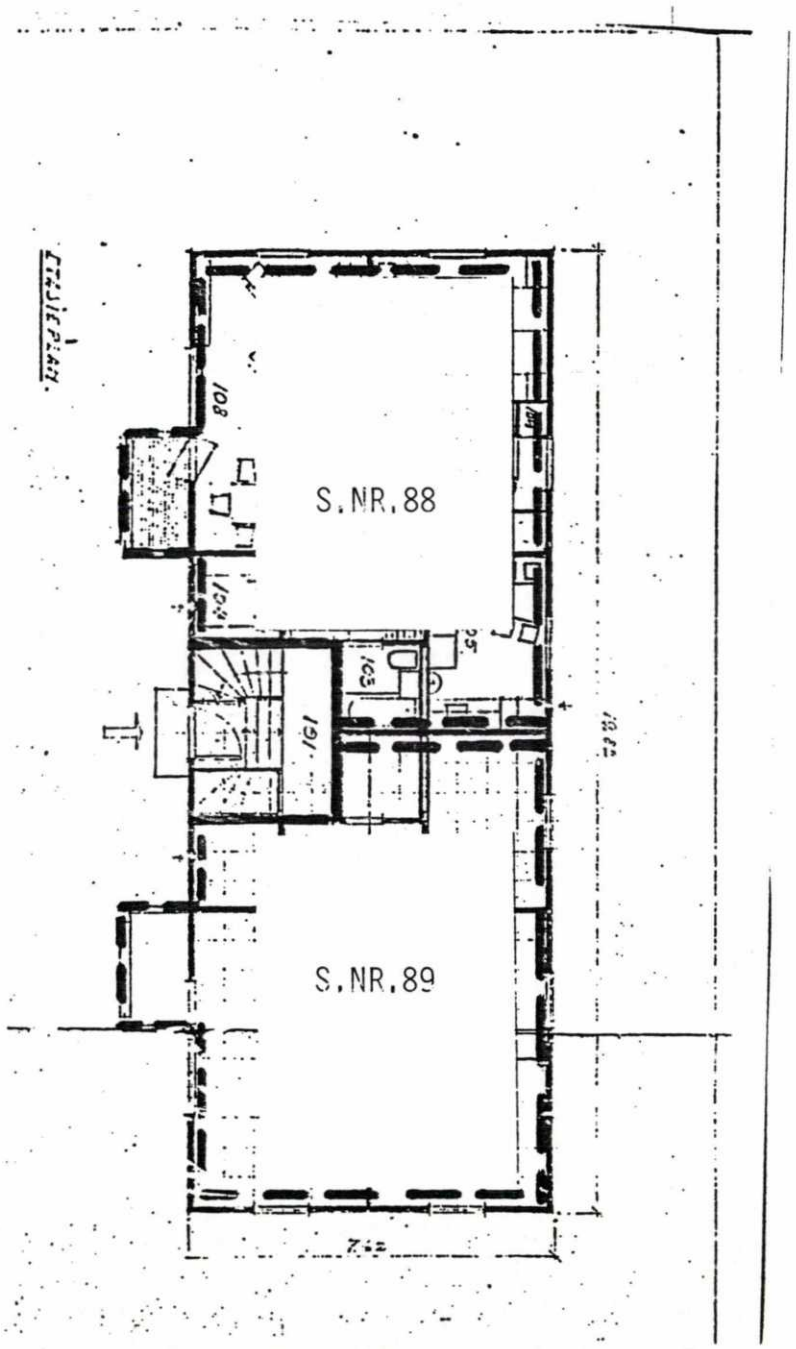
G.NR.102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 10
1. ETASJE MED SEKSJONENE 84 OG 86



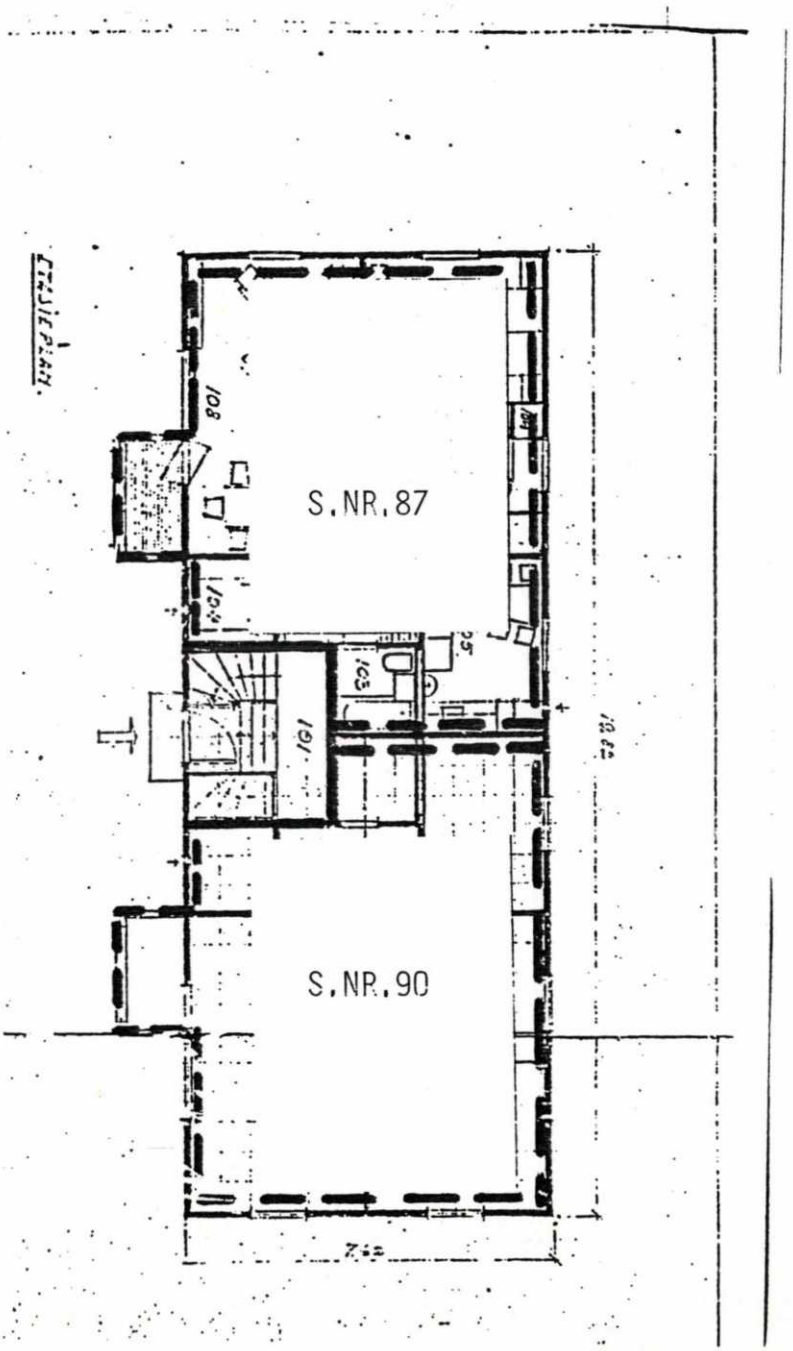
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 10
2. ETASJE MED SEKSJONENE 83 OG 85



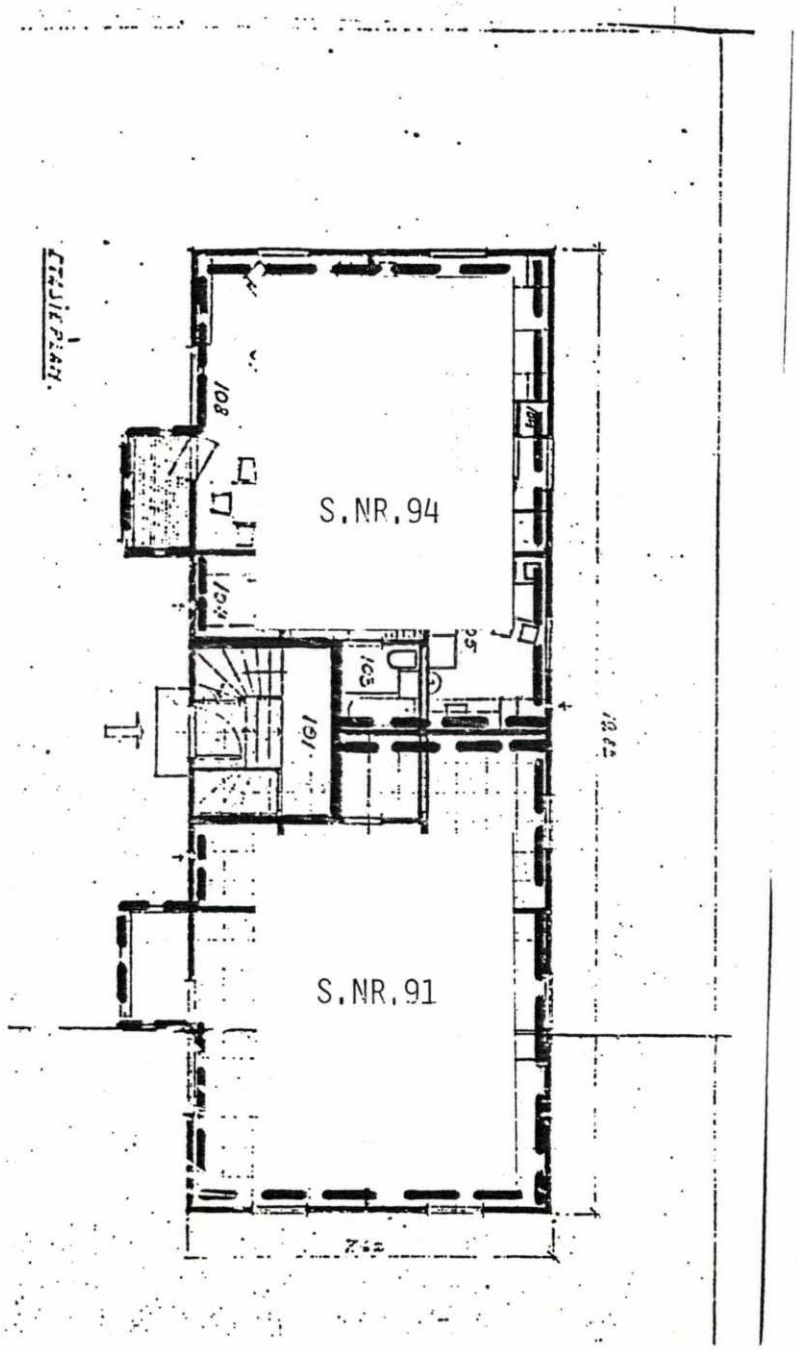
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 12
1. ETASJE MED SEKSJONENE 88 OG 89



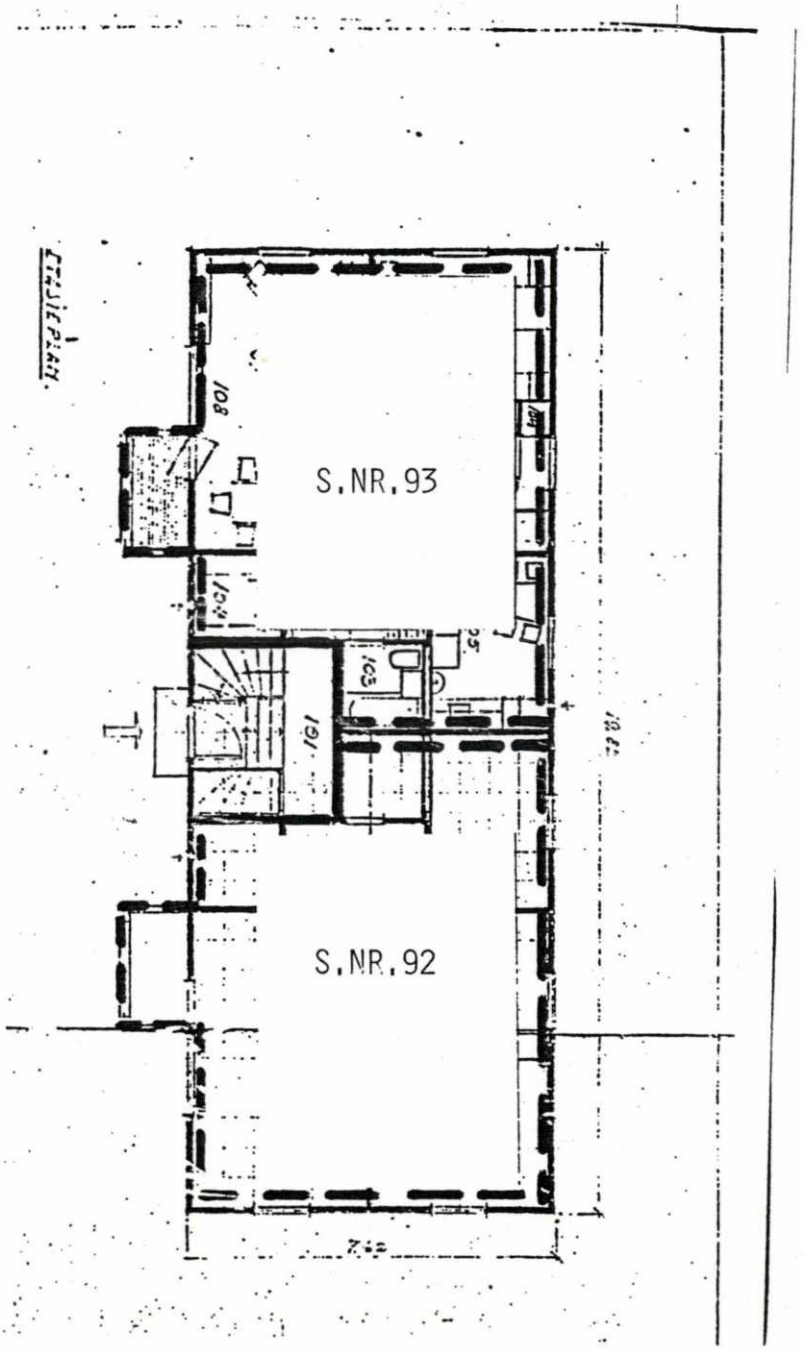
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTGEN BOLIGSAMEIE
GRANÅSVEIEN 12
2. ETASJE MED SEKSJONENE 87 OG 90



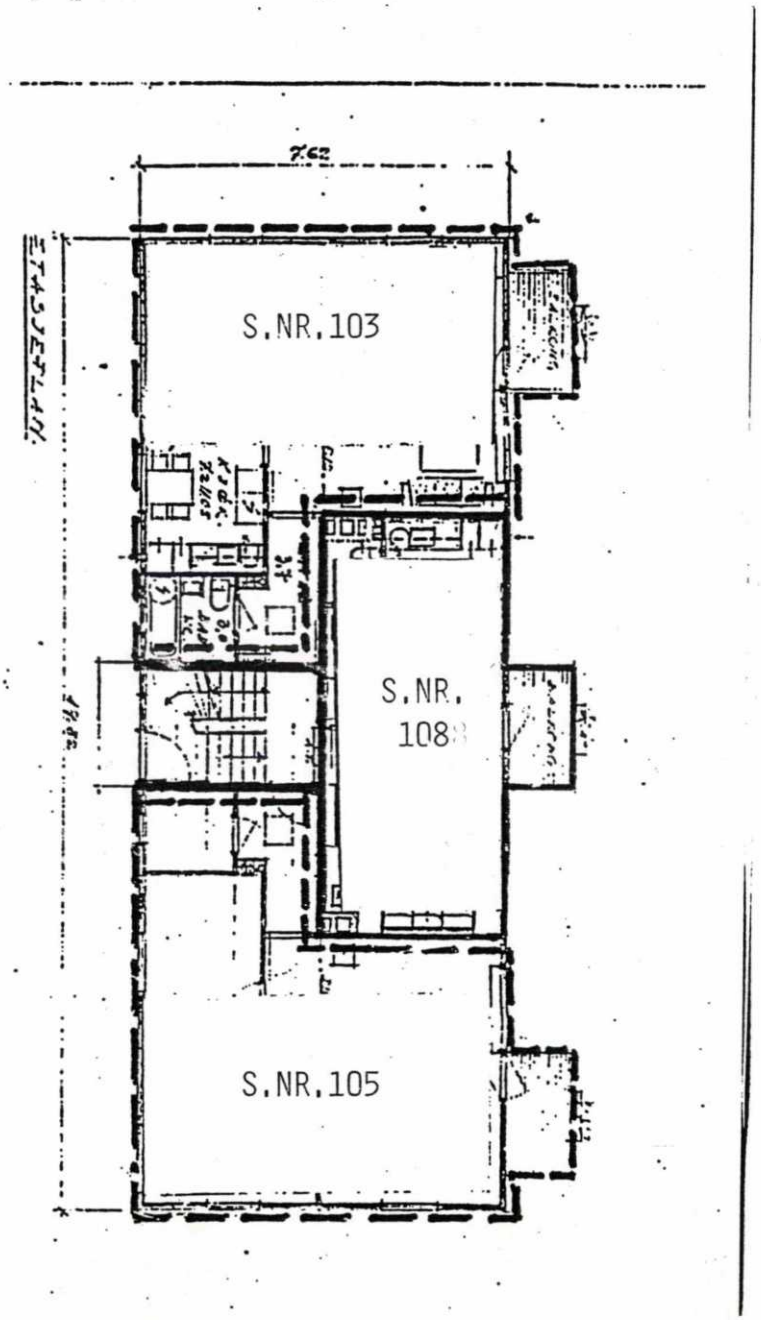
G.NR. 102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SUNDHAGAVEIEN 1
1. ETASJE MED SEKSJONENE 91 OG 94



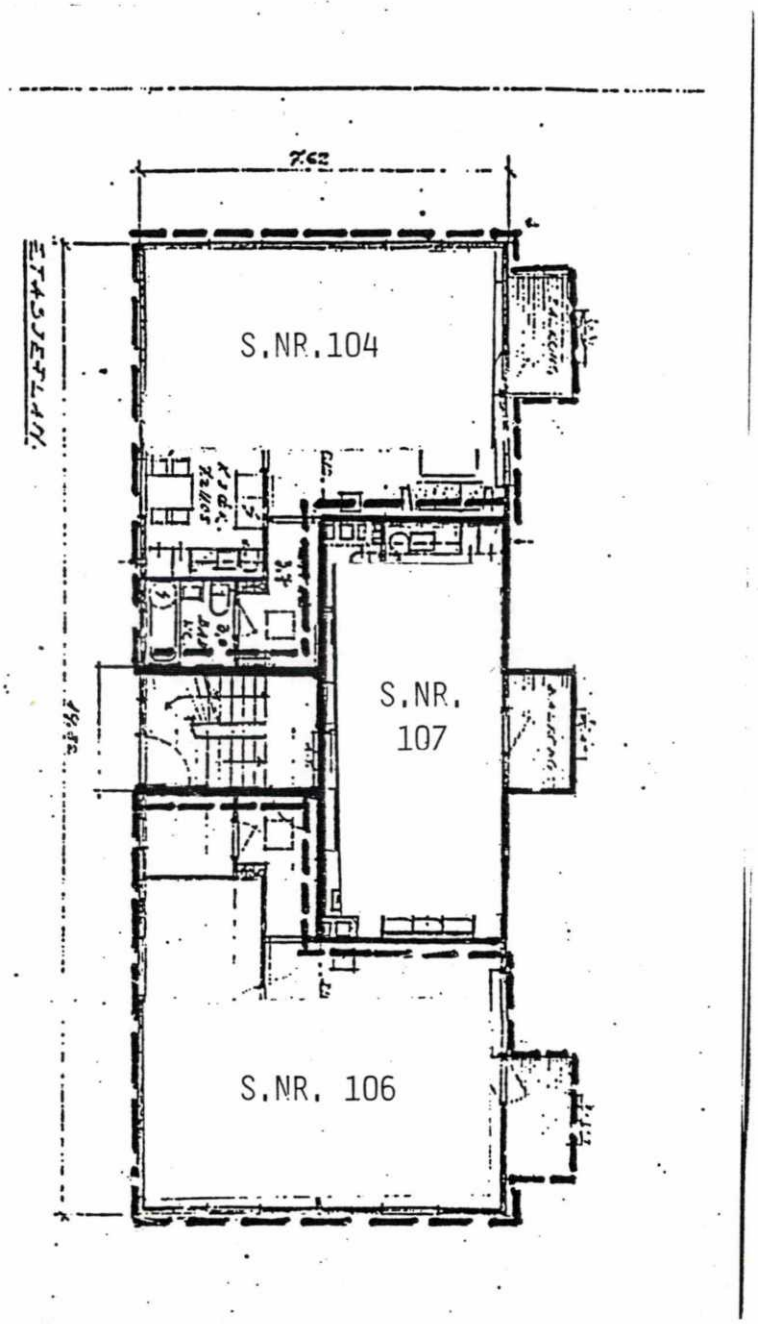
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SUNDHAGAVEIEN 1
2. ETASJE MED SEKSJONENE 92 OG 93



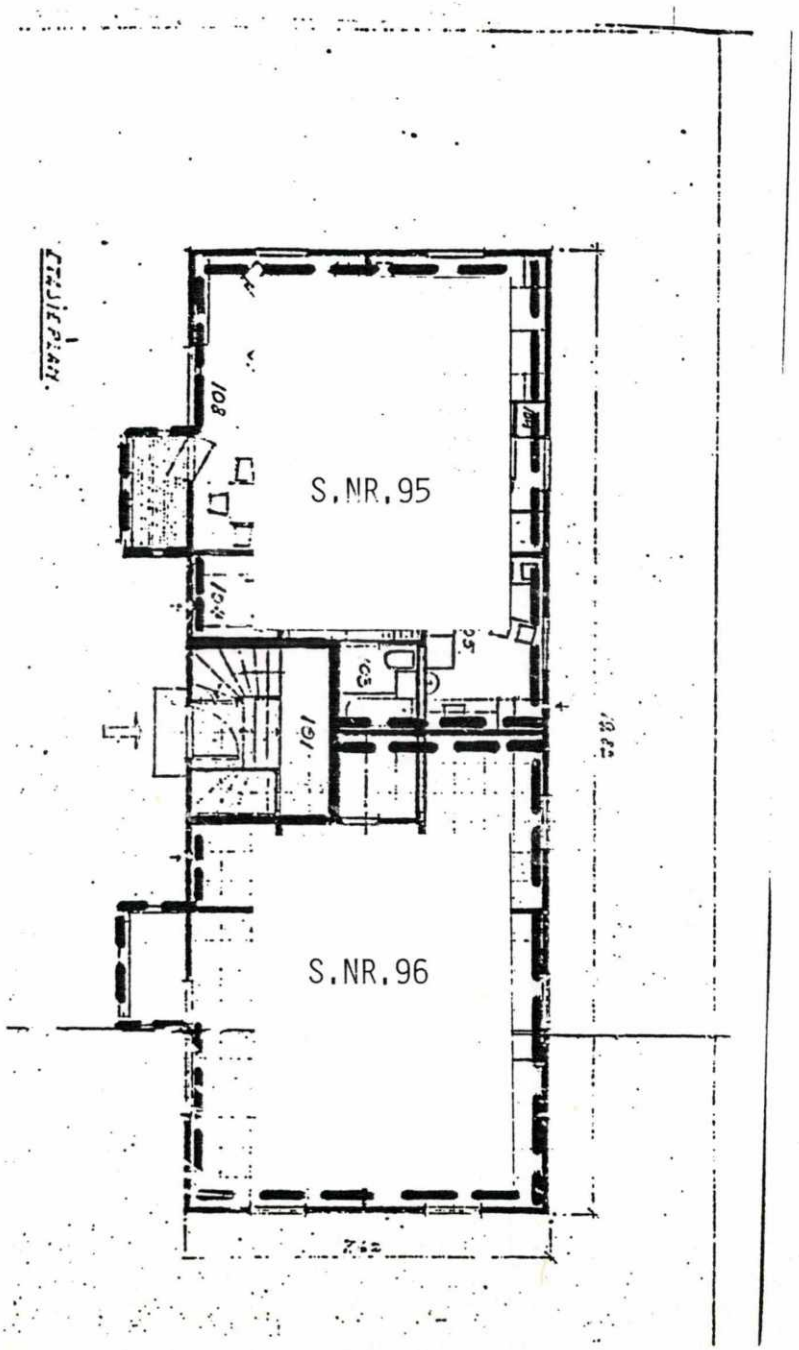
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SUNDHAGAVEIEN 2A
1. ETASJE MED SEKSJONENE 103, 105 OG 108



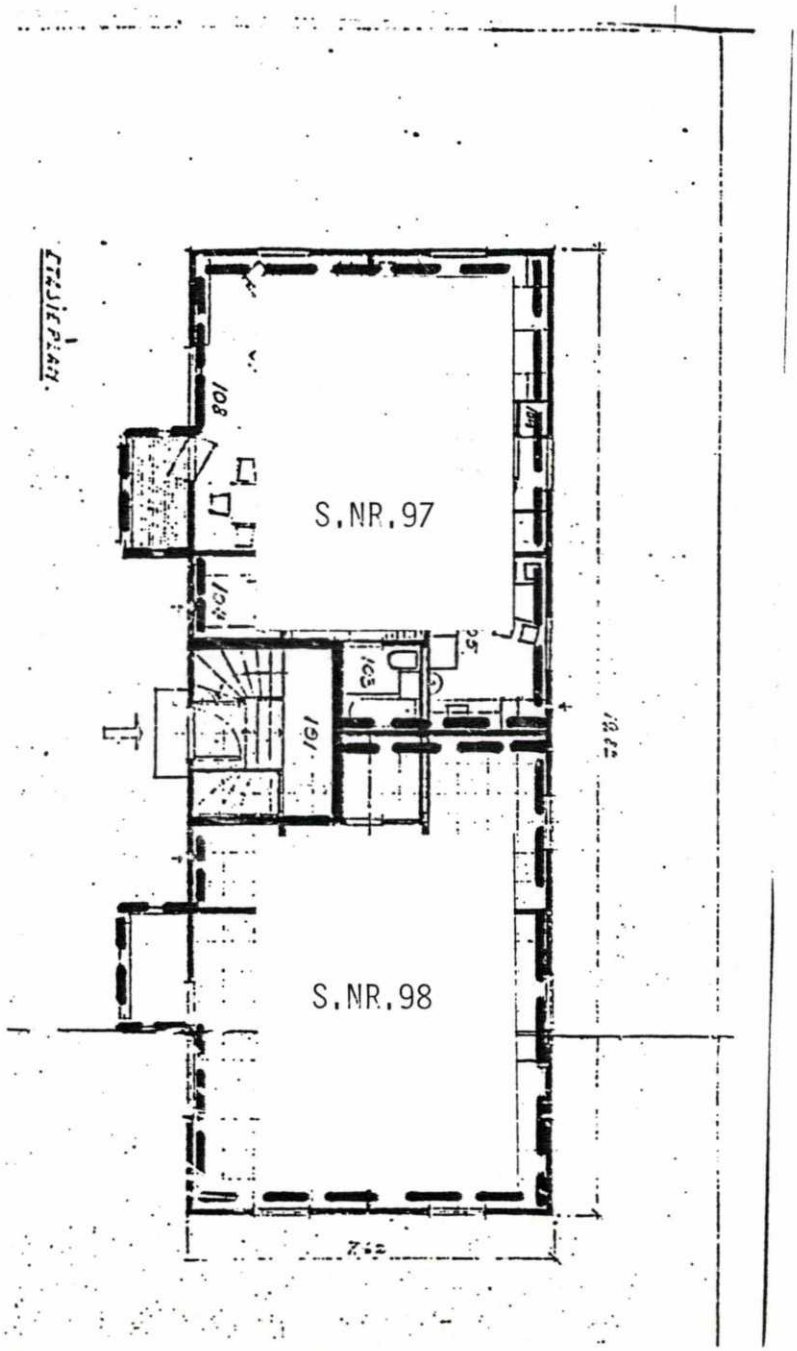
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SUNDHAGAVEIEN 2A
2. ETASJE MED SEKSJONENE 104, 106 OG 107



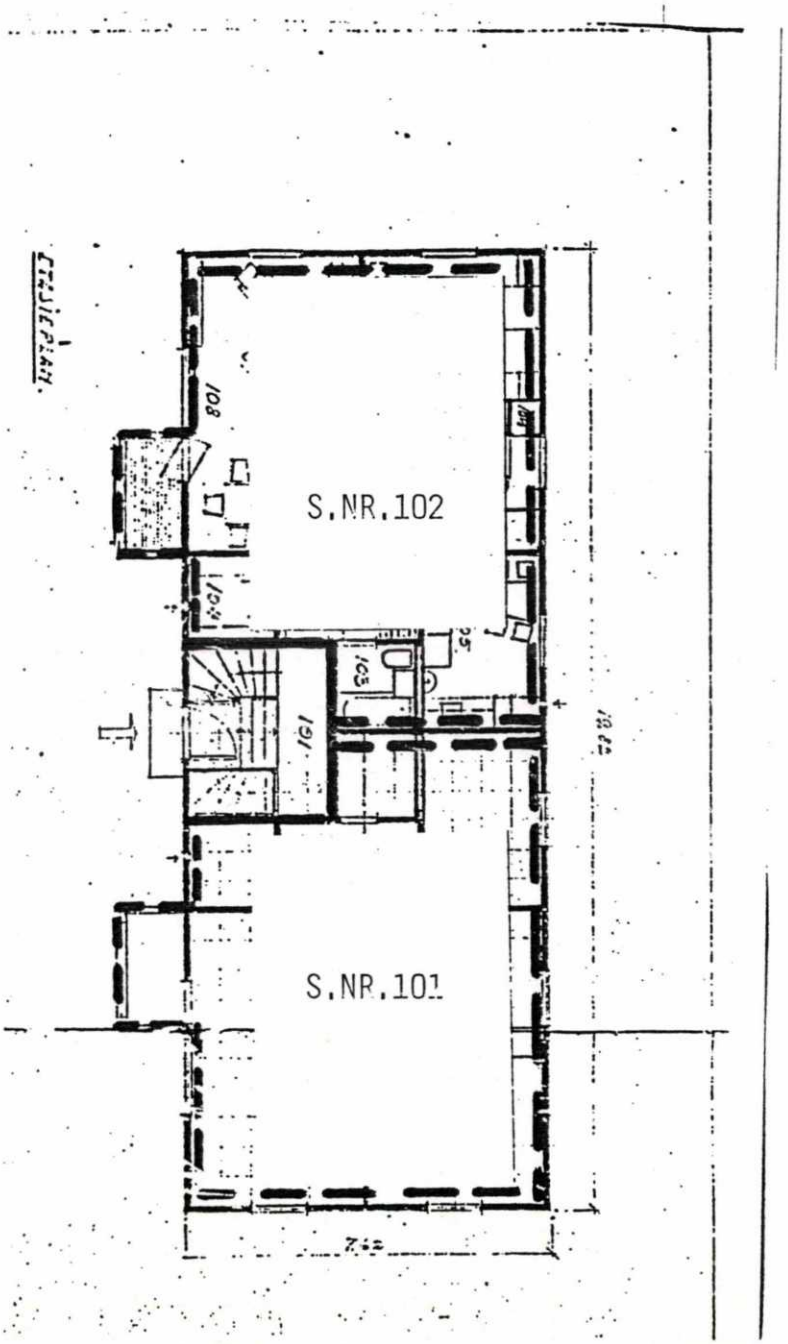
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SUNDHAGAVEIEN 2B
1. ETASJE MED SEKSJONENE 95 OG 96



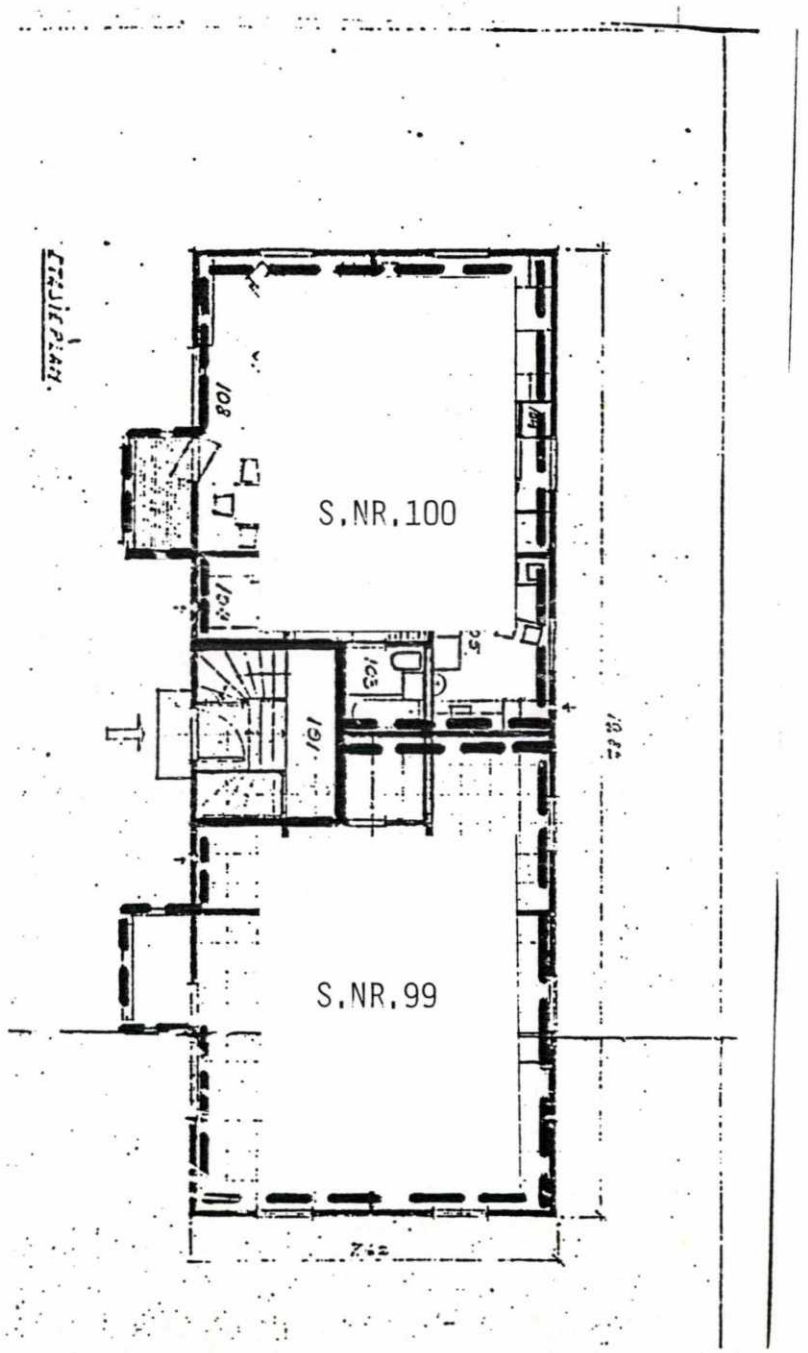
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SUNDHAGAVEIEN 2B
2. ETASJE MED SEKSJONENE 97 OG 98



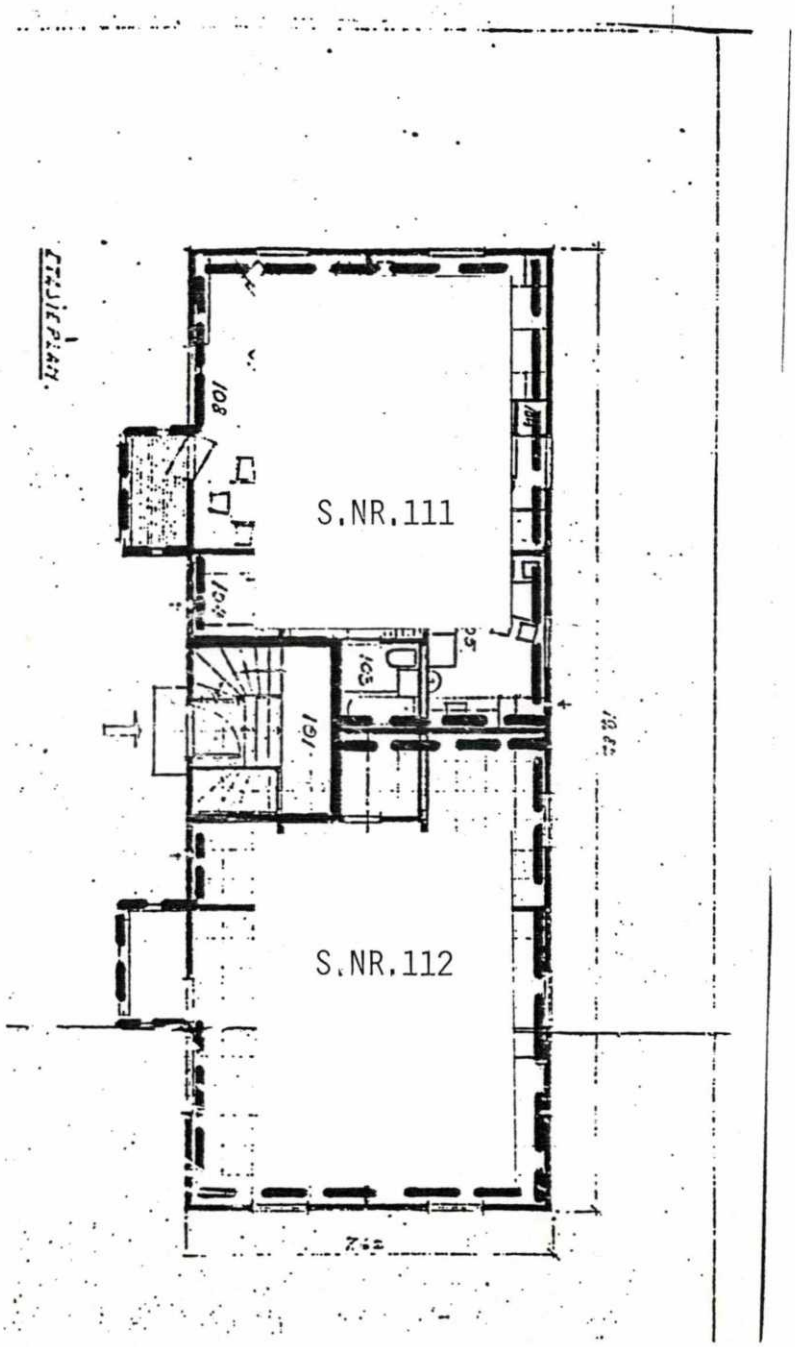
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SUNDHAGAVEIEN 2C
1. ETASJE MED SEKSJONENE 101 OG 102



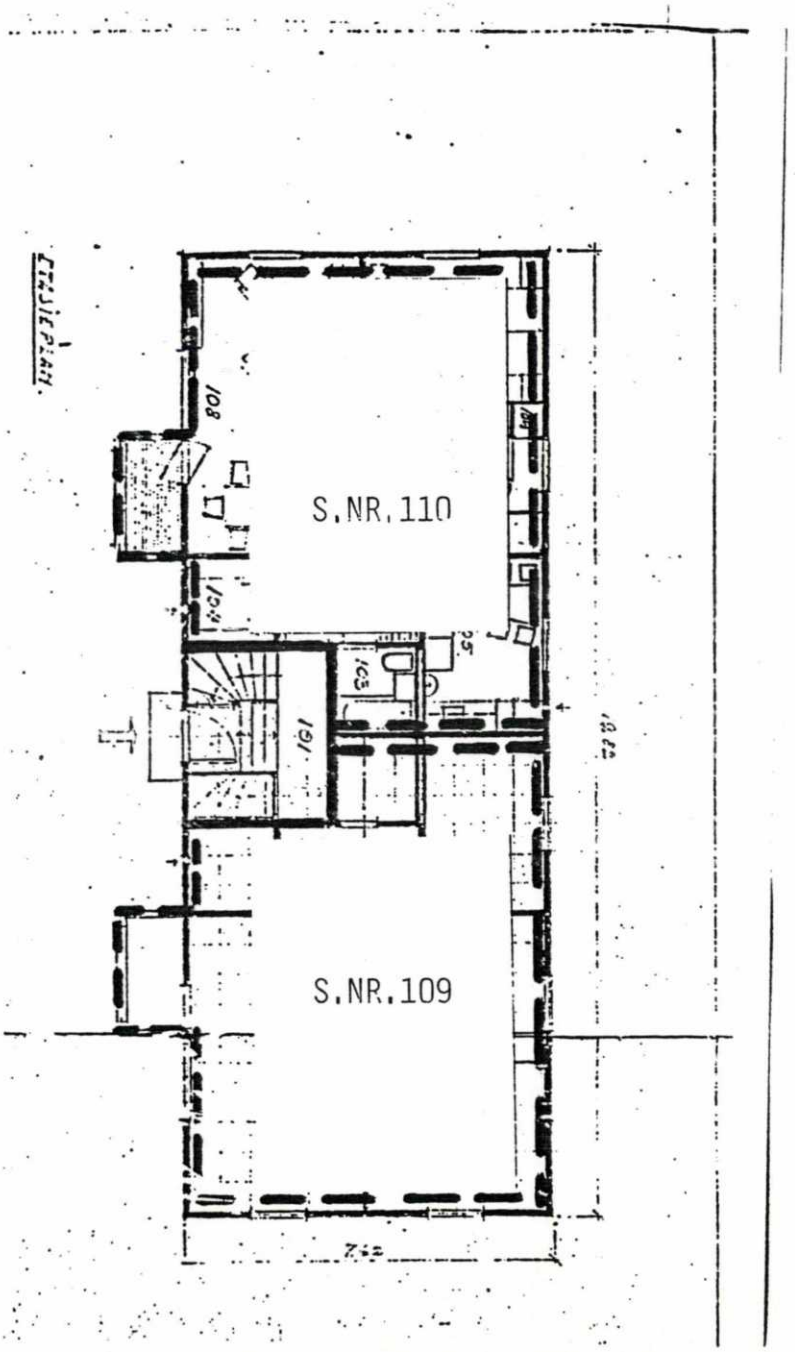
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
SUNDHAGAVEIEN 2C
2. ETASJE MED SEKSJONENE 99 OG 100



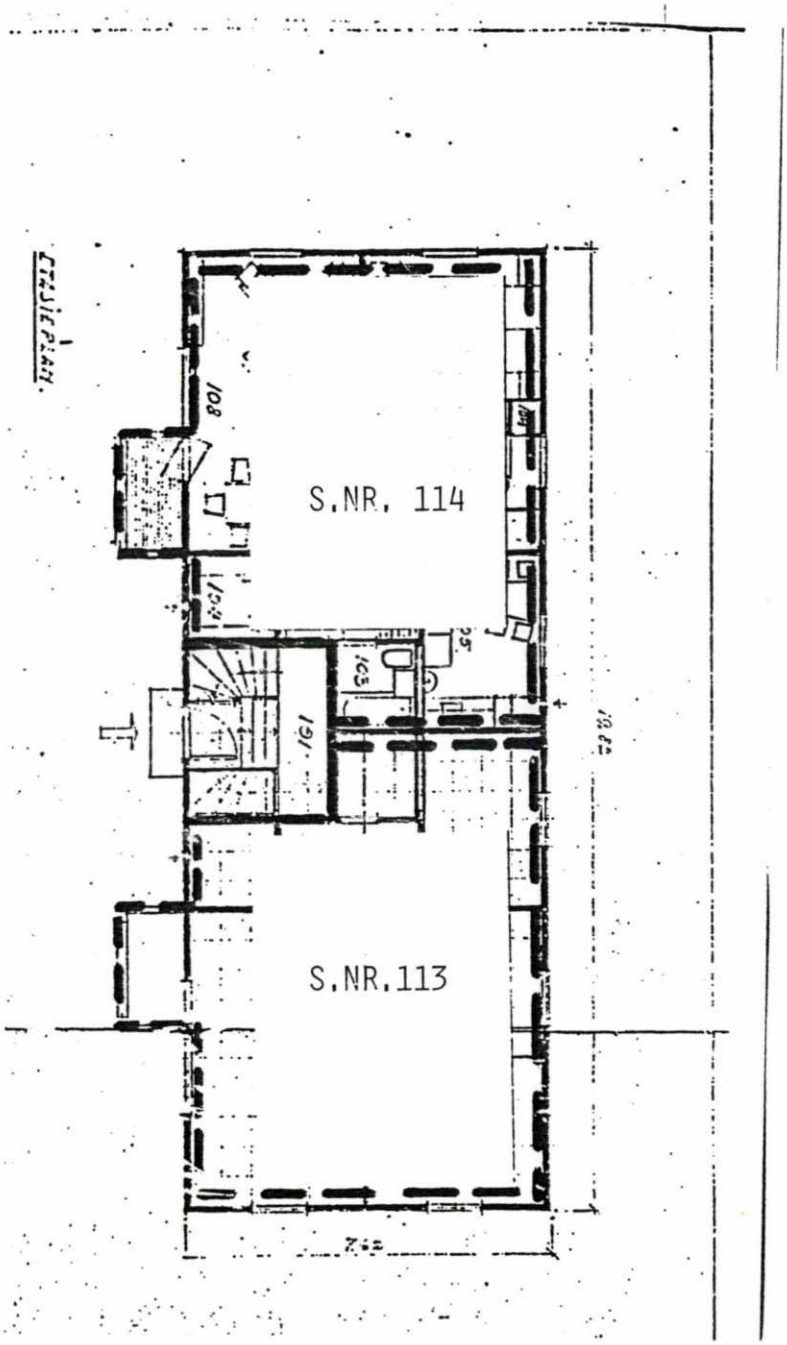
G.NR.102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
HANS RUSTADS VEI 1
1. ETASJE MED SEKSJONENE 111 OG 112



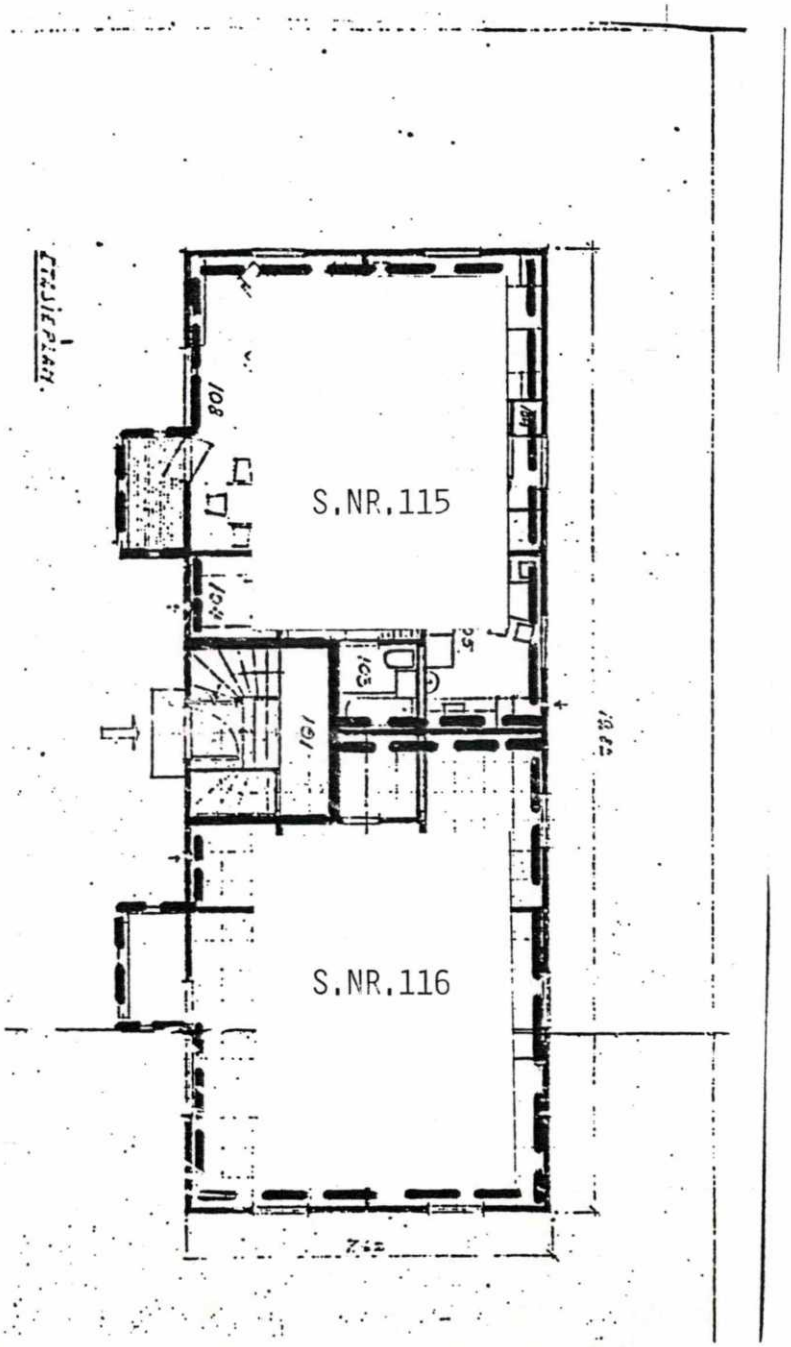
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
HANS RUSTADS VEI 1
2. ETASJE MED SEKSJONENE 109 OG 110



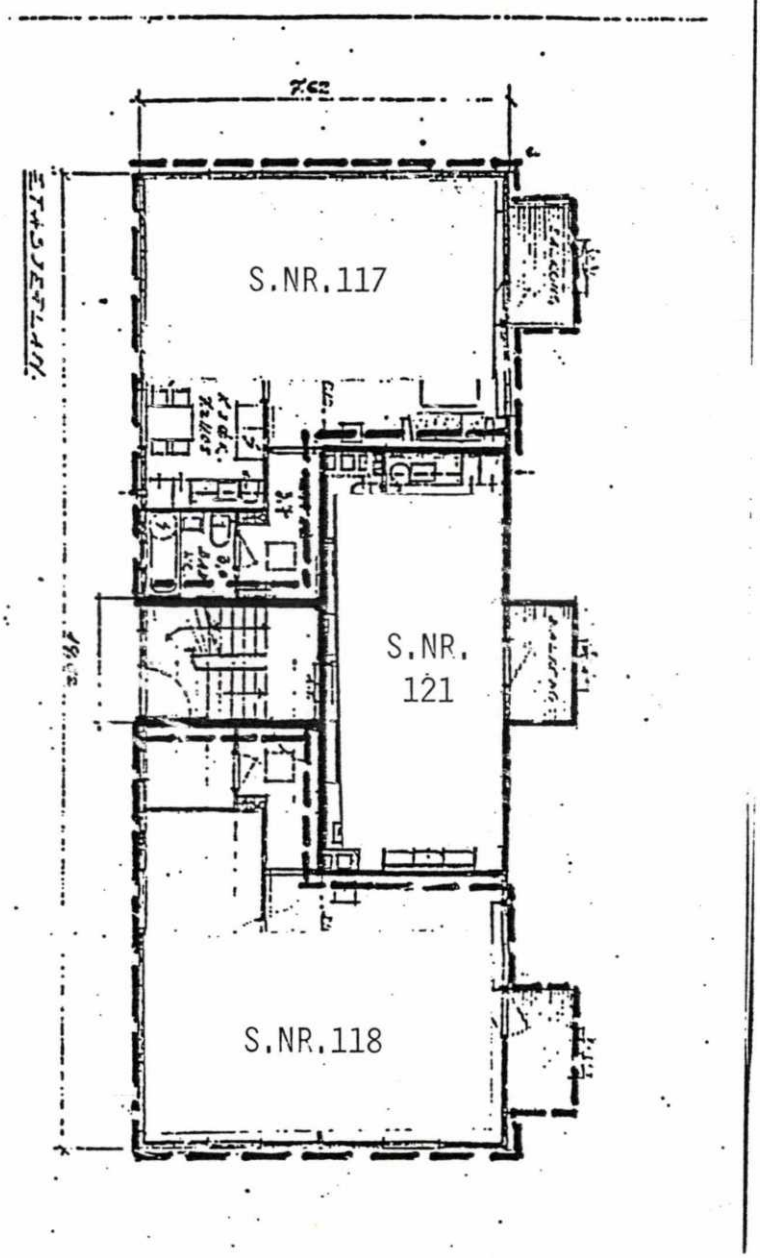
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
HANS RUSTADS VEI 2
1. ETASJE MED SEKSJONENE 113 OG 114



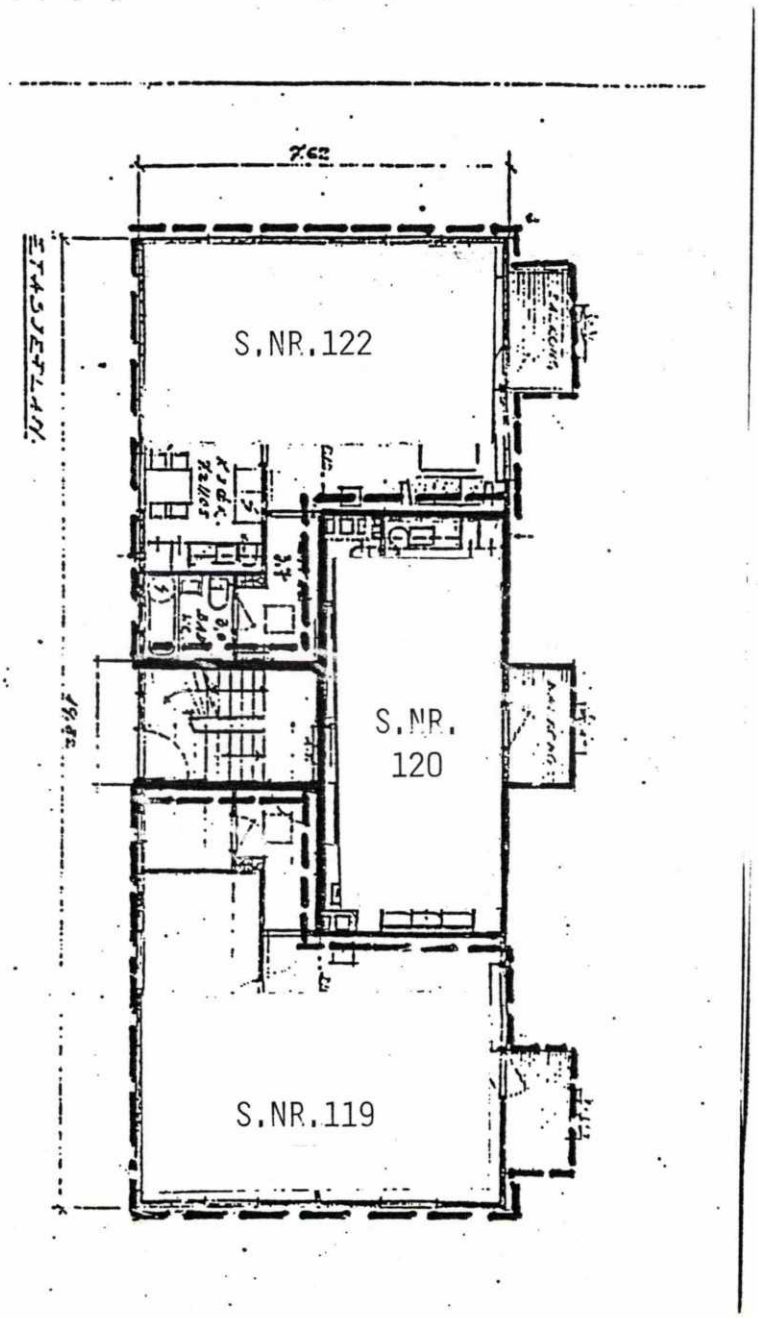
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
HANS RUSTADS VEI 2
2. ETASJE MED SEKSJONENE 115 OG 116



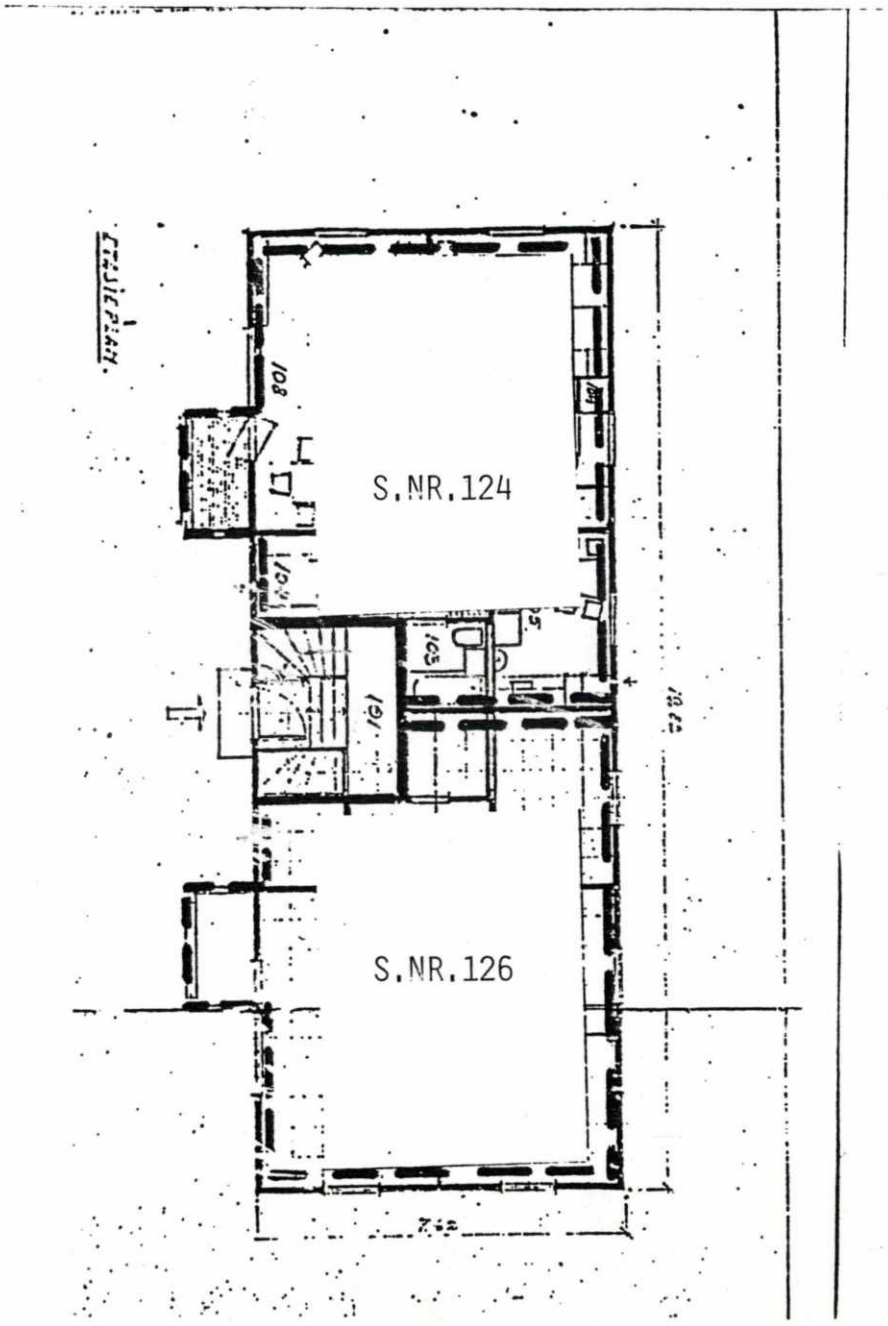
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
HANS RUSTADS VEI 3
1. ETASJE MED SEKSJONENE 117, 118 OG 121



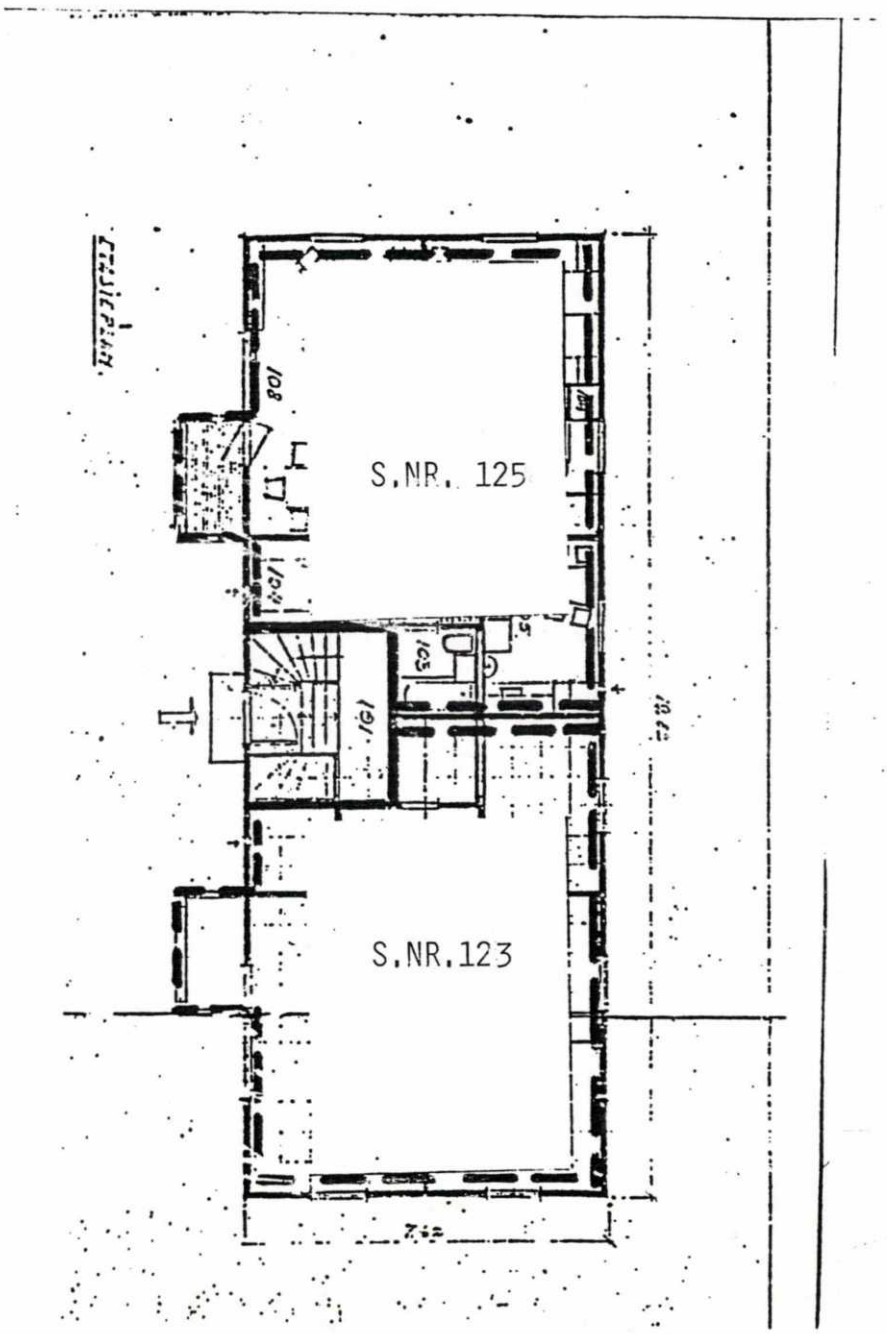
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
HANS RUSTADS VEI 3
2. ETASJE MED SEKSJONENE 119, 120 OG 122

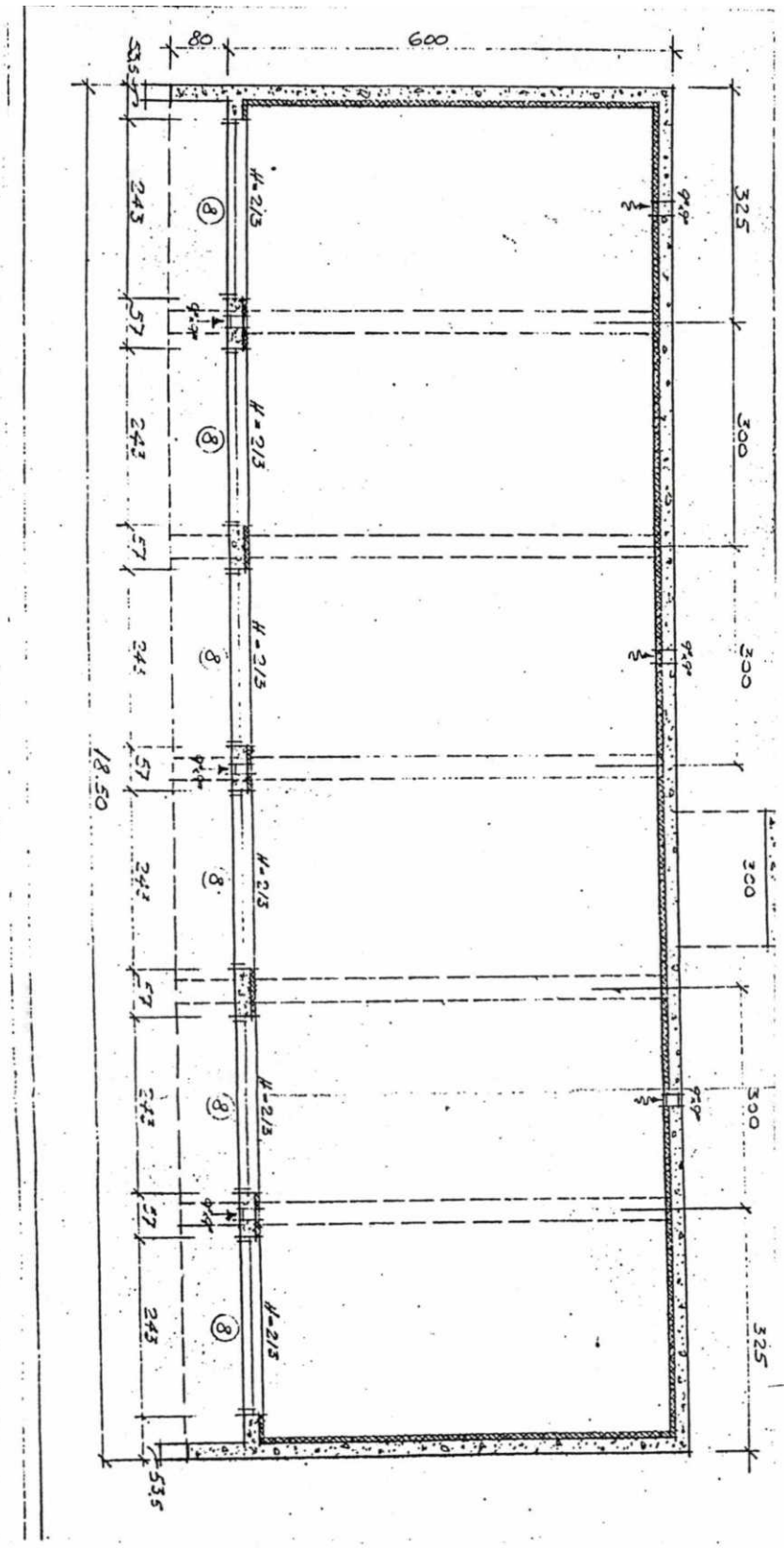


G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
UTSIKTSVEIEN 1
1. ETASJE MED SEKSJONENE 124 OG 126



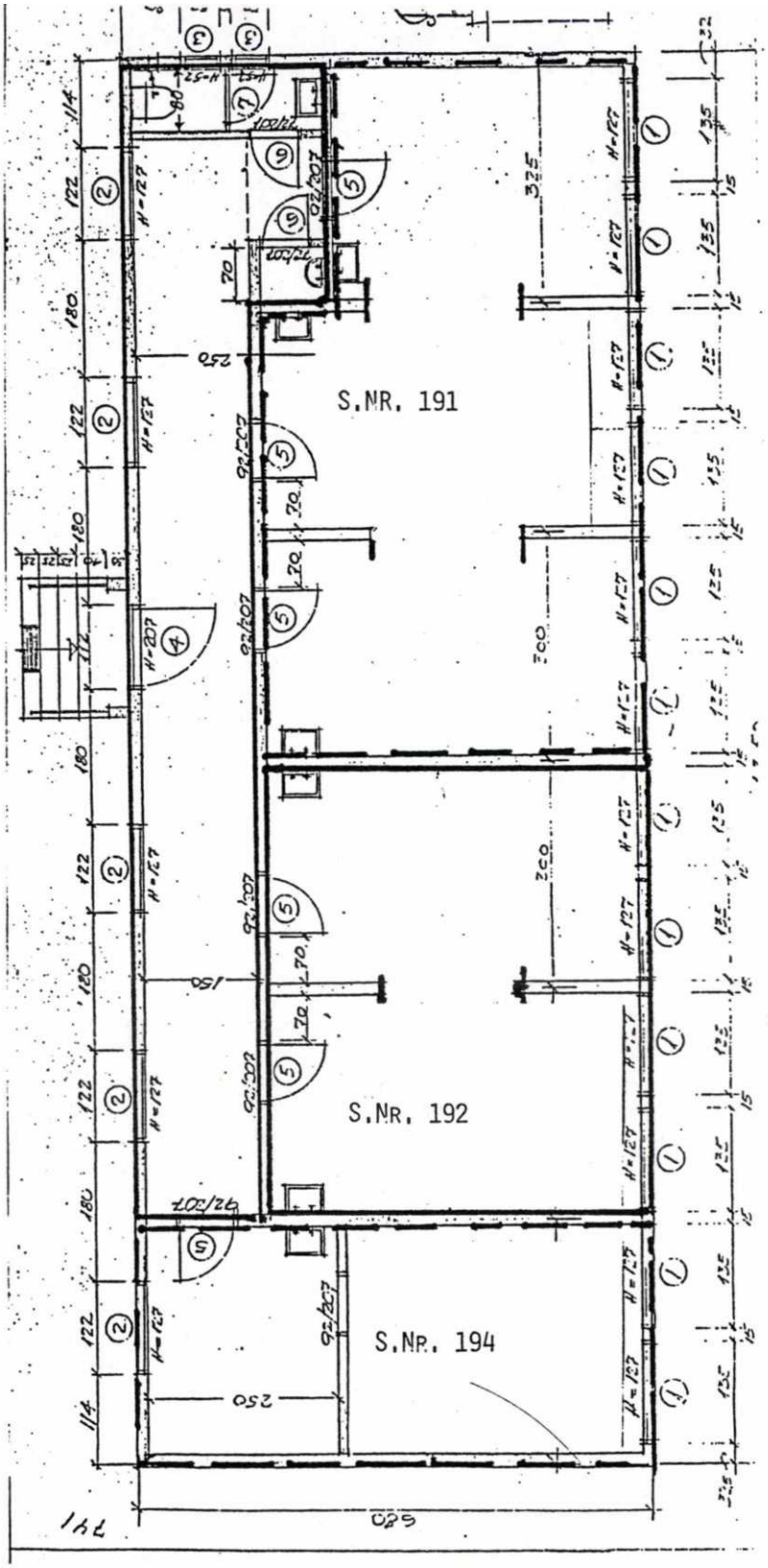
G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
UTSIKTSVEIEN 1
2. ETASJE MED SEKSJONENE 123 OG 125



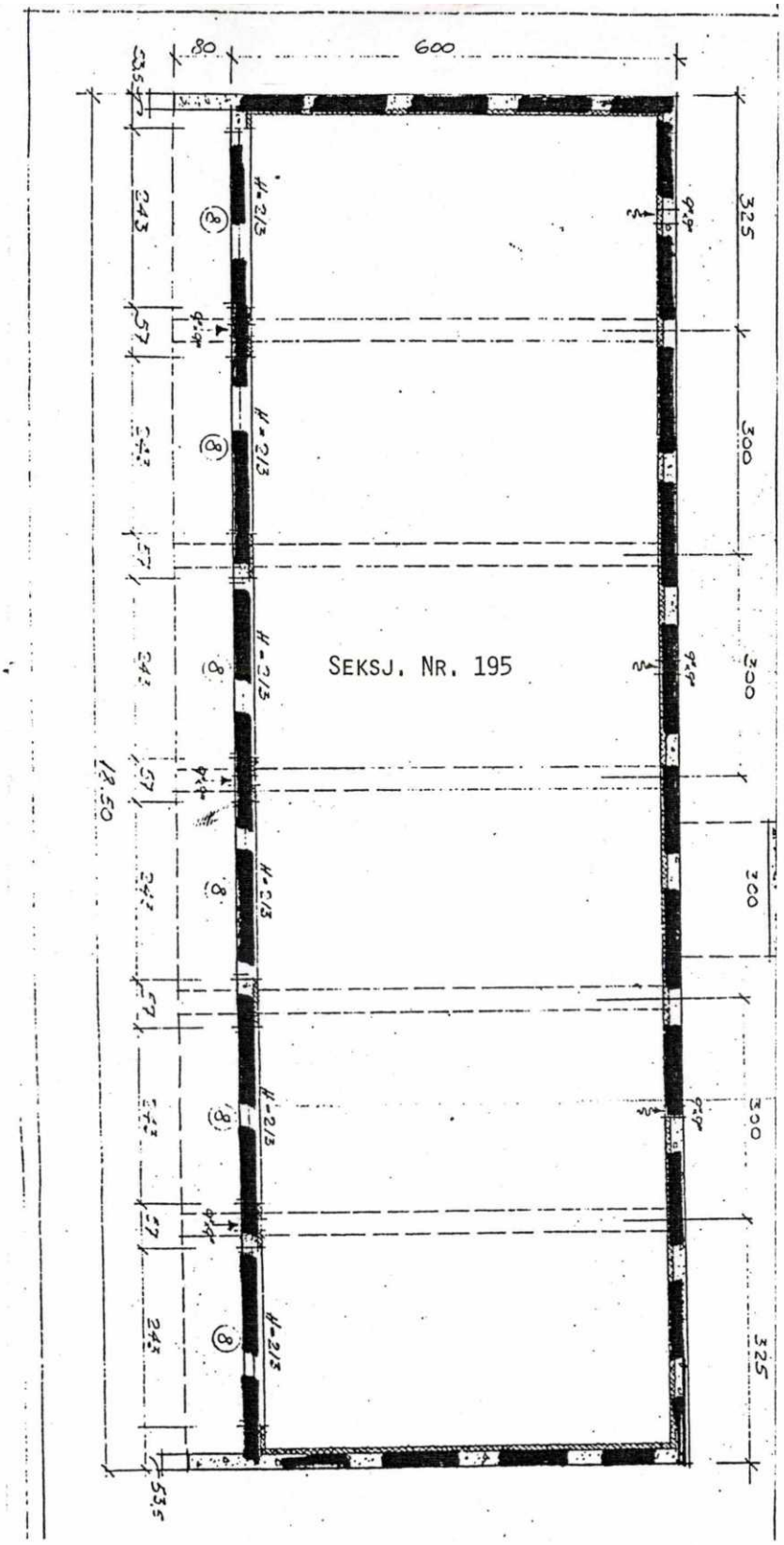


G.NR 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIG-
SAMEIE
AAMODTTERRASSEN 6
OVERSIKT OVER
UNDERETASJE MED
GARASJER

G.NR. 102, B.NR. 54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 6
1. ETASJE MED SEKSJONENE
191, 192 OG 194



89



G.NR.102, B.NR.54
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
AAMODTTERRASSEN 6
U-ETASJE MED GARASJER
SEKSJ.NR.195

Oslo, den 11 febr. 1986
A/L Aamodthagen Borettslag under avvikling

Kjell H. Pedersen

Reidar W. Molander

Dnr. 3842/1957. Dagbokført 5/9 1957.
Stpl. av h.r.advokat Anthon Busch 1/8 1957 med kr. 1760.-.

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede gårdbruker C. J. Svindal

født 5/5 1897 som eier av eiendommen Nedre Aamodt,

g.nr. 102 b.nr. 54

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Rælingen kommune, Akershus fylke

fester herved bort til Nedre Aamodt Boligbyggelag v/konsulent Sigurd Øverlie, Oslo.

født 8/4 1918 en hustomt stor ca 85.000 m² av eiendommen. Arealets størrelse fastlegges ved endelig offentlig oppmåling.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Beskrivelse av tomten fremgår av skylddelingsforretningen.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 80.-, kroner pr. mål pr. år,

beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. 2.000.- pr. mål.

Festeavgiften betales ~~halvårlig etterskuddsvis hvert års~~ årlig forskuddsvis fra hvert byggetrinns påbegynnelse og senere den 2. jan. hvert år.

Fire - 4 - år etter denne kontrakts undertegnelse betales under enhver xx omstendighet av det hele areal. Festeavgiften skal til enhver tid ligge ½% over Norges Banks diskonto, dog minimum 4%.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39. a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11—56

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med ovedragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Byggearbeidet på arealet begynnes fra arealets nordøstside og fortsetter sammenhengende. Den kloakk på 12" - 33 m. med 2 kommer som bortfesteren har lagt på arealet erstattes av festeren.

All ved og tømmer som legges på arealet - kvistes og dras sammen ved kjøreveien. Den tilfaller bortfesteren vederlagsfritt. Bortfesteren forbeholder seg gratis veirett til 5 tomter ved arealets østside. Gjerdet langs arealets nordside påhviler festeren. Erstatningskrav for skader på arealet ved tidl. fremførte vann- og kloakkledninger er festeren uvedkommende. Denne festekontrakt kan festeren dele opp i underfestekontrakter. Det er videre en betingelse at konsulent ~~at konsulent~~ Sigurd Øverlie skal være forretningsfører for de byggelag som opprettes på arealet.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta/provisjon til megleren samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft ved underskrift

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Oslo den 3. juli 1957

Carl J. Svindal (sign.)

(grunneier)

Som fester:

Oslo den 3. juli 1957

pr. Nedre Aamodt Boligbyggelag
S. Øverlie (sign.)

(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Hans A. Hegje (sign.)
h.r.advokat

2.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Hans A. Hegje (sign.)
h.r.advokat

2.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00216865	17.04.2026	24260142

Ident
1957/3842/8

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Spellmannsplassen 4, 2008 Fjerdingby
Gnr. 102, Bnr. 54, Snr. 140, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
24260142

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

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

E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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