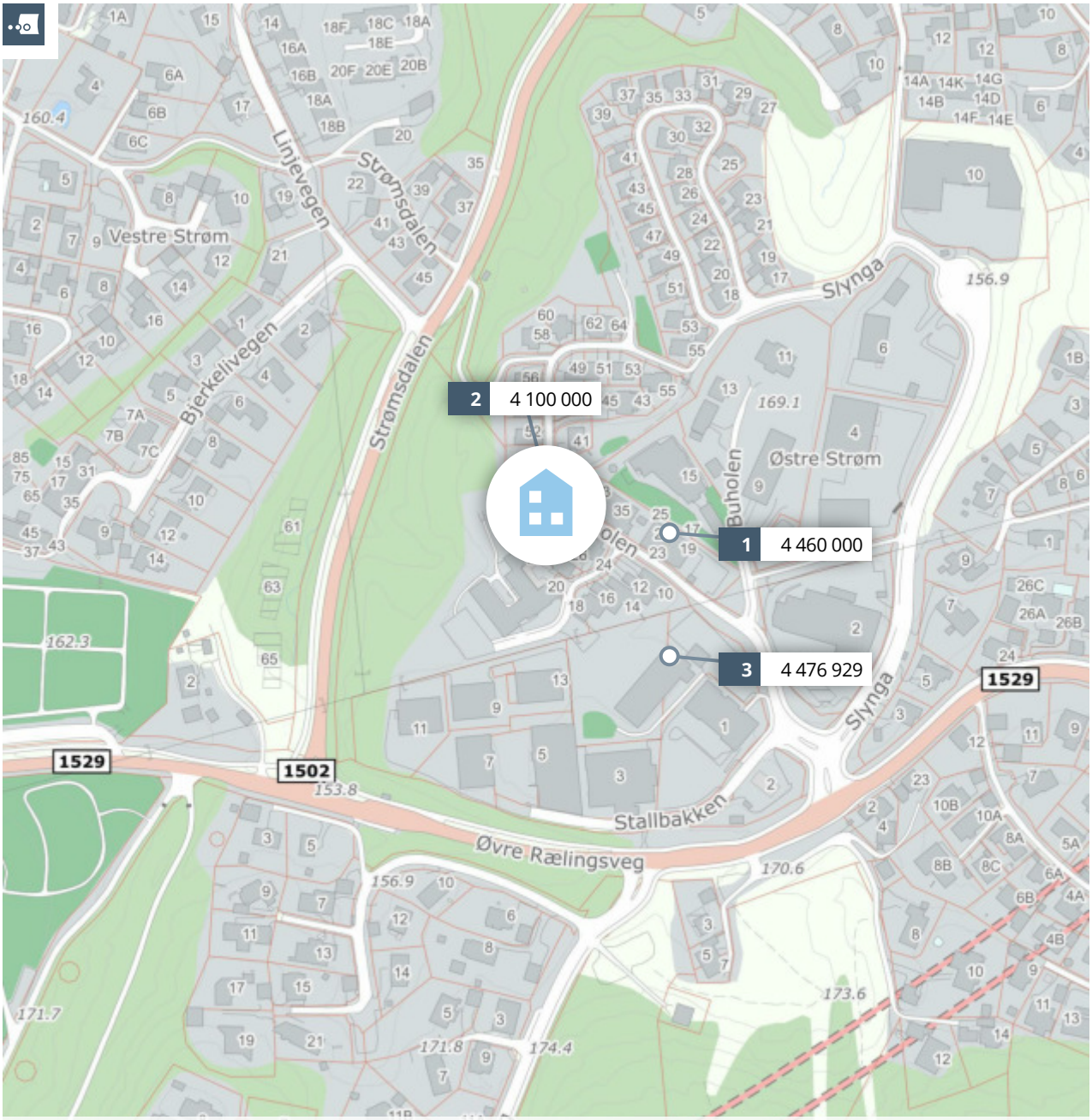
BUHOLEN 34

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 18.04.2025 01:03:05
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Boliginfo fra OBOS
Vedtekter
Ordensregler
Innkalling til årsmøte 2024
Protokoll fra årsmøte 2024
Info fra Rælingen kommune
Kommunale avgifter og festeavgift
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Regulering
Servitutt - festekontrakt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 18.04.2025 01:03:05



Meglers verdivurdering

BUHOLEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 18.04.2025

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: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Buholen 34, 2005 RÆLINGEN

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1997

GNR 106 BNR 648 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Rud 2

Verdivurdert til

3 890 000

61 840	3 951 840	54 861
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	3 950
Formue	44 490
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

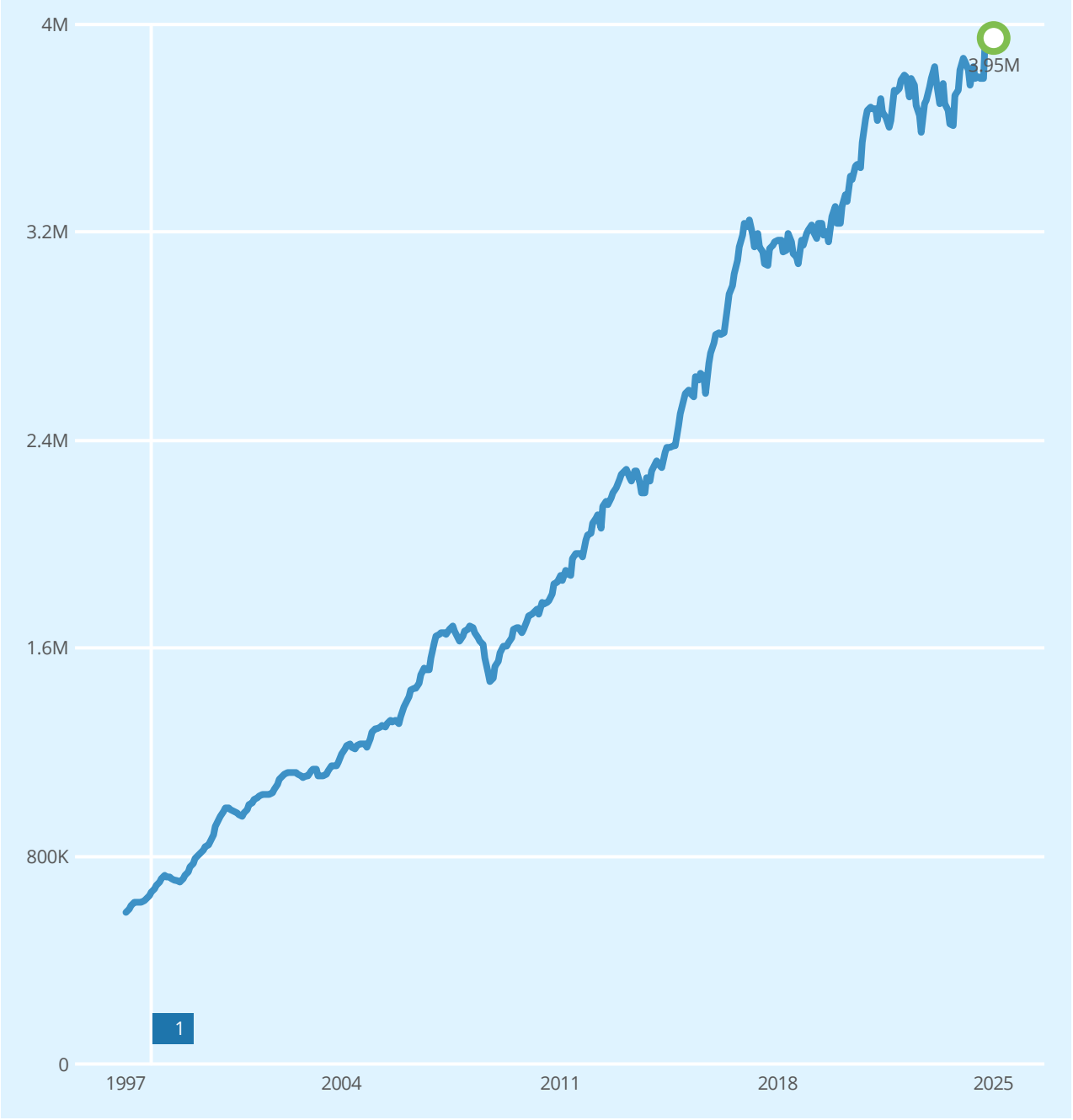
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Buholen 21 71 m²	1997	1. etg	2 sov	20.03.2025	4 200 000	**4 460 000**	0	4 460 000	**62 817**
2	Buholen 28 66 m²	1997	1. etg	2 sov	28.02.2024	4 190 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**62 121**
3	Buholen 8 85 m²	2000	1. etg	2 sov	30.01.2024	4 290 000	**4 290 000**	186 929	4 476 929	**52 670**

Leiligheten ligger godt til på Østre Strøm med kort vei til butikker og kollektivtransport. Det er en vestvendt balkong med utgang fra stuen og to romslige boder. I tillegg er det to gode soverom og en romslig stue. Det medfølger en garasjeplass i garasjekjeller.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.12.1997		19.12.1997	-	852 600	-	852 600	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i 2005 RÆLINGEN nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Leiligheter solgt i 2005 RÆLINGEN siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

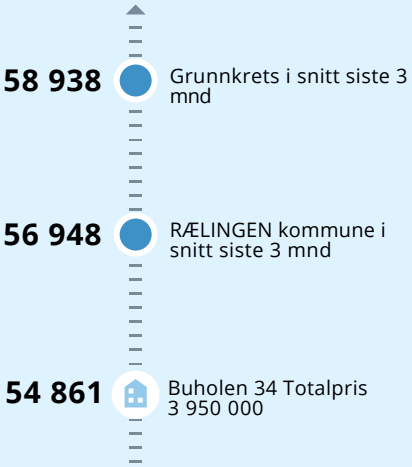


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Buholen 34, 2005 RÆLINGEN

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 648, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1768 **Referansenummer:** ZL7358

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

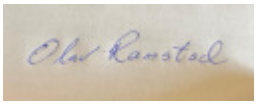
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Lav boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Etasjeskillere i tre.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue fra 2018 i følge fremviser.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

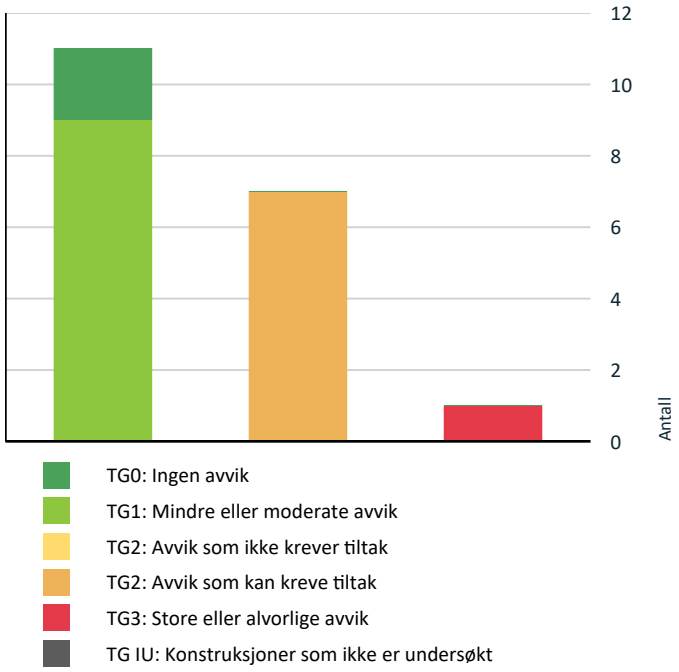
Boligbygg med flere boenheter

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 12 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Ifølge fremviser er vegger og tak(himling) overflatebehandlet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis slitte gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak kan påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue fra 2018 i følge fremviser.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt 10-20 år.
Kravet til vanntette vegger kom først med Teknisk forskrift i 1997.

Badet står foran full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

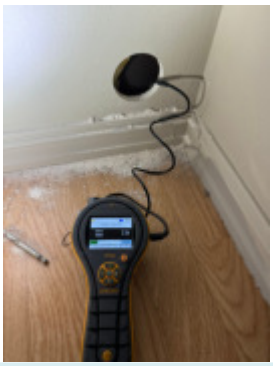
Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2018 foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

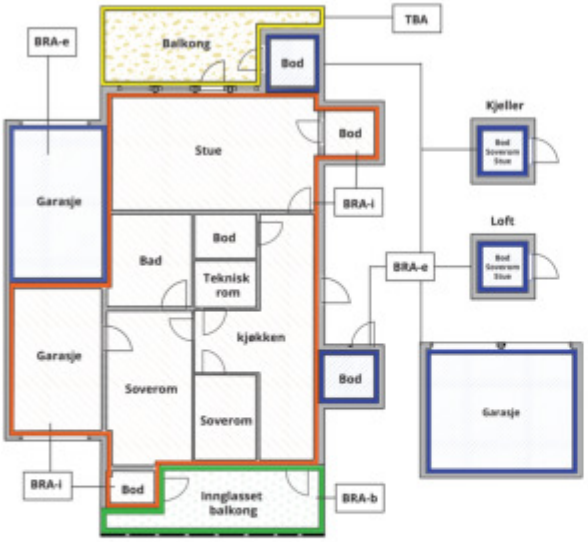
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	72	8		80	12
SUM	**72**	**8**			**12**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Omkledningsrom, Stue	Bod på balkong, Bod ved inngangsparti	

Kommentar

Tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg i nabobygg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	12

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Atle Buen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	648		19	3200 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Buholen 34

Hjemmelshaver
Oppegaard Peder Jølsen, Oppegaard Per Emil, Oppegaard Ragnhild Marie, Buen Steinar, Oppegaard Thora Jølsen, Rælingen Kommune

Kommentar
Felleseie festet tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZL7358

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24240440

Selger 1 navn
Atle Buen

Gateadresse
Buholen 34

Poststed	Postnr
Rælingen	2005

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Steinar Buen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24240440

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 24240440

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Buen	bb741c15e4360ae2e6ab2e3 98bc3ff7306ca7369	04.04.2025 07:14:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

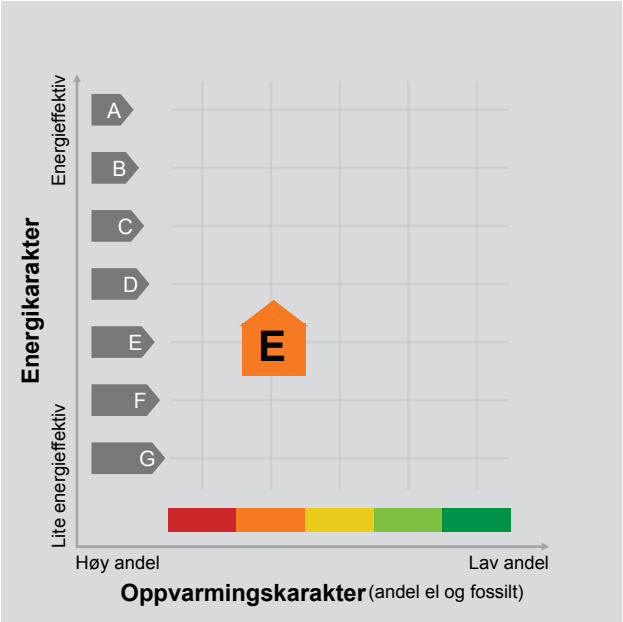
Document reference: 24240440

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Buholen 34
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	648
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12886772
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83726
Dato	24.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

BOLIGINFO FRA OBOS

Seim & Skillebæk AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Lars Espen Storebø
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3006274@usermail.webmegler.no

8215035 3886/19 20.12.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.12.2024.

Boligselskap: 3886, Østre Strøm Sameie
Organisasjonsnr: 979.644.663
Eier: Steinar Buen (bo)
Leieobjekt: 19
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Buholen 34, 2005 RÆLINGEN
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 558680.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.950,– pr. md.
Herav:

Garasje	200,-
Felleskostnader	3.520,-
Kabel-TV	230,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	671,-	0,-	44.490,-	61.840,-

Festetomt utgjør 61 840 kr av andel gjeld.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Tina Mortensen, tlf: 22 98 14 80, e-post: tina.mortensen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Mona Hammeren, e-post: mona.hammeren@gmail.com.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Mona Hammeren Buholen 44, 2005 RÆLINGEN, e-post: mona.hammeren@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

VEDTEKTER

For

ØSTRE STRØM SAMEIE - Buholen Rælingen kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 8. desember 1997
Endret i årsmøte 1. juni 2023

1
Sameiets navn **Østre Strøm Sameie** (Gnr. 106, Bnr. 648 i Rælingen kommune)

2
Eiendommen gnr. 106, bnr. 648 i Rælingen kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen til enhver tid er oppdelt i.

For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes innbyrdes areal. Nevnere i sameiebrøken er 2168. Telleren i sameiebrøken er 2168.

Snr. 1	74	Snr. 5	120	Snr. 9	74	Snr. 13	370	Snr. 17	74	Snr. 21	74
Snr. 2	74	Snr. 6	111	Snr. 10	111	Snr. 14	77	Snr. 18	74	Snr. 22	74
Snr. 3	74	Snr. 7	74	Snr. 11	120	Snr. 15	72	Snr. 19	74		
Snr. 4	111	Snr. 8	74	Snr. 12	111	Snr. 16	77	Snr. 20	74		

Det følger 1-en garasjeplass til seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21,22.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesareal, dette med unntak av ovenfor nevnte garasjeplasser.

3
Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, å bytte parkeringsplass. Jfr. Lov om eierseksjoner § 26.

4
Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling i henhold til punkt 5. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.
Jfr. Lov om eierseksjoner § 29.

5
Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Alle utgifter fordeles med like stor del for hver seksjon
2. Fellesutgiftene innkreves forskuddsvis hver måned.

6

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Jfr. Lov om eierseksjoner § 32.

7

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene med mer.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkluder bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt etter § 32 Lov om eierseksjoner. Jfr. Lov om eierseksjoner § 33.

8

Sameiet har panterett i de enkelte seksjoner begrenset oppad til kr 15.000,- prioritert etter 90% av lånetaksten, for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

9

Grunnstruktur for lading av Elbil er etablert i garasjen. Dette er et system hvor alle seksjonseiere har mulighet til å koble seg på når behovet melder seg. Bestilling av ladeboks går via styret. Kostnad for ladeboks og tilkobling betales av seksjonseier.

10

Sameie ledes av et styre som består av en leder, som velges ved særskilt valg, 2 andre medlemmer og 1 varamedlem.
Medlemmene velges for et tidsrom av 2 år, varamedlem velges for 1 år. Ved nyvalg må kontinuitet sikres ved at minst 1 medlem av det gamle styre fortsetter inn i det nye. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

11

Egne ordensregler for Østre Strøm Sameie er utarbeidet og gjelder for alle seksjonseiere.

12

Eventuelle tvister mellom seksjonseiere i forbindelse med sameieforhold avgjøres ved voldgift eter rettergangslovens regler.

13

Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner.

Foranstående vedtekter er vedtatt av eierne av gnr 106, bnr 648 i Rælingen kommune i konstituerende sameiermøte den 8 desember 1997
Revidert på ekstraordinært sameiermøte 13 april 1999, 3. april 2002, 9 april 2019 og 1 juni 2023

ORDENSREGLER



Ordensregler for Østre Strøm Sameie

Godkjent på årsmøte 08.06.2022

1. Hver enkelt er ansvarlig for eget inngangsparti samt at fellesområdene holdes i orden. Styret må kontaktes hvis ting ikke er på stell eller til hinder for andre.
2. Søppeldunkene skal kun benyttes til husholdningsavfall, regler fra ROAF følges. Klær, materialer, elektrisk utstyr mm skal ikke i dunkene. Søppeldunkene skal vaskes minst 2 ganger pr år (sommerhalvåret). Poser med matavfall knytes godt igjen før de kastes slik at ikke innhold renner ut. På vinteren skal det måkes foran søppeldunkene.
3. Papirdunkene er til vanlig papiravfall. Større kvantum av papp/emballasje bør leveres til gjenvinningsstasjon.
4. Snømåking. Hver og en sørger for å måke utenfor eget inngangsparti. Gjesteparkering og plassen foran garasjen utføres av andre.
5. Parkering. Beboere skal bruke egen garasje til parkering av bil. Gjesteparkering skal i størst mulig grad brukes til gjester. Disponerer man 2 biler, kan den ene stå på gjesteparkering.
6. Garasjen skal ikke brukes som en lagringsplass som gjør at bilen ikke kan parkeres der. Garasjen skal til enhver tid holdes lukket.
7. Parkering av campingvogner, båter, tilhengere er ikke tillatt på sameies parkeringsplasser eller fellesområder uten styrets samtykke.
8. Elbillading. Det er lagt opp infrastruktur for lading. Ladere bestilles via styret. Beboer betaler for lader og montering.
9. Dyrehold. Det er tillatt å ha hund/katt på området, men dette skal ikke medføre vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Gå unna inngangspartiene når hunden skal gjøre sitt fornødne.
10. Sameiet er tilsluttet teleselskap for levering av tv, data m.m. Antenner og store parabolinstallasjoner er ikke tillatt.
11. Lagring av fyringsolje/brensel på boligområde er ikke tillatt.
12. Det er ikke tillatt å sende opp raketter/fyrverkeri inne på sameiets område.
13. Grilling på terrassene. Det er kun lov å benytte elektrisk grill til dette formål.
14. Ved oppussing av leilighet som kan forårsake mye støy, så skal naboer og styret informeres. Det bør ikke utføres støyende arbeid etter klokken 2100.
15. Søndager/helligdager skal det ikke støyes unødvendig. Det henstilles til å være rolig etter klokken 2300 alle dager.
16. Risting av tepper, dyner mm fra terrassene bør ikke forekomme, da bøss og annet kan blåse inn i andres leiligheter.
17. Trappeoppganger, platåer mm er i utgangspunktet rømningsveier, det skal være fri adgang. Ingen lagring av utstyr her.
18. Det er ikke tillatt å endre eller montere opp store ting som vil påvirke utvendig fasade.
19. Hvis man oppdager skader mm på bygningen, så må styret varsles
20. Ordensreglene kan bare endres på Sameies årsmøte.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024



Østre Strøm Sameie

Styret innkaller til årsmøte

Dato: Tirsdag 28. mai 2024 kl. 1800

Sted: Uteplassen ved gjesteparkeringen eller i garasjen hvis regn.

Saksliste:

1. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og referent
3. Valg av minst ett protokollvitne som skriver under sammen med møteleder
4. Godkjennelse av fullmakter
5. Årsrapport
6. Regnskap
7. Budsjett 2024
8. Styregodtgjørelse
9. Innkomne saker: Fra Gerd Gjermundrød Ous og Bjørg Mosstraum
10. Eventuelt
11. Valg

Rælingen 13.05.24

Styret

Årsmelding 2023/24 (fram til årsmøte)

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Mona Hammeren
Styremedlem Hege Thomassen
Styremedlem Jonas Pedersen
Varamedlem Ole Jørgen Hovind

Det er i perioden foretatt noe nødvendig vedlikehold.

Gartnerarbeid Aktivum Rælingen har som før klippet hekker, busker m.m.

Brannskapet ble byttet i september 2023.

Årlig årskontroll på brannalarmanlegget ble utført i november 23.

Festeavgiften, som har økt til kr 172410,-, faktureres nå sammen med de kommunale avgiftene.

Ventilasjonsrens ble utført i alle 21 leiligheter. De som fikk merknader på sitt anlegg, er informert om dette.

Garasjegulvet har blitt vasket.

Nå utføres det vedlikehold på svalgangene (startet med de grå husene, gult hus tas etter hvert). Stolper, dragere mm. er vasket og beiset. «Firkantene» skal byttes ut, dette skal utføres nå i vår.

Felleskostnader ble økt med kr 450,- pr måned fra mai 23. Det blir ingen endring på felleskostnadene i 2024. Det er mye vedlikehold som nå må tas før kostnadene blir for store fordi det ikke blir gjort.

ØSTRE STRØM SAMEIE
ORG.NR. 979 644 663, KUNDENR. 3886

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	950 400	769 800	0	988 200
Ladeinntekter EL-bil		17 961	19 157	0	16 500
Andre inntekter		0	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**968 361**	**790 957**	**0**	**1 004 700**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-7 755	0	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-55 000	0	-65 000
Revisjonshonorar	5	-9 617	-6 972	0	-9 617
Regnskapsførerhonorar		-39 944	-38 408	0	-40 000
Konsulenthonorar	6	-3 675	-3 586	0	-3 000
Kontingenter		-7 875	-7 875	0	-7 875
Drift og vedlikehold	7	-189 851	-230 643	0	-300 000
Forsikringer		-79 359	-73 166	0	-89 500
Festeavgift		-129 864	-129 864	0	-21 273
Energi/fyring		-26 988	-27 128	0	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 608	-105 258	0	-132 285
Andre driftskostnader	8	-69 072	-63 395	0	-69 728
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-756 017**	**-749 051**	**0**	**-777 443**
DRIFTSRESULTAT		**212 344**	**41 906**	**0**	**227 257**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 083	4 051	0	4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 083**	**4 051**	**0**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**226 427**	**45 957**	**0**	**231 257**
Overføringer					
Til opptjent egenkapital		226 427	45 957		

Uoffisiell

ØSTRE STRØM SAMEIE
ORG.NR. 979 644 663, KUNDENR. 3886

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 962	0
Kundefordringer		303	0
Forskuddsbetalte kostnader		221 750	118 962
Andre kortsiktige fordringer	10	8 450	11 620
Driftskonto OBOS-banken		392 066	176 985
Sparekonto OBOS-banken		469 481	457 122
SUM OMLØPSMIDLER		**1 100 011**	**764 688**
SUM EIENDELER		**1 100 011**	**764 688**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		952 747	726 320
SUM EGENKAPITAL		**952 747**	**726 320**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 900	7 000
Leverandørgjeld		132 364	31 369
SUM KORTSIKTIG GJELD		**147 264**	**38 369**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 100 011**	**764 688**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 3.4.2024
Styret i Østre Strøm Sameie

Mona Hammeren — Jonas Pedersen — Hege Thomassen

BESKYTTET

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	849 240
Kabel-TV	57 960
Garasje	43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**950 400**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000

BOKYTTET

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 617

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 675
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 675**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 413
Drift/vedlikehold VVS	-3 601
Drift/vedlikehold elektro	-12 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 367
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 791
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 889
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-189 851**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-29 688
Gressklipping	-36 428
Andre fremmede tjenester	-263
Bank- og kortgebyr	-2 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-69 072**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 662
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 359
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
SUM FINANSINNTEKTER	**14 083**

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt viderefakturering lading 4 kvartal	8 450
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 450**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØSTRE STRØM SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTRE STRØM SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZZLVP-NZXS-I6513-W6L-16-MAY-XC-S235O

misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Per Teo Dokumentnøkkel ZZYVP-NZXS-J55Y-W6S7B-MMY2P-G2OOO

Styret Østre strøm sameie

Saker til årsmøte 28 mai 2024

1. Vask av husene
   Sist vi malte husene ble styret anbefalt å vaske av husene innimellom, da ville malingen holde mye lenger. Forslag: Vask husene sommeren 2024.

2. Vedlikehold av oppgang mellom grå hus. Platene som vender ut mot inngangen til garasjen på plan 1 og plan 2 er begynt å råtne, de bør skiftes.

Rælingen 28.04.2024

Vennlig hilsen

Gerd Gjermundrød Ous

Gerd Gjermundrød Ous

Buholen 35

Gmail **Mona Hammeren <mona.hammeren@gmail.com>**

Brannskapet.

1 e-post

Bjørg Mostraum <brmostraum@gmail.com> 24. april 2024 kl 16 52
Til: "mona.hammeren@gmail.com" <mona.hammeren@gmail.com>

Sak til årsmøte 28/5-24

I fjor ble brannskapet byttet her i sameie. I den forbindelse ble det en økning i fellesutgiftene på 450 kr i mnd. Den økningen var øremerket brannskapet Det var flere av oss som ville betale ut den summen som skapet kostet,men det fikk vi ikke lov til. I og med at skapet er betalt om 4 mnd, mener jeg at de 450kr må fjernes fra fellesutgiftene fra høsten av

Mvh Bjørg Mostraum
Buholen 27.

FULLMAKT

Seksjonseier:.....

Leilighet nr.....

Seksjonseier gir fullmakt til

.....

Å møte på sameiermøte i Østre Strøm Sameie

....

Seksjonseier Dato

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2024

Østre Strøm Sameie Protokoll fra årsmøte 2024

Møtedato: 28.05.2024 kl. 1800
Møtested: Garasjen
Til stede: 10 seksjonseiere. 0 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.
Møte ble åpnet av styreleder.

1. Godkjennelse av innkalling og dagsorden. *Godkjent.*

2. Valg av møteleder og referent: *Mona Hammeren* ble valgt til møteleder. *Hege* Thomassen ble valgt til referent.

3. Protokoll-underskrivere: *Mona Hammeren* og *Gerd Gjermundrød Ous*

4. Godkjennelse av fullmakter. *Ingen innleverte fullmakter*

5. Årsrapport ble gjennomgått. *Ingen merknader til årsmeldingen*. Godkjent.

6. Regnskap. *Ingen merknader til regnskapet. Godkjent.*

7. Budsjett 2024. *Ingen merknader til budsjettet. Godkjent*

8. Styregodtgjørelse. *Ingen endring. Styregodgjørelse er 65000,-. Godkjent*

9. Innkomne saker. Fra fra Gerd Gjermundrød Ous og Bjørg Mosstraum.
Ønsket vedlikehold er startet. Felleskostnaden blir uendret.

10. Eventuelt

Det er ønske om at brannstigene på bygningene blir sjekket, at de funger som de skal.

Beboere må selv beise stolper mm på sine terrasser. Beis kjøpes inn av sameiet.

Det kom forslag om å lage en arbeidsliste over ting som skal utføres på og ved bygningene. Luking, beising, male grunnmurer med mer. Dette er jobber som beboere kan gjøre (som en dugnadsjobb), slik at vi ikke trenger å hyre inn andre til det. Listen henges opp ved postkassene. Så krysser man av på listen når man har tatt ett oppdrag. Man kan også gå sammen om et oppdrag. Vedtak: liste/oversikt utarbeides.

11.Valg

Styreleder: Mona Hammeren, valgt for 2 år

Styremedlem: Hege Thomassen (ikke på valg) 1 år til

Styremedlem: Gunn Karin Jørgensen, valgt for 2 år

Varamedlem: Henning Østlund, valgt for 2 år

Rælingen 28. mai 2024

Mona Hammeren	Gerd Gjermundrød Ous.	Hege Thomassen.
Mona Hammeren	Gerd Gjermundrød Ous	Hege Thomassen
Møteleder	Protokollvitne	Referent

INFO FRA RÆLINGEN KOMMUNE

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.08.1997	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	74/2168	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	106/648, 106/648/0/1, 106/648/0/2, 106/648/0/3, 106/648/0/4, 106/648/0/5, 106/648/0/6, 106/648/0/7, 106/648/0/8, 106/648/0/9, 106/648/0/10, 106/648/0/11, 106/648/0/12, 106/648/0/13, 106/648/0/14, 106/648/0/15, 106/648/0/16, 106/648/0/17, 106/648/0/18, 106/648/0/19, 106/648/0/20, 106/648/0/21, 106/648/0/22
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	106/648, 106/648/0/1, 106/648/0/2, 106/648/0/3, 106/648/0/4, 106/648/0/5, 106/648/0/6, 106/648/0/7, 106/648/0/8, 106/648/0/9, 106/648/0/10, 106/648/0/11, 106/648/0/12, 106/648/0/13, 106/648/0/14, 106/648/0/15, 106/648/0/16, 106/648/0/17, 106/648/0/18, 106/648/0/19, 106/648/0/20, 106/648/0/21, 106/648/0/22
Seksjonering Seksjonering	15.08.1997			106/648, 106/648/0/19

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RÆLINGEN KOMMUNE S952540556	Fester (F) 1/1	Postboks 100 2025 2025 FJERDINGBY	
BUEN STEINAR F010738*****	Framfester (F1) 1/1		Død (D)
OPPEGAARD PEDER JØLSEN F111254*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	FURUKOLLVEGEN 12 2005 2005 RÆLINGEN	Bosatt (B)
OPPEGAARD PER EMIL F230744*****	Hjemmelshaver (H) 20/80	KROKENVEGEN 8 2006 2006 LØVENSTAD	Bosatt (B)
OPPEGAARD THORA JØLSEN F271158*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	ÅSMUND SVEENS VEG 69 A 2407 2407 ELVERUM	Bosatt (B)
OPPEGAARD RAGNHILD MARIE F280369*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	ONSUMVEGEN 58 2365 2365 ÅSMARKA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Buholen 34	U0101	106/648/0/19	75	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel

3224-106/623	Grunneiendom	1/924
3224-106/624	Grunneiendom	1/924
3224-106/625	Grunneiendom	1/924
3224-106/629	Grunneiendom	1/924
3224-106/647	Grunneiendom	1/924
3224-106/648/0/13	Seksjon	1/18

Adresse

Vegadresse: Buholen 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2005 RÆLINGEN	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	202 Rud 2	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Rud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12886772		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	17.12.1997

1: Bygning 12886772: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 17.12.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	675
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	675
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	9

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.02.1997	29.01.1998
Tatt i bruk	17.12.1997	29.01.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Buholen 34	U0101	106/648/0/19	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	225	0	225	0	0	0
H01	3	225	0	225	0	0	0
U01	3	225	0	225	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 106/648

Bruksnavn		Beregnet areal	3200.2
Etablert dato	21.04.1997	Historisk oppgitt areal	3200,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

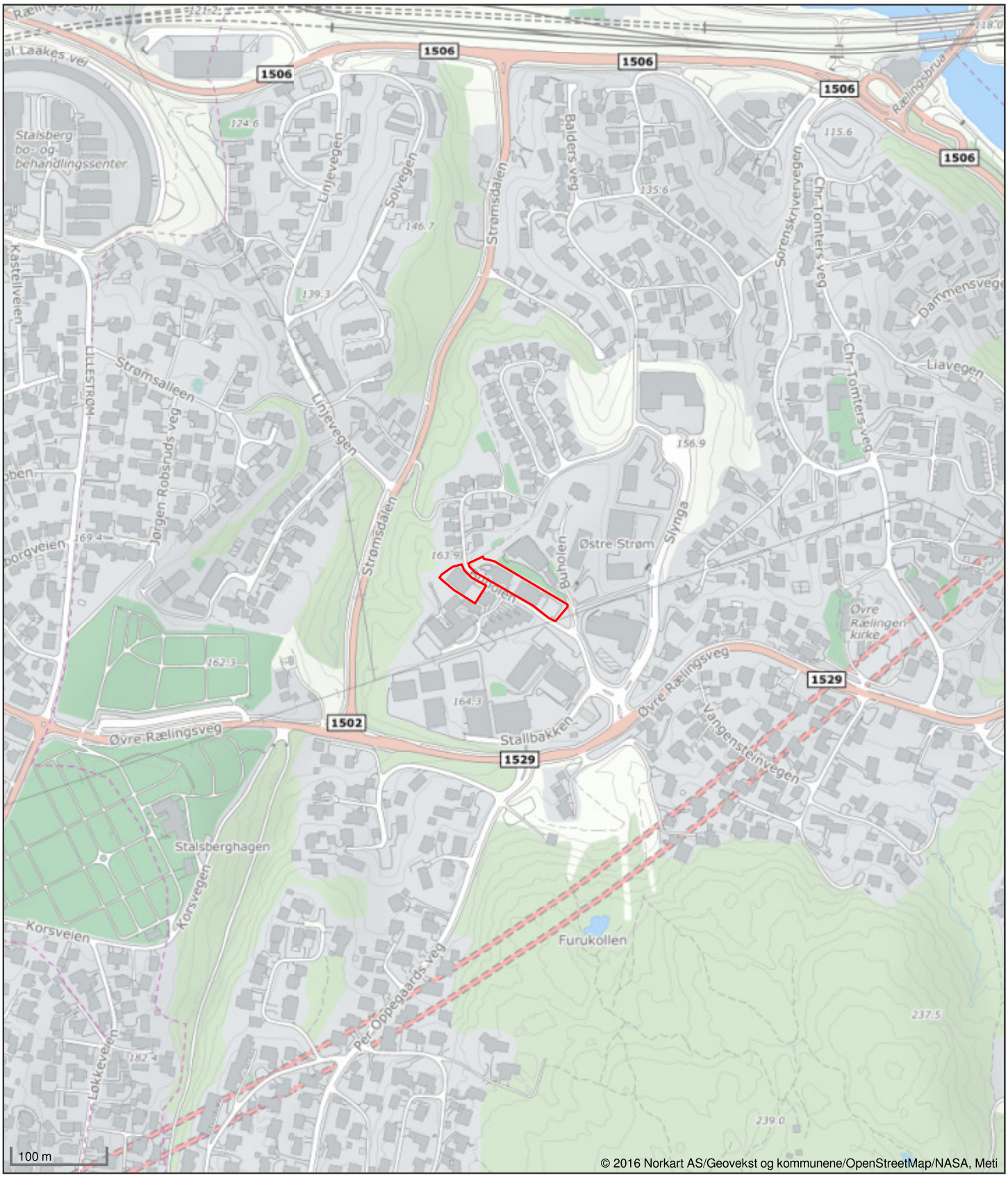
☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6647260.73	613340.85	0	Ja	2190.5	
Eiendomsteig	6647257.61	613289.16	0	Nei	1009.7	

Utskriftsdato: 19.12.2024

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/648//



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: 106/648/0/19
Adresse: Buholen 34
Dato: 19.12.2024
Målestokk: 1:1000

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: 19.12.2024

Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/648//19

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	2 190,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6647260,73	**Øst**	613340,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6647280,82	613327,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	84,35	
2	6647284,45	613320,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,59	
3	6647285,71	613316,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,09	
4	6647286,34	613313	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,64	
5	6647286,14	613310,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,74	
6	6647288,5	613308,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,73	
7	6647281,34	613293,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,06	
8	6647271,97	613301,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,57	16,47
9	6647241,67	613358,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	64,54	
10	6647237,91	613364,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
11	6647229,17	613376,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,82	
12	6647228,57	613377,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
13	6647225,68	613381,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
14	6647222,27	613388,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,45	
15	6647237,65	613401,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,35	
16	6647240,51	613401,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,90	

Teig 2 av 2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal	1 009,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6647257,61	**Øst**	613289,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6647277,26	613277,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,94	
2	6647280,3	613286,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,60	
3	6647278,38	613287,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,02	6,07
4	6647265,79	613298,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,10	23,25
5	6647257,91	613312,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,77	
6	6647238,08	613302,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,53	
7	6647251,54	613278,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,24	
8	6647264,64	613263,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,18	
9	6647268,21	613265,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,24	

Utskriftsdato: 19.12.2024

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.**	106	**Bruksnr.**	648	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Buholen 34, 2005 RÆLINGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

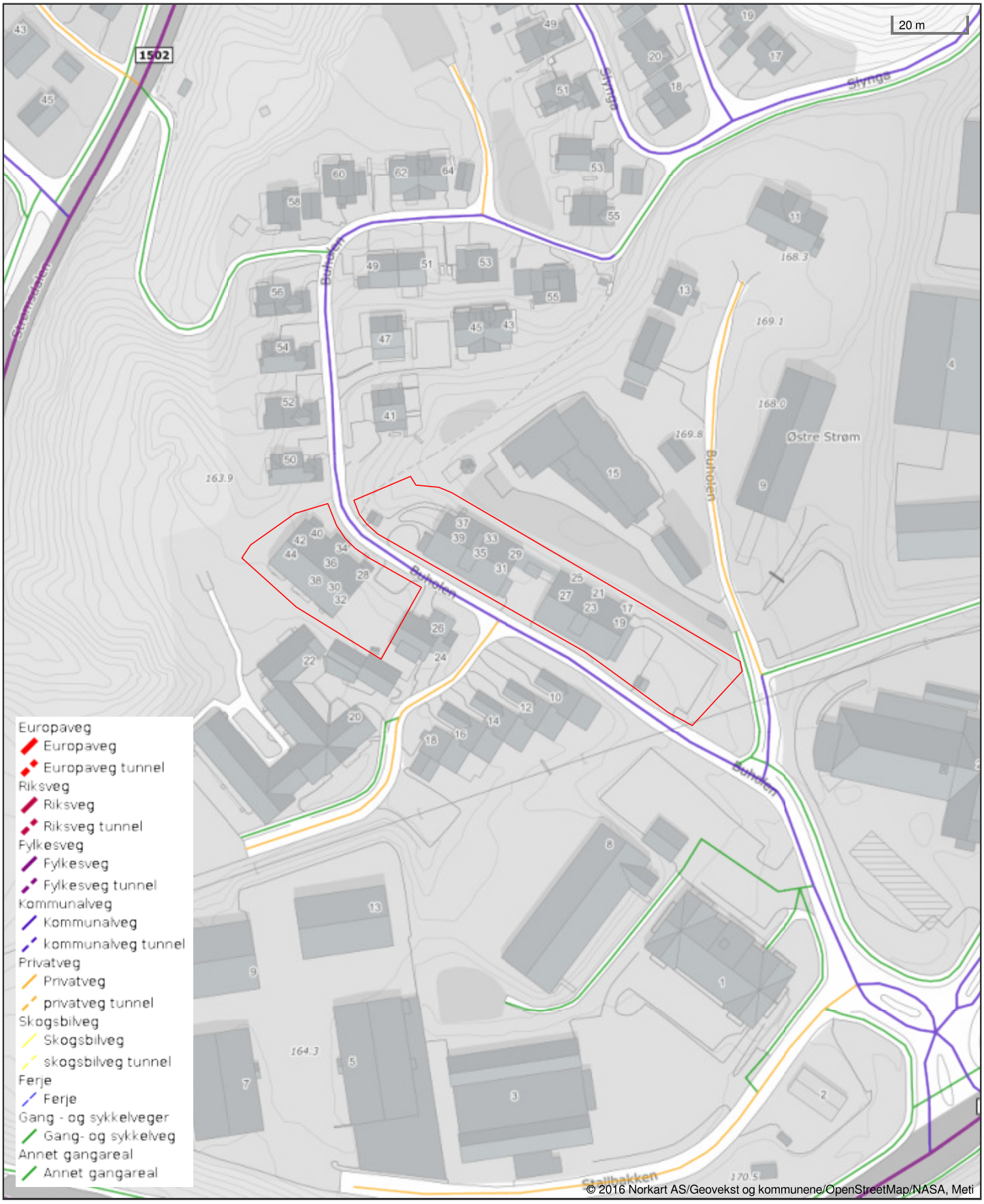
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 19.12.2024

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/648//



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.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FESTEAVGIFT

Utskriftsdato: 19.12.2024

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	648	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Buholen 34, 2005 RÆLINGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Avløp	4 570,50 kr
Feiing	652,50 kr
Renovasjon	3 736,26 kr
Vann	4 174,26 kr
Sum	**13 133,52 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	96 M2	42,94 kr	1/1	0 %	3 585,60 kr	3 585,60 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 875,00 kr	1/1	0 %	1 631,25 kr	1 631,25 kr
Kloakkgebyr	96 M2	42,34 kr	1/1	0 %	3 696,00 kr	3 696,00 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 973,75 kr	1/1	0 %	1 792,50 kr	1 792,50 kr
Renovasjon 660 l	0.2 DEL	18 681,25 kr	1/1	0 %	3 736,25 kr	3 736,25 kr
Feiegebyr	1 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	595,00 kr	595,00 kr
Festegebyr	8210 KR	1,00 kr	1/1	0 %	8 210,00 kr	8 210,00 kr
				Sum	**23 246,60 kr**	**23 246,60 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

RÆLINGEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygn.lov av
14.juni 1985 §99, nr. 2 og 3.

Besiktiget av: Steinar Gulbrandsen **Br.nr.3341**

BYGGEPLASS (ADR)	**ARB.ART**	**GNR/BNR**
Buholen ~~17D~~ (19) 2000 Lillestrøm	Nybygg	106/648
BYGN.ART 34	**DATO FOR SØKN.** **DATO FOR VEDT.**	**SAK NR.**
Blokk	29.10.96 18.02.97	DB 34/97
BYGGHERRE	**ADRESSE**	**TLF.**
Bjørn AS Østlandet	Hvamvn. 4, 2013 Skjetten	63846666
ANMELDER	**ADRESSE**	**TLF.**
Bjørn AS Østlandet	Hvamvm. 4, 2013 Skjetten	
ANSVARSHAVENDE	**ADRESSE**	**TLF.**
Geir Solbrekken c/o Bjørn AS	Hvamvn. 4, 2013 Skjetten	63846666

Etter foretatt befaring den 17.12.97 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for Buholen 17D på gnr. 106 bnr. 648.
Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

1. Utvendig inngangsparti ikke ferdig.
2. Brannsikkring av inngangsparti ikke ferdig.
3. Utvendig pipe beslag mangler.
4. Utvengig planering ikke ferdig.

5. Beholder for tømming av husholdningsavfall for en eller flere boenheter bestilles gjennom tekn.etat. Beholderen som benyttes i dag leveres av ROAF og tilpasset kildesortering (se vedlegg av renovasjonsforskrifter).

. Pipe er ikke kontrollert! Ildsted er ikke montert.
Pipe og ildsted skal være kontrollert og godkjent av NRBR før de tas i bruk.

Arbeidene må være utført innen: pkt. 1 til 3 innen 09.01.98

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 22.12.97

Kjell Kristiansen
avd.leder/overing

Steinar Gulbrandsen
avd.ingeniør

Kopi: Byggherre, anmelder, ansvarshavende, folkeregisteret, NRBR Pb.64 1472 Fjellhamar, oppmål.avd., komm.fakt., bygningskontr. her.

Rælingen kommune
Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby
Telefon: 63 83 51 00

E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Dato: 19.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

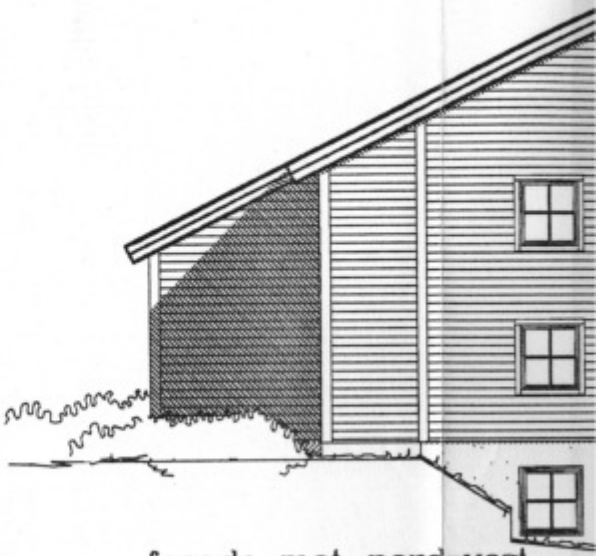
Gnr:	**106**	Bnr:	**648**	Fnr:		Snr:	**19**
Adresse:	**Buholen 34, 2005 RÆLINGEN**						

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☒	☐
Foreligger tillatelse til tiltak/rammetillatelse:	☐	☐
Kommentarer:		

TEGNINGER



fasade mot nord-øst



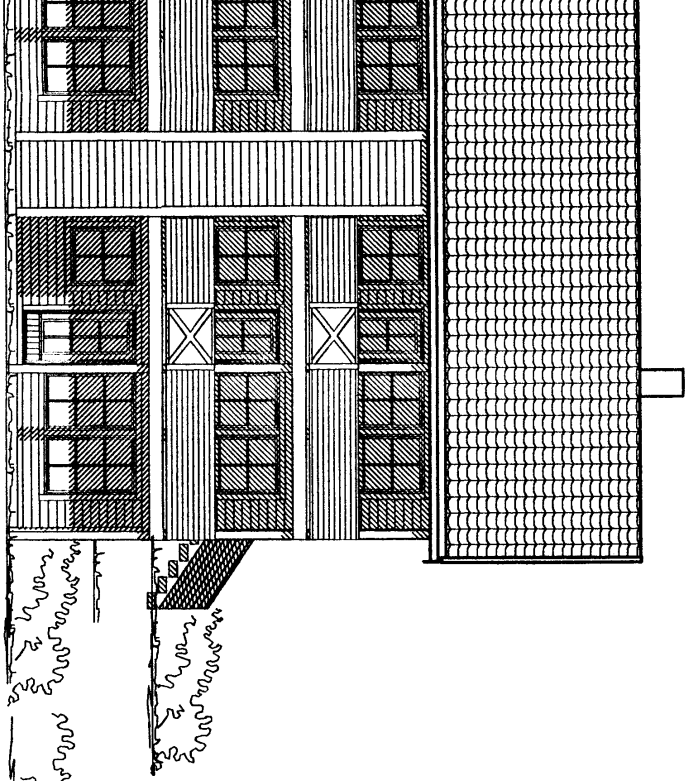
fasade mot nord-vest

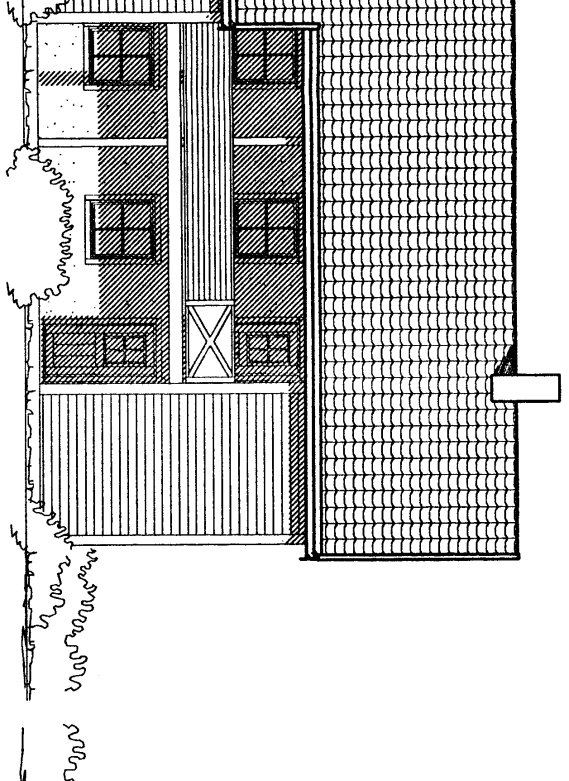


fasade mot syd-vest

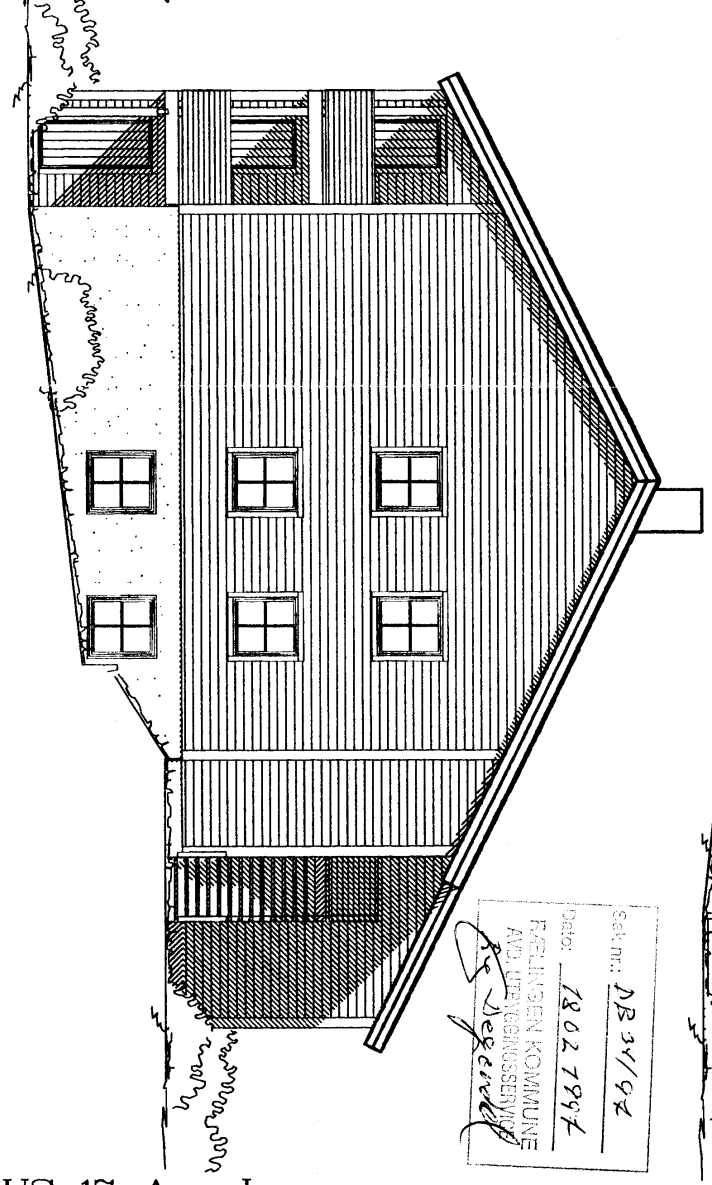


fasade mot syd-øst

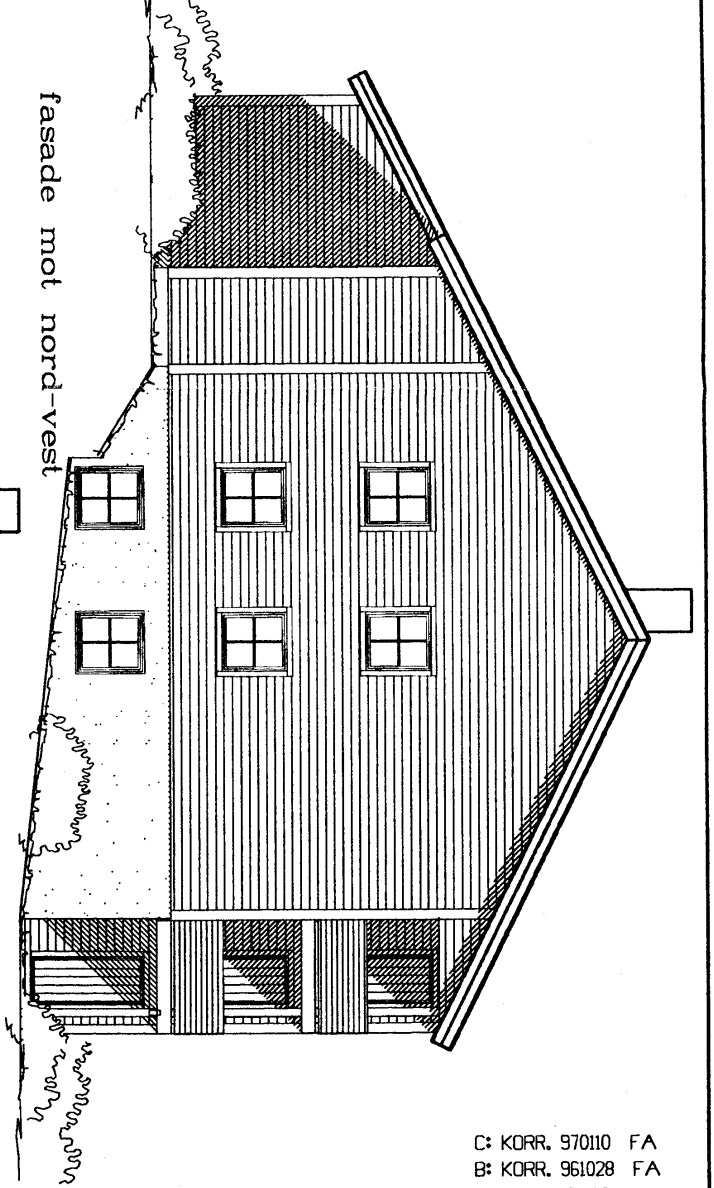




fasade mot syd-øst



fasade mot nord-vest



Sak nr.: 18/97/GK
Dato: 18.02.1997
RÆLINGEN KOMMUNE
ARB. UTVIKLINGSSERVICE

C: KORR. 970110 FA
B: KORR. 961028 FA
A: KORR. 961004 aeg

HUS 17 A - I

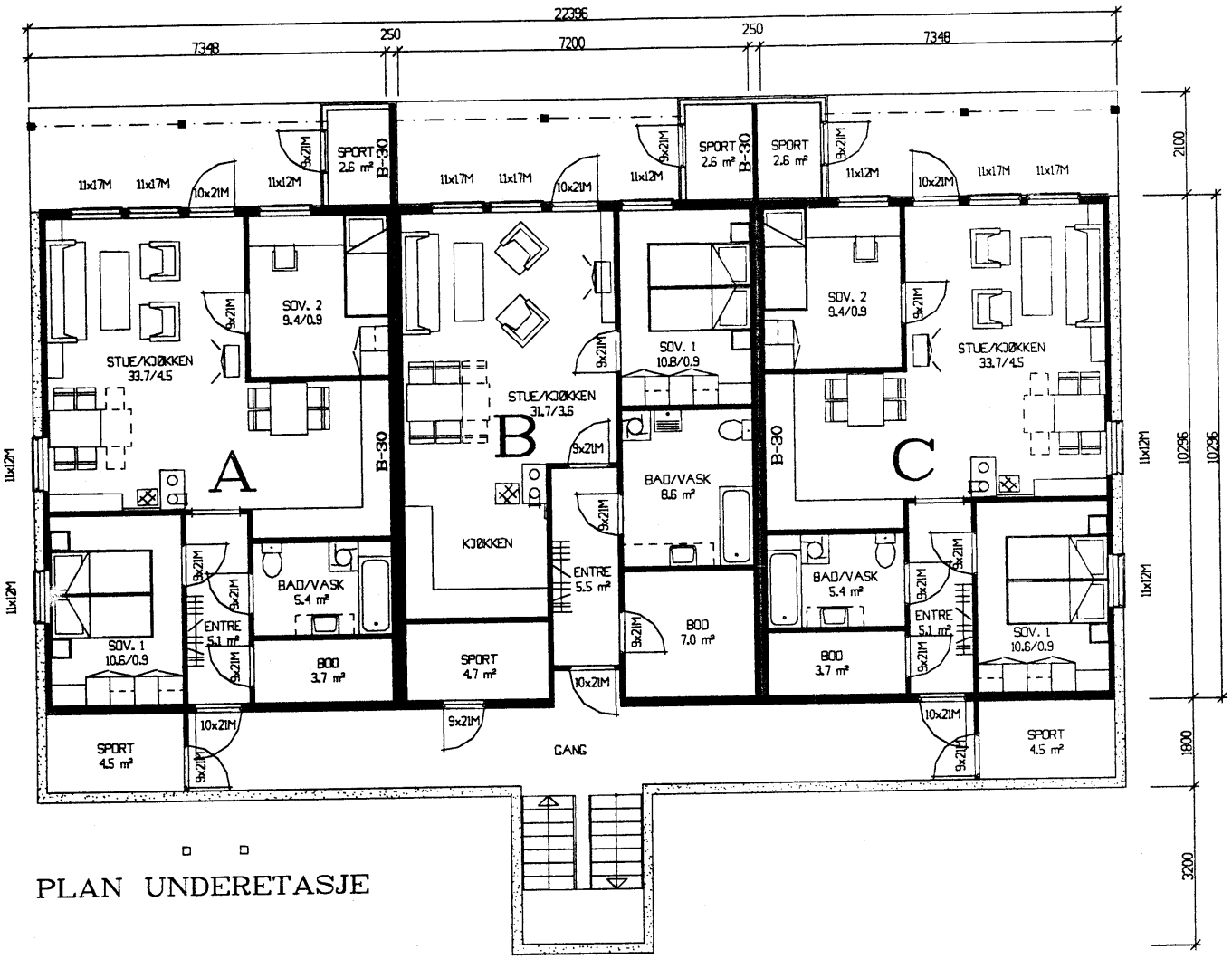
FASADER

BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

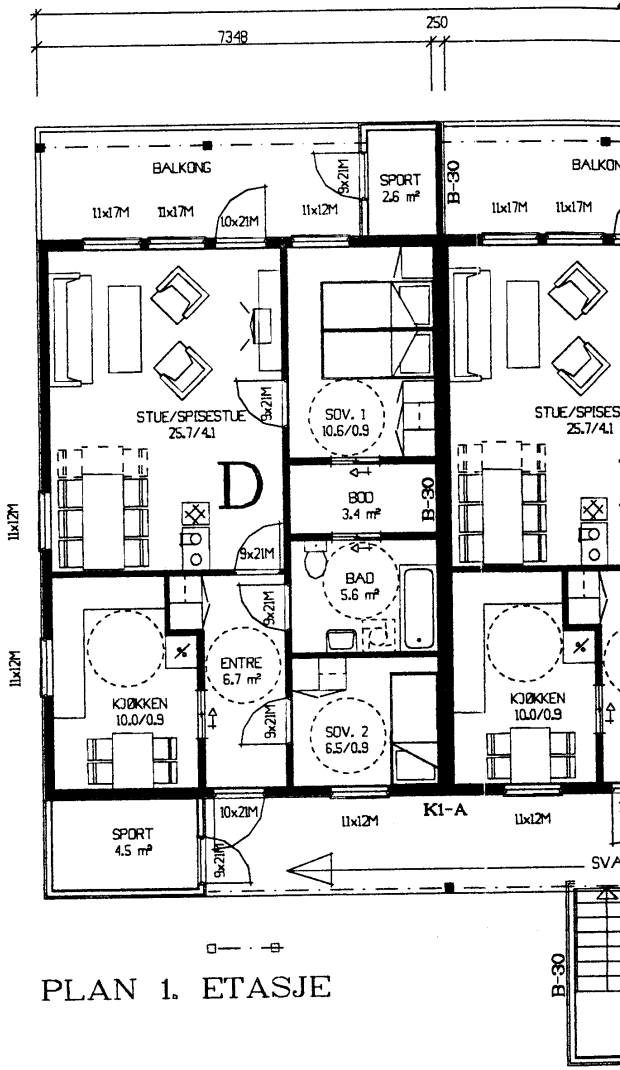
BYGGHERRE :
BJØRN A/S

BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 17 A - I

MÅL 1:100
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 960926
TEGNINGS NR.
65831— 504 C



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

HUS 17 A - I

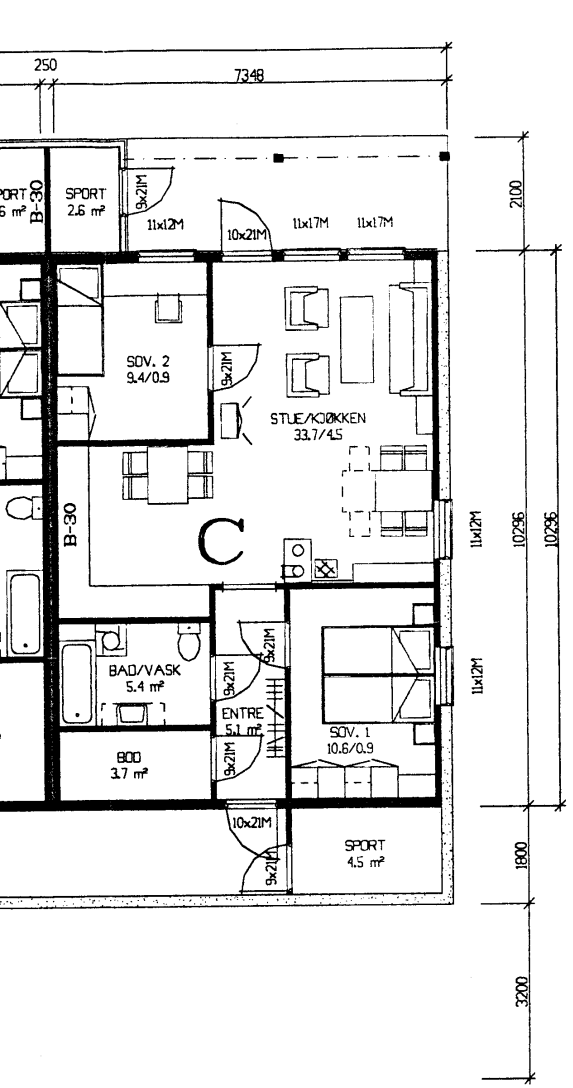
UNDERETG. OG 1. ETG.

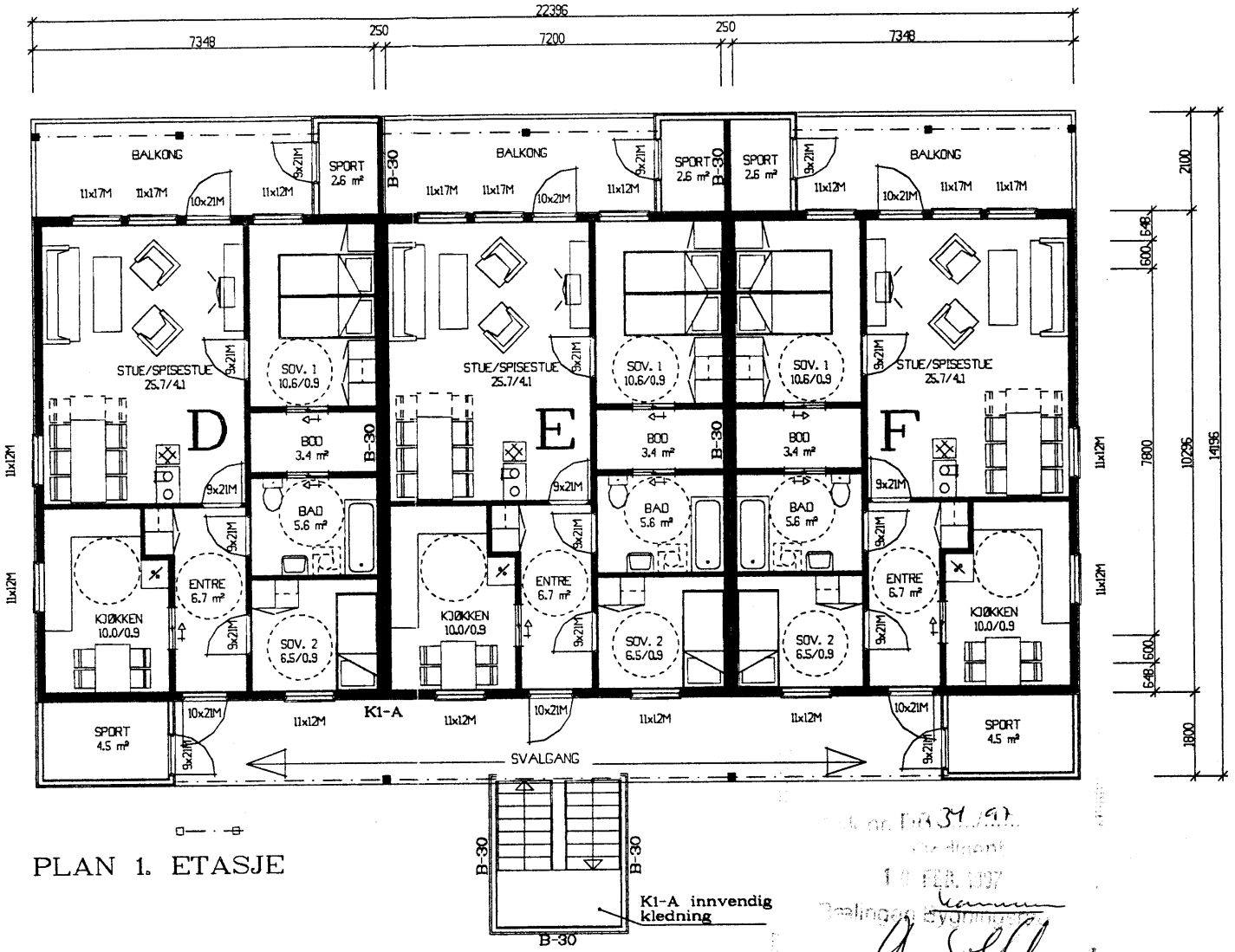
BJØRN

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHE
BJØRN

BYGGEP
ØSTRE





PLAN 1. ETASJE

K1-A innvendig kledning

C: KORR. 970110 FA
B: KORR. 961028 FA
A: KORR. 961004 aeg

HUS 17 A - I

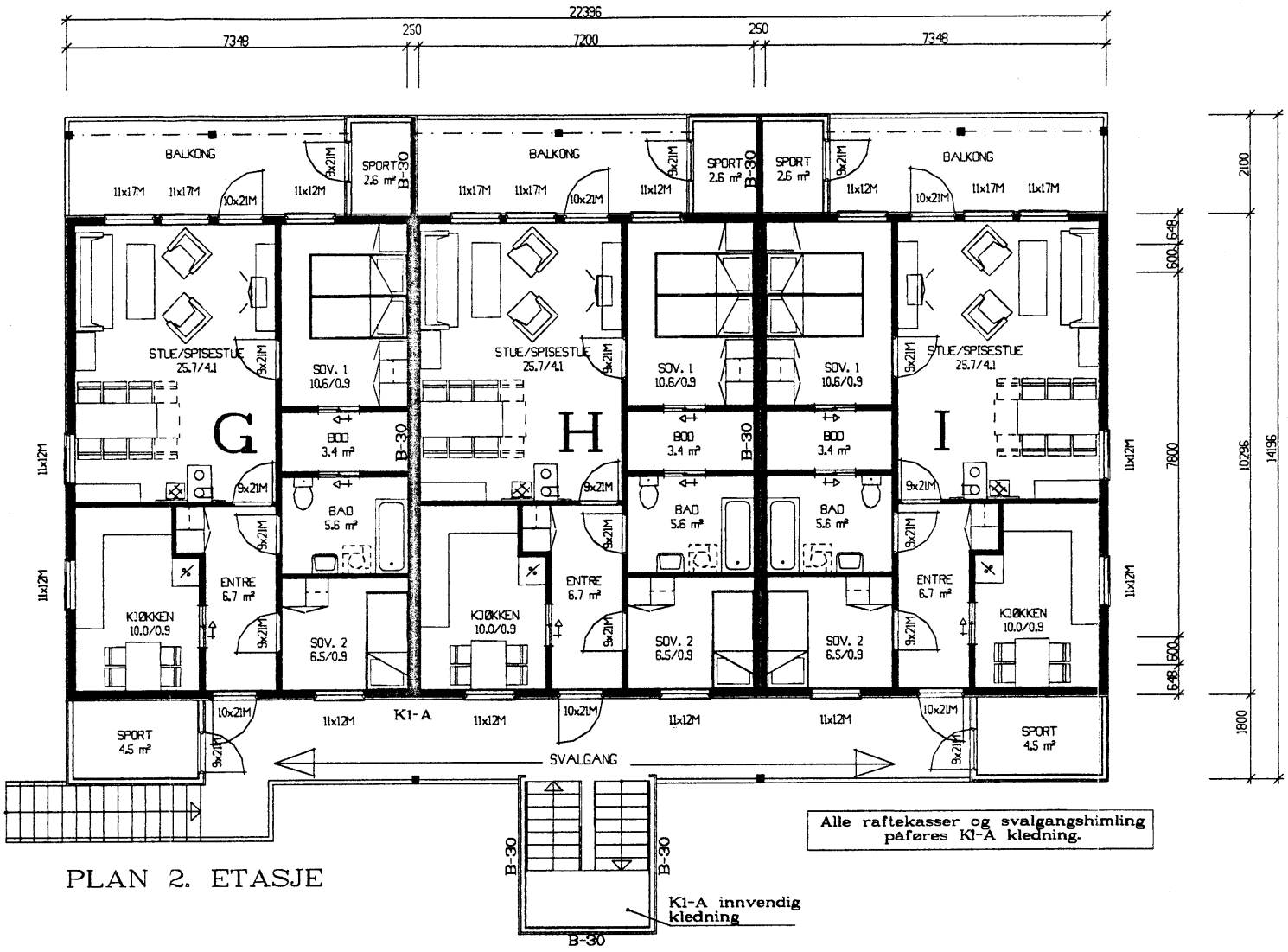
UNDERETG. OG 1. ETG.

BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :
BJØRN A/S

BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 17 A - I

MÅL 1:100
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 960926
TEGNINGS NR.
65831— 502 C



PLAN 2. ETASJE

HUS 17 A - I

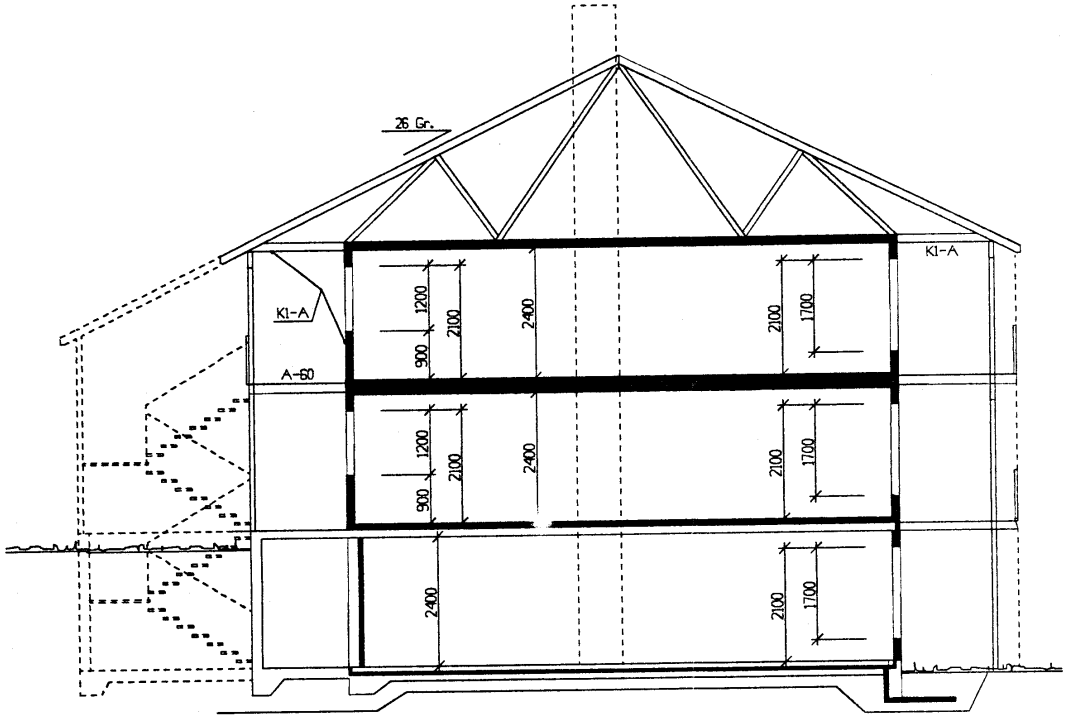
2. ETG.

BJØRN

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :
BJØRN A/S

BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 17 A



GENERELT SNITT

BODTAK UTFØRES I B-30

LEILIGHETENE A OG C

AREALER	BRA-K	BRA	FAKT.	BA
	m²	m²	X	m²
LOFT :	-	-	0.6	-
H.PLAN:	69.4	69.4	1.0	69.4
UTV. BOD	-	7.1	0.6	4.3
SUM :	69	77		74

LEILIGHET B

AREALER	BRA-K	BRA	FAKT.	BA
	m²	m²	X	m²
LOFT :	-	-	0.6	-
H.PLAN:	64.9	64.9	1.0	64.9
UTV. BOD	-	7.0	0.6	4.2
SUM :	65	72		69

HUS 17 A - I

SNITT OG AREALER

BJØRN

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGH
BJØR

BYGGE
ØSTR

REGULERING

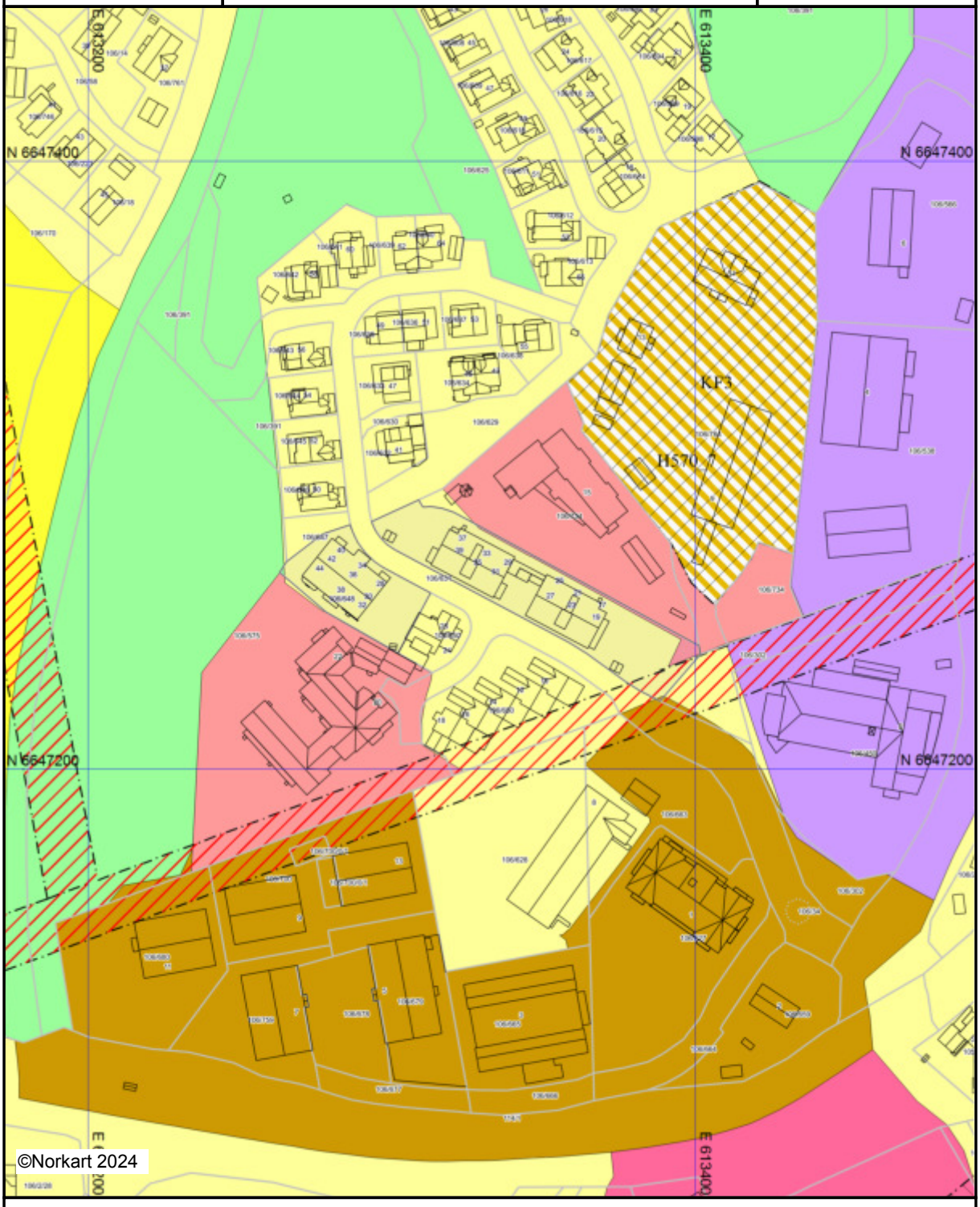
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/648/0/19
Adresse: Buholen 34
Utskriftsdato: 19.12.2024
Målestokk: 1:2000

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



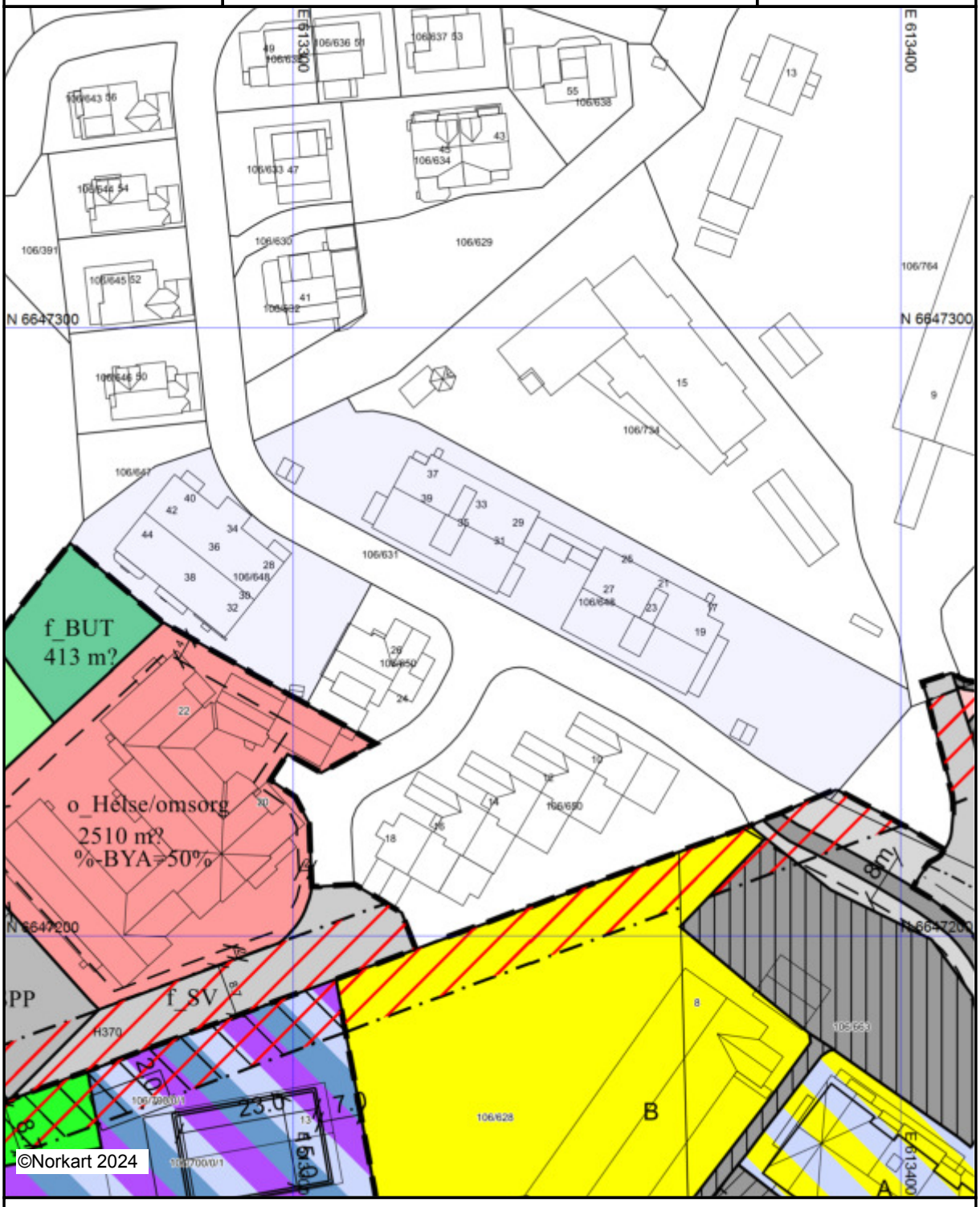
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/648/0/19
Adresse: Buholen 34
Utskriftsdato: 19.12.2024
Målestokk: 1:1000

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
- Område for forretning
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Friområder
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Annen tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Forretning/kontor/industri
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Sikringsgjerde
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 19.12.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	648	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Buholen 34, 2005 RÆLINGEN								

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** 2 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 108 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 122 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_3 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 3 087 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	157
Navn	Bebyggelsesplan for Østre Strøm, felt D-Øst
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/120/157_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 2 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_3 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Id	112
Navn	Østre Strøm
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/342/112_regbest.pdf

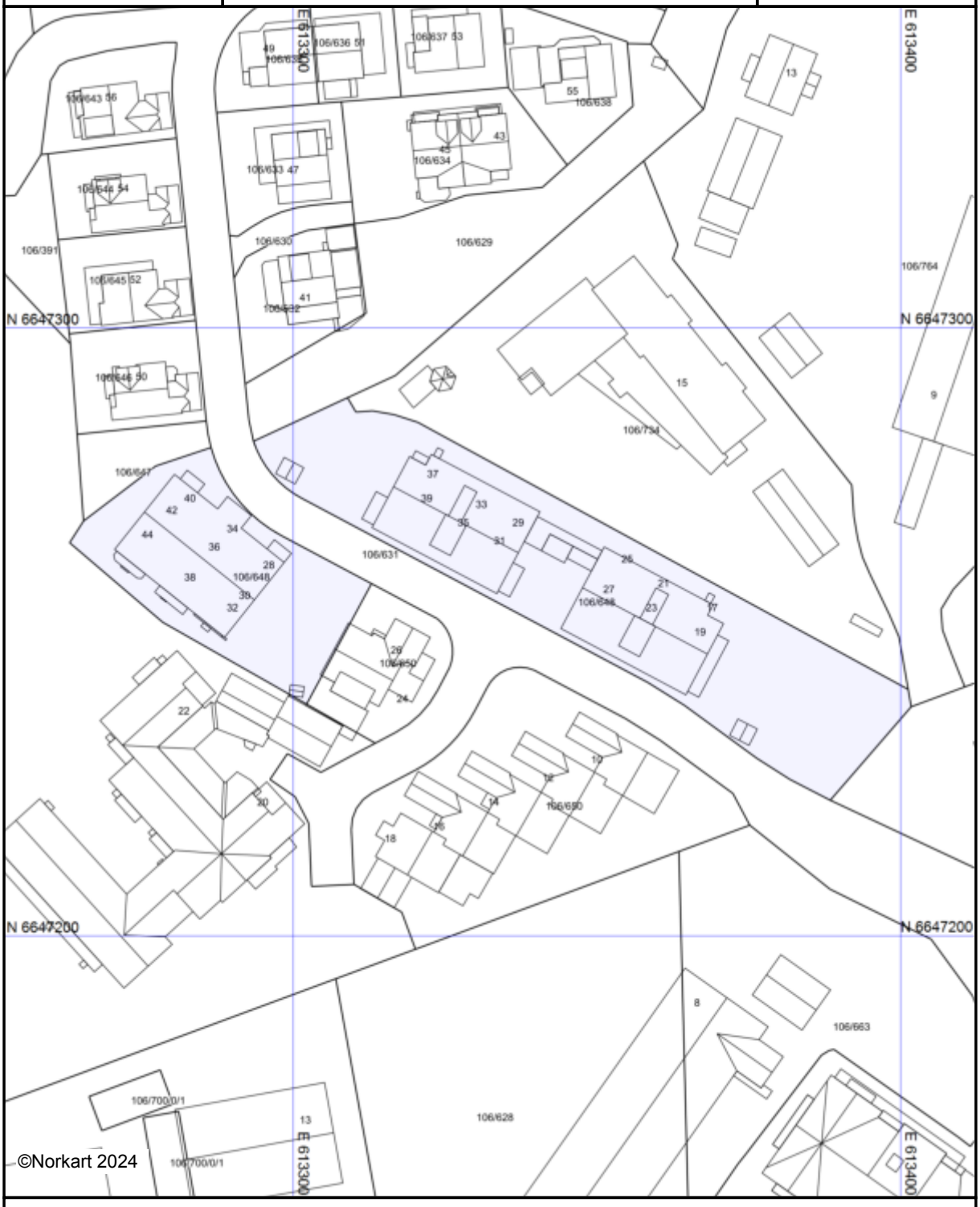
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/648/0/19
Adresse: Buholen 34
Utskriftsdato: 19.12.2024
Målestokk: 1:1000

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

I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18/6-1965 og i medhold av brev fra Miljøverndepartementet av 14/5-1984 om egengodkjenning av reguleringsplaner, har Rælingen kommunestyre i møte den **27/10-1986** vedtatt denne reguleringsendring med bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsendring for Østre Strøm.

Dato for siste revisjon av planen : 8. oktober 1986.

Dato for kommunestyrevedtak : 27. oktober 1986.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder

§ 3

BYGGEOMRÅDER

3.1 Boliger. (Område A). Felt A - se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995

3.1.1 I området A skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.1.2 Bygninger kan oppføres i inntil 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

3.1.3 Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige 0,3.

3.1.4 For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt biloppstillingsplass for 1 bil.

3.2 Offentlig formål. (Område B1 og B2). Felt B1 - vedt se mindre vesentlig endring vedtatt 03.04.1995

3.2.1. I området B skal oppføres sosial- og helsesenter med tilhørende anlegg. I bebyggelsen kan innredes lokaler til eller oppføres lokaler for servicevirksomhet som post, bank, kafeteria, forretninger, kultur- og fritidsanlegg m.m. For å fremme integrering skal det i området også oppføres boliger.

Forts. side 2

3.2.2 Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse.

3.2.3 I område B1 kan enkelte deler av bebyggelsen bygges inntil 3 etasjer og i område B2 inntil 2 etasjer.

3.2.4 Utnyttelsesgrad for områdene skal ikke overstige 0,35 i B1 og 0,20 i B2.

3.2.5 I området skal det anlegges biloppstillingsplass for minimum 1 bil pr. leilighet. I tillegg skal det avsettes plass for minimum 1 bil pr. 50 m2 gulvflate i service- og offentlig virksomhet.

3.2.6 Verneverdig vegetasjon skal bevares og avmerkes på bebyggelsesplanen.

3.3 Industri. (Område C)

3.3.1 I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

3.3.2 Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

3.3.3 Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

3.3.4 Tomten kan bebygges med inntil 25% av dens nettoareal. *) ~~Utendørs-lagring-under-tak-er-tillatt.~~

3.3.5 Sammen med søknad om byggemelding kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

3.3.6 Hver bedrift skal på egen grunn opparbeide biloppstillingsplass for minimum 1 bil pr. 50 m2 gulvflate i bebyggelsen.

3.4 Industri. (Område D) Felt D-øst se mindre vesentlig endring vedtatt 03.04.1995

3.4.1 I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.

Forts. side 3

*) Siste setning utgår i h.h.t vedtak i R-sak 36/88 den 19/5-1988.

3.4.2 Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse.

3.4.3 Tomten kan bebygges med inntil 30% av dens nettoareal. Utendørs lagring under tak er tillatt.

3.4.4 Parkeringen opparbeides som fellesanlegg med minimum 1 plass pr. 50 m2 gulvflate i bebyggelsen.

3.5 Bebyggelsesplaner.

3.5.1 Før utbygging av områdene A, B1, B2 og D kan igangsettes, skal det for disse foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise

- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveger
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

4.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger med fortau
- gangveger og sykkelveger
- gatetun (adkomst)

4.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 5

FRIOMRÅDE Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

5.1 Friområdet skal nyttes til park og gis en tiltalende behandling.

5.2 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning og enkelte større trær bevares.

5.3 Gang- og sykkelveger kan anlegges i området.

Forts. side 4

§ 6

FELLESBESTEMMELSER Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Rælingen, den 27/1-1986.

I medhold av prgf 27 nr. 6 i bygningsloven av 18/6-1965 og i medhold av brev fra Miljøverndepartementet av 14/5-1984 om egengodkjenning av reguleringsplaner, har Rælingen kommunestyre i møte den **27/10-1986** vedtatt denne reguleringsendring med bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

*) Pkt. 3.3.4 siste setning om utendørs lagring er tatt ut av reguleringsbestemmelsene i h.h.t. vedtak i R-sak 36/88 den 19/5-1988.

RÆLINGEN KOMMUNE
Avd. for Utbyggingsservice

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR ØSTRE STRØM FELT D-ØST. Vedtatt den 26.02.2007 i det faste utvalget for plansaker som en mindre vesentlig endring i sak 2007/8.

§ 1. Planens formål

Byggeområder	-	A-forretninger/ boliger
	-	B-boliger – leilighetsbygg
	-	C-forretning
	-	D-bensinstasjon
Offentlige trafikkområder	-	kjøreveg
	-	fortau
	-	annen veggrunn
Friområder	-	turveg
Fareområder	-	høyspentanlegg
Spesialområder	-	privat parkering
	-	privat gangveg
Fellesområder	-	felles adkomst/fortau
	-	felles parkering
	-	felles lek

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Utomhusplan

Ved byggemelding skal det vedlegges utomhusplan som viser:
- Eksisterende og nytt terreng
- Støttemurer og eventuelle gjerder
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares, beplantning og opparbeidelse av utearealer, også skjæringer og fyllinger
- Utforming av lekeplass, eventuelle støyskjermer, veger, gangveger, fortau parkeringsareal og avfallsløsning
- Eventuell trinnvis utbygging.

Utomhusplanen skal godkjennes av Rælingen kommune.

§ 3. A. Område for forretninger/boliger

3.1 Område A kan bebygges med et kombinert bygg med forretning, kontor og bolig og tilhørende anlegg. Minimum en etasje skal forbeholdes forretningsdrift. Diskotek o.l er ikke tillatt. Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen, og tilpasset eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote +177,4.

§ 4. B. Område for boliger - leilighetsbygg

4.1 Område B kan bebygges med leilighetsbygg. Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen, og tilpasset eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

4.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote +175,4.

§ 5. C. Område for forretning

5.1 Område C kan bebygges med et forretningsbygg med tilhørende anlegg. Bebyggelsens plassering skal være som vist på planen, og tilpasset eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

5.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote +174,0.

§ 6. D. Område for bensinstasjon

6.1 Område D kan bebygges med anlegg og bygg ment for bensinstasjon. Bebyggelsens plassering skal være tilpasset eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

6.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote +176,4.

§ 7. Friområde

7.1 Området skal nyttes til turveg, som særskilt angitt på plankartet.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg

8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

8.2 Det faste utvalget for plansaker kan tillate oppført garasje e.l etter godkjennelse av det lokale energiselskapet i henhold til forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9. Felles adkomst/fortau

9.1 Området skal nyttes til felles adkomst og fortau for eiendommene gnr 106, bnr 627, 659, 665, 678, 679, 680, 700 og eventuelle nye parseller av disse.

9.2 Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§ 10. Felles parkering

10.1 Området skal nyttes til felles parkeringsplass for eiendommene gnr 106, bnr 627 og 665 og eventuelle nye parseller av disse.

10.2 Parkeringsplassen skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§ 11. Felles lek

11.1 Området skal nyttes til felles lek for områdene A og B (eiendommene gnr 106, bnr 627 og 628).

11.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§ 12. Fellesbestemmelser

12.1 Før hvert enkelt område tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

12.2 Felles lekeplass og felles uteareal for område B skal skjermes for støy som overstiger 55 dB(A) ekvivalent støynivå for vegtrafikkstøy, jfr. Rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet. Støy på de samme arealene skal heller ikke overstige 40 dB(A) og 50 dB(A) ekvivalent støynivå fra industri mv. på nattetid henholdsvis dagtid, jfr. Retningslinjer for begrensning av støy fra industri mv. rundskriv TA 506 fra SFT.

12.3 Parkeringsdekningen skal være 1,5 p-plass pr leilighet og 1 p-plass pr 50 m² golvflate brukt til forretning/kontor.

12.4 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

12.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

12.6 Transformatorkiosk skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

12.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

Rælingen 19.03.2007
Plan og bygningssjef
John Hage

SERVITUTT - FESTEKONTRAKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Buholen 34 (Lars Espen Storebø)
Vår referanse: 3640447/25418916
Bestilling: C3 2024-12-10 (4) 123

Dato
10.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13144	8	20.10.1993	ERKLÆRING/AVTALE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	106	575	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Rælingen kommune
Rådmannskontoret
Postb. 100
2008 Fjerdingby

Festekontrakt

TINGLYST
20 OKT 1993
NEDRE R...
NERRED...
DAGE...

13144

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0228	Rælingen	106	575 =2=		

Del av Østre Strøm ca 35 dekar, jfr. vedlagte kart av 31.08.93
Det endelige areal fastsettes ved oppmåling.

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [ ] Bolig-eiendom B [ ] Fritids-eiendom F [ ] Forretn./kontor V [ ] Industri I [ ] Land-bruk L [ ] Off. vei K [ ] Annet A

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Oppegaards arvinger	

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Rælingen kommune	

Doknr: 13144 Tinglyst: 20.10.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år

Kr. 5 600 - pr dekar

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
99	01 07 1993

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet xxxxxxx

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Arealet skal kunne utnyttes i samsvar med vedtatt og stadfestet reguleringsplan. Fester skal dog ha anledning til å innlede forhandlinger med bortfester om salg av deler eller hele næringsarealdeler såfremt det etableres industri som ligger innenfor reguleringsformålet

Festerens ønske om full innløsning av arealet skal varsles minst 12 måneder på forhånd. Tiden kan fravikes dersom partene er enige om det.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert	
	[ ] Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[X] Festeren har rett til å innløse tomten etter 10 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)	Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 10 år jfr tomtefestelovens § 14. Festeavgiften skal kunne reguleres i overensstemmelse med endringer i konsumprisindeksen med basis 1.januar 1993 - dog skal en nedgang i indeksen ikke resultere i nedjustering av festeavgiften. Festeavgiften skal betales forskuddsvis årlig innen 15.januar. Bortfester har intet ansvar for inndrivelse av avgifter for fremfestet areal.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Peder Oppegaard — PEDER OPPEGAARD

Per E. Oppegaard — PER E. OPPEGAARD

Sted, dato

Rælingen, 24.9.93

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Margaritha Rambøl — Margaritha Rambøl

Rælingen Kommune
Ordføreren

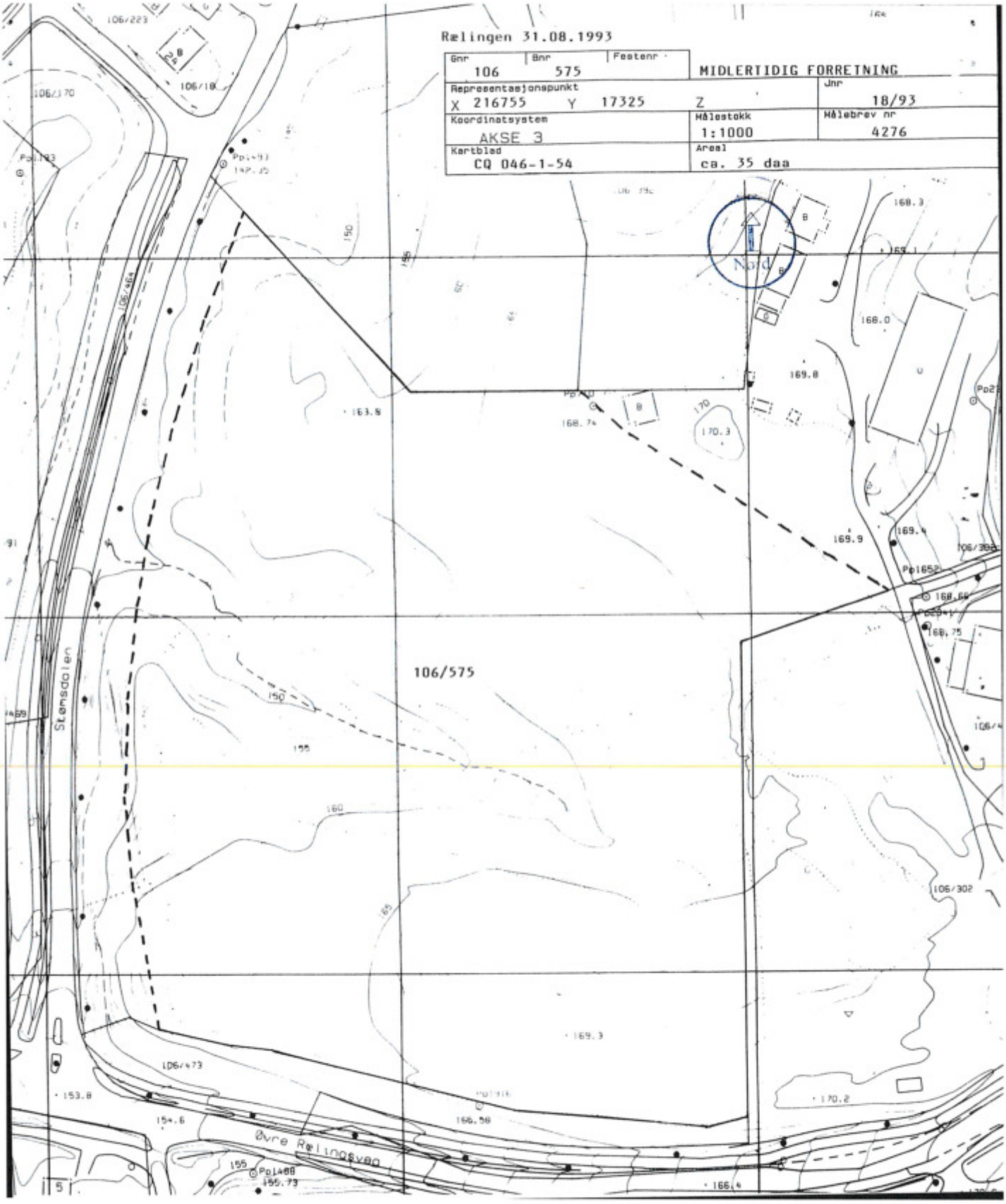
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/13144/8
Uthentet 2024-12-10 12:19

Rælingen 31.08.1993

Gnr	Bnr	Festenr
106	575	

MIDLERTIDIG FORREINING

Representasjonspunkt			Jnr
X 216755	Y 17325	Z	18/93
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
AKSE 3		1:1000	4276
Kartblad		Areal	
CQ 046-1-54		ca. 35 daa	



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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Buholen 34
Gnr. 106 Bnr. 648 Snr. 19 i Rælingen kommune

Oppdragsnummer:
24-24-0440

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lars Espen Storebø
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 99 16 19 72
E-post: lars.espen.storebo@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.

Notater

Notater