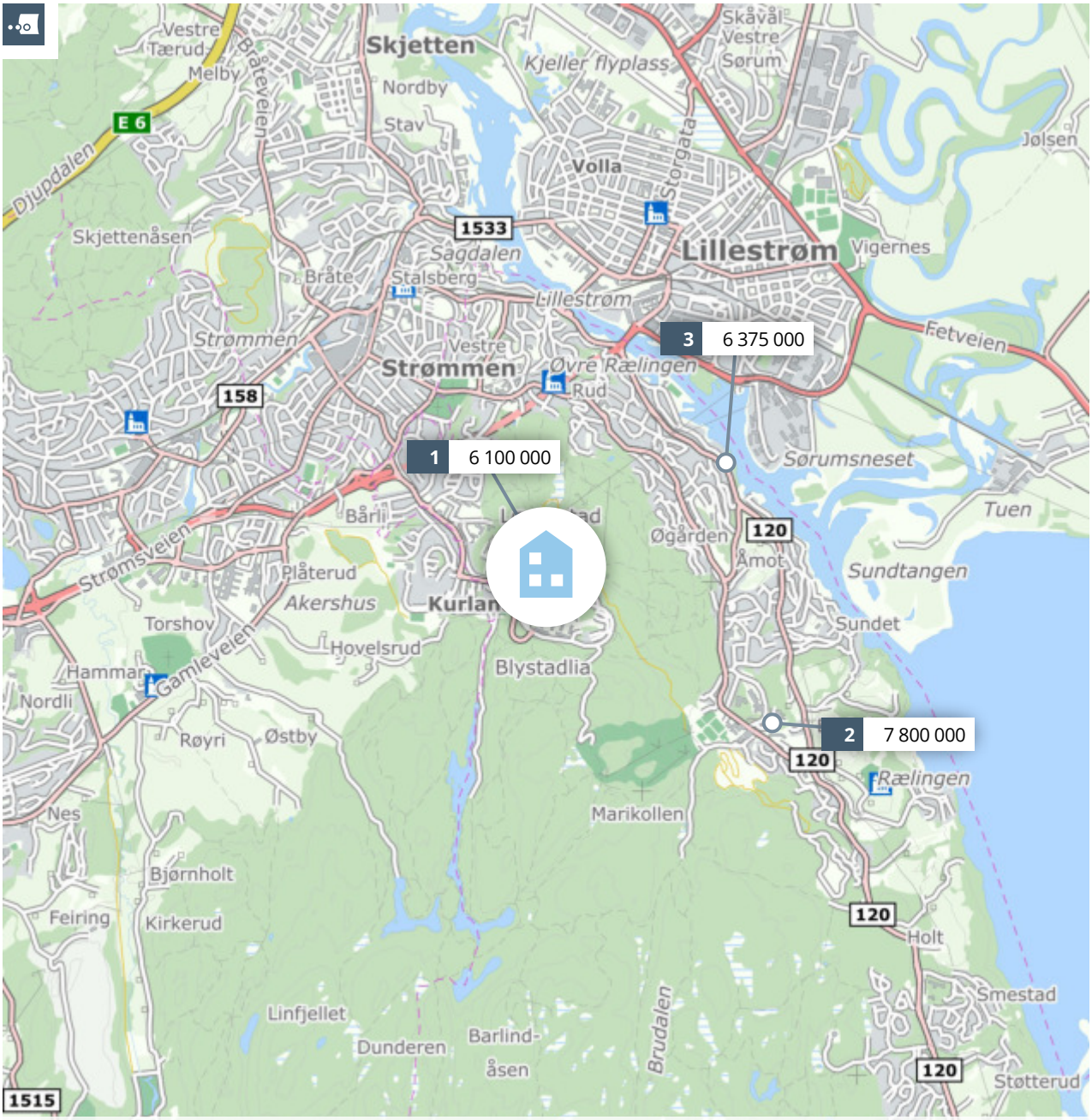
RÅDYRVEGEN 2A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Boliginfo fra BORI
Vedtekter
Innkalling til gen.forsamling 02.05.2024
Protokoll fra gen.forsamling 02.05.2024
Info fra Rælingen kommune
Ferdigattest
Tegning
Regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEGEN 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 08.04.2025

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: Tom Andre Skarsbø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrvegen 2 A, 2014 BLYSTADLIA

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2023

GNR 103 BNR 415 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Blystadlia 1

Verdivurdert til

4 100 000

2 371 792	6 471 792	73 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	5 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	17 548
Formue	31 199
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

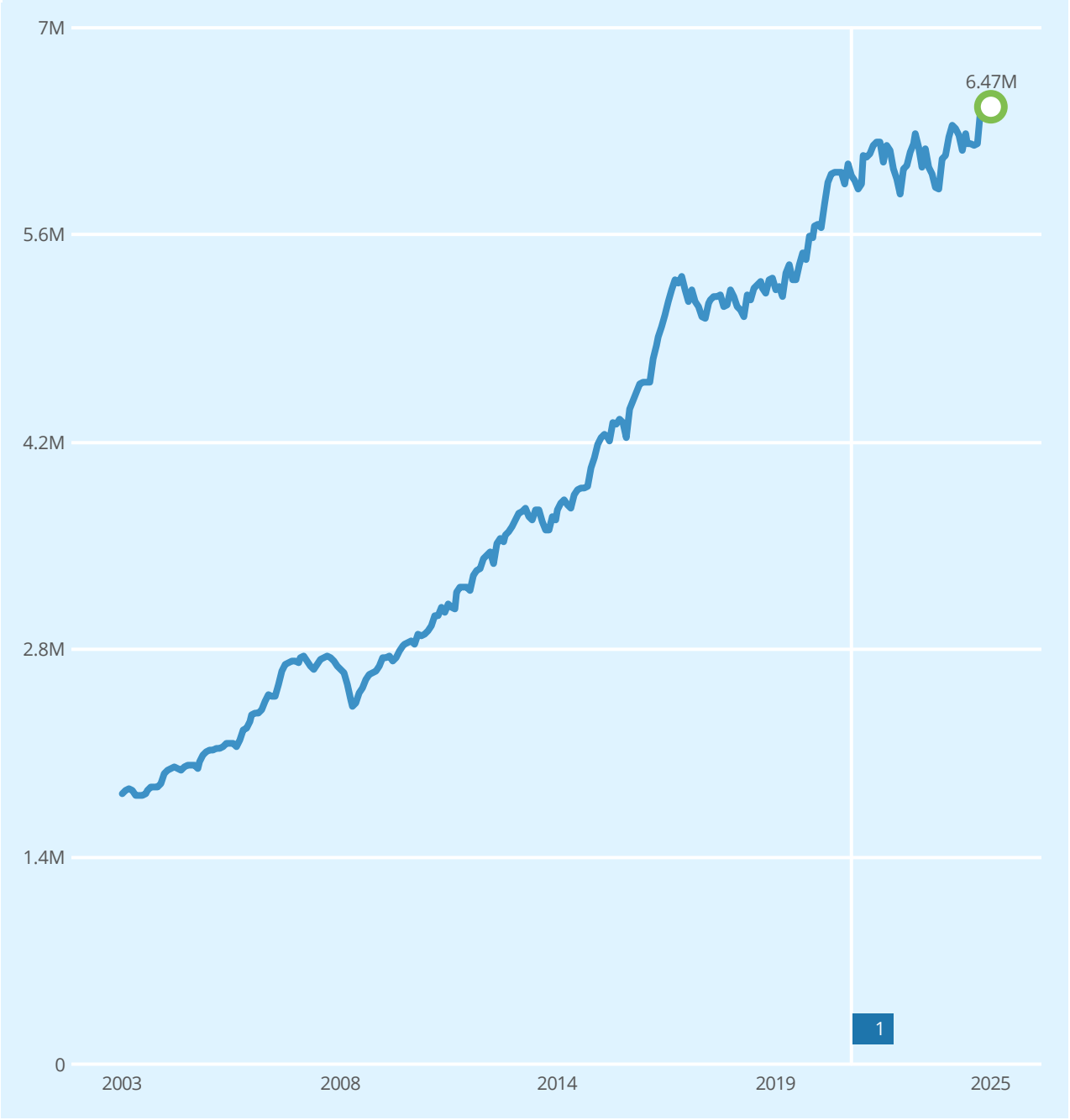
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rådyrvegen 2 B 94 m²	2023	3. etg	2 sov	28.01.2025	6 600 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**64 894**
2	Åslia 11 108 m²	2022	4. etg	3 sov	13.09.2024	7 490 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**72 222**
3	Strandvegen 1 B 96 m²	2019	4. etg	3 sov	27.03.2025	5 990 000	**6 375 000**	0	6 375 000	**66 406**

Velkommen til Rådyrvegen 2A - en stilren og innbydende leilighet fra 2023, beliggende i 3.etasje med flott utsikt. Leiligheten ligger i et populært og familievennlig boligområde på Blystadlia i Rælingen kommune. Området har umiddelbar nærhet til Østmarka, skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Kort fortalt:
•Romslig 3-roms andelsleilighet
•IN-ordning på fellesgjelden
•Stor stue
•Lekkert kjøkken med innredning fra Sigdal
•2 fine flislagte bad
•1-stavs eikeparkett på øvrige gulv
•2 soverom
•Godt med garderobeskap
•Sydvestvendt balkong på 25 kvm.
•Flott utsikt
•Vannbåren gulvvarme fra bergvarme
•Garasjeplass i felles garasjeanlegg
•Heis i bygget
•Kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser
•Flotte turmuligheter

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	
07.07.2023	07.07.2023	07.07.2023	-	3 600 000	-	3 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i Blystadlia 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.8M
4.6M
4 498 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i Blystadlia 1 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

4 165 000 Salgspris i snitt
4 142 000 Prisantydning i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

73 545 Rådyrvegen 2 A Totalpris 6 472 000
56 219 RÆLINGEN kommune i snitt siste 3 mnd
47 884 Blystadlia 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Rådyrvegen 2 A
2014 Blystadlia

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2023
BRA: 93 m^2
BRA-i: 88 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
21	1	0	0	3

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29520

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Adkomst til fordelerskap i entrè/gang. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.3.2025

Rapportdato
1.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Audun Berge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 20.03.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rådyrvegen 2 A, 2014 Blystadlia**

Kommunenr:	**3224**	Gårdsnr:	**103**	Bruksnr:	**415**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**26**	Leilighetsnr:	**H0302**		

Byggeår: **2023** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Konstruksjon oppført i stål og betong. Fasader forblendet med teglstein og stående kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med trekarmer og isolerglass. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 4324.9 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren (nr. 24).

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	88	88	0	0	25
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**93**	**88**	**5**	**0**	**25**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	88	88	0	Entrè/gang, bad/vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 220-250 cm).	
Totalt m²	**88**	**88**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5,3 m2 (BRA-e). Nr. A32. Boden ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier.
Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong, fundamentert til bygning og på søyler. Rekkverk i stål/aluminium. Dekke oppforet med tregulv (behandlet med sioox iflg. eier). Størrelse: 25 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og tofløyet balkongdør med 2 og 3-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium. Malt entredør (B30/43db) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Mindre skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 9 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkeninnredning med barløsning, malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert. Stikk nedfelt i benkeplate. Hvitevarer fra Electrolux.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 13.11.2023 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.
TG-0 gis grunnet alder.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-0**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom og bad. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.
TG-0 gis grunnet alder.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-IU**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Adkomst til fordelerskap i entrè/gang. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Nytt anlegg. Eventuelle serviceavtaler er ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon **TG-IU**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke krav om hulltaking. Baderommet er nyoppført og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke krav om hulltaking. Baderommet er nyoppført og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig **TG-0**

Gulvoverflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig **TG-0**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig **TG-0**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober. Flere dører med speil.
Tilpassede plissegardiner.

Oppsummering av øvrig **TG-0**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig **TG-0**

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom og bad.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Varmesentral

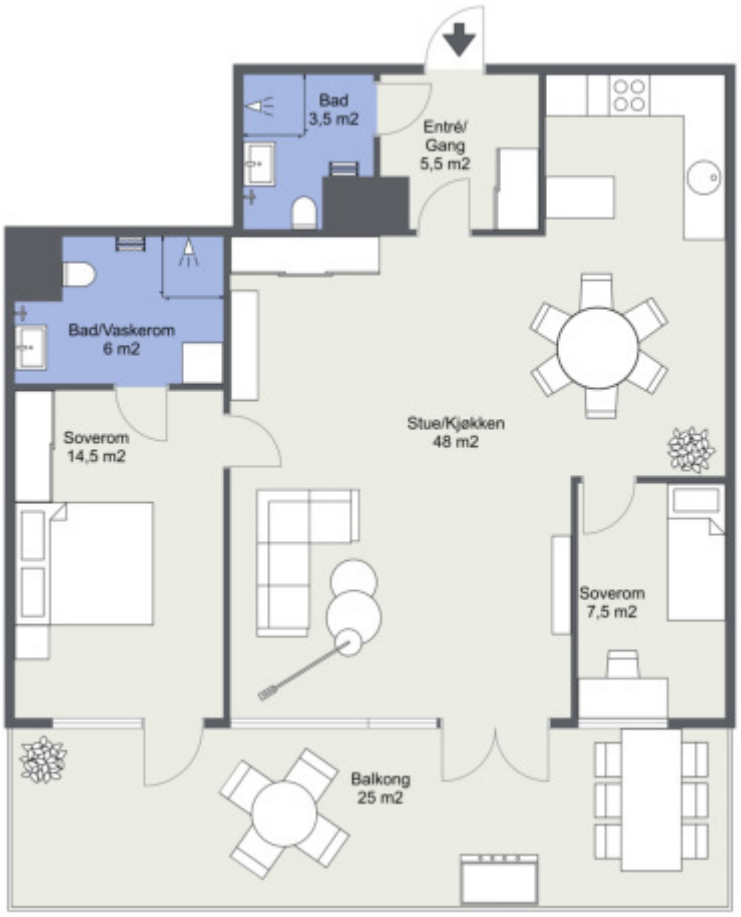
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

3. etasje


Bad
3,5 m2
Entré/
Gang
5,5 m2
Bad/Vaskerom
6 m2
Soverom
14,5 m2
Stue/Kjøkken
48 m2
Soverom
7,5 m2
Balkong
25 m2

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250058

Selger 1 navn
Audun Berge

Gateadresse
Rådyrvegen 2A

Poststed	Postnr
Blystadlia	2014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250058

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250058

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250058

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250058

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Berge	6aec7967c06ff7c937ef70dc 610f73ef60280d24	10.04.2025 07:53:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

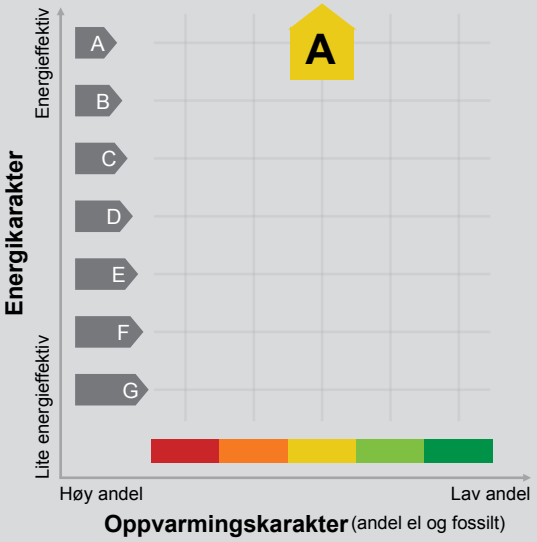
Document reference: 24250058

- 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	Rådyrvegen 2A
Postnummer	2014
Sted	BLYSTADLIA
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300847925
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	0202e264-58b6-4519-82a7-f7254d5fecae
Dato	02.06.2023
Innmeldt av	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ MARIUS BAKKEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådyrvegen 2A
Postnummer: 2014
Sted: BLYSTADLIA
Kommune: Rælingen
Bolignummer: H0302
Dato: 02.06.2023 13:58:13
Energimerkenummer: 0202e264-58b6-4519-82a7-f7254d5fecae

Kommunenummer: 3027
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 415
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300847925

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	224 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	47,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.05.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,32 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	242 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,19
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,72
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,01
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	13,8
Ventilasjonsvarme	3,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,4
Pumper	0,5
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 681 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 453 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	63,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 681 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 681 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 681 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,9 %

BOLIGINFO FRA BORI

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.03.25
Vår ref.: / 26
Meglers ref.: 24-25-0058

Boligopplysninger

Andel	26	**Bolignr**	H0302
Boligselskap	5213 Bark Borettslag	**Etasje**	3.etg
Adresse	Rådyrvegen 2 A, 2014 Blystadlia	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Audun Berge	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 24.03.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Avdrag IN	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580	1 580
Felleskostnader	4 183	4 183	4 183	4 183	4 183	4 183
Garasjeplass	200	200	200	200	200	200
Kabel-TV/Internett	329	329	329	329	329	329
Renter IN	11 256	11 256	11 256	11 256	11 256	11 256
Total	17 548	17 548	17 548	17 548	17 548	17 548

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,74% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24	4	80 074 474	2 371 791	23.06.23 - 30.06.63

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,74% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24	4	80 074 474	23.06.23 - 30.06.63

Selskap og eiendom

Selskap	5213 Bark Borettslag (orgnr. 931074369)
Antall enheter	39
Styrets e-post	bark@borimail.no
Styreleder	Thomas James Nigg (47718824)

Forsikring	Protector (Polise 3210024-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	103/415
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 2 371 792,00	**Andre inntekter**	kr 483,00
Formue	kr 31 199,00	**Utgifter**	kr 136 239,00

Merknader

Borettslaget har totalt 47 parkeringsplasser, hvorav 33 i garasjen og 14 ute hvor 6 er avsatt til gjesteparkering. Det er IN-ordning i borettslaget med lån i Handelsbanken.

VEDTEKTER

Vedtekter for BARK Borettslag

(04.8.2020) Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Bark borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

(3) BORI BBL har en rett til å beholde montert skilt på sydfasaden til BARK borettslag. Skiltet er godkjent av Rælingen kommune. BARK borettslag har plikt til å vedlikeholde omtalte skilt. For øvrig er disse rettighetene og pliktene tinglyst i Statens kartverk.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 39 andeler, pålydende kroner 10 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslag-slovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett, dog gjelder følgende bestemmelse ved første gangs omsetning av boliger i Bark Borettslag;
Andelseiere i Elgtråkket Borettslag org.nr 953 417 766 har forkjøpsrett foran øvrige medlemmer av BORI BBL, jf. §12 i avtalen mellom BORI Utbygging AS og Elgtråkket Borettslag datert 10.02.2016.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT, BRUKSOVERLATING OG BRUKSRETT

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen -det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands fellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget, boder, garasjeplass og/eller parkeringsplass.

4-3 Bruksrett til boder, garasjeplasser eller parkeringsplasser

Det vil være til sammen 47 parkeringsplasser på borettslagets tomt, hvorav 33 er i garasjeanlegg og 14 er ute på grunn. 6 stk er avsatt til gjesteparkering.

De fleste leiligheter vil få utdelt en bruksrett på garasjeplass / parkeringsplass ute (se egen prisliste). Utover dette vil det bli åpnet for salg av ledige bruksretter til garasjeplasser. Alle leiligheter utenom B-08 vil få bruksrett til sportsbod utenfor egen bolig. For leilighet B-08 vil det

bli etablert sportsbod inne i leiligheten. Andelen som får bod i bakkant av garasjeplassen kan ikke bytte garasjeplass uten også å bytte bod. Bruksretten følger andelen ved salg.

Det er forretningsførers register over hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til hvilke garasjeplasser og uteplasser, som er hjemmelsregisteret. Andelseier som har kjøpt bruksrett til en garasjeplass/uteplass, plikter å informere forretningsfører ved salg eller bytte av parkeringsplassen. Bruksretten til parkeringsplassen kan ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Det samme gjelder ved utleie av parkeringsplassen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreg ler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, kostnad til forretningsfører, skatter, offentlige avgifter, varmtvann, oppvarming via vannbåren gulvvarme (unntatt varmekabler på bad), med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, dvs. husleiebrøk (areal). Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret, med unntak av kostnad til kabel-tv. Kabel-tv fordeles likt på hver enkelt leilighet uavhengig av fordelingsnøkkelen som nevnt over.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et a kontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser og uteplasser, fordeles andelseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. De som har garasjeplass og uteplass, vil bli belastet et tillegg på felleskostnadene for drift og vedlikehold. Størrelsen på beløpet/leien fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid i rimelig utstrekning å endre beløpet/leien ved behov. Uteplassene skal til enhver tid betale 50% av beløpet/leien som garasjeplassene betaler.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalfor samling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

INNKALLING TIL GEN.FORSAMLING 02.05.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 02.05.2024 for 5213 BARK BORETTSLAG.

Møtested: Bjørnestua, Elgtråkket 11 D (Bjørnefaret Borettslag, inngang på enden av blokka)

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen, og har tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av hustanden har rett til å møte, og har talerett, men ikke stemmerett.

En andelseier som ikke selv kan møte på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men dersom flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig.

Hver andelsier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare gis én stemme.

Etter at en sak er behandlet, vil avstemning foregå via håndsopprekning. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport 2023
Sak 3: Regnskap 2023
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Deltagelse på fellesaktiviteter
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Borettslagets kontaktperson hos BORI, Eirik Di Vita Jensen, velges til møteleder. Styreleder Tom Nigg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport 2023

Årsrapport ★ Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: kr 3 736 166 (mot budsjett 7 592 517)
Utgifter: kr 2 912 547 (mot budsjett 7 490 114)

Resultat: kr 823 619 (mot budsjett 102 403)

Budsjett tallene er basert på et fullt driftsår.

Regnskap ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 140 000,- Honorarene fordeles internt av styret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr 140 000,-

Sak 5: Deltagelse på fellesaktiviteter

Styret ønsker at generalforsamlingen godkjenner at det brukes midler for aktiviteter rundt Blystadlia. Dette er juletenning, nyttårsfyrverkeri under Blystadlia-dagen.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Forslaget godkjennes

Sak 6: Personvalg

Valg av styreleder for 2 år

Valg av styremedlem for 2 år
Valg av varamedlem for 1 år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Thomas James Nigg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kim Telle

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Hanne Kristine Lundby

Bark Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Thomas Nigg	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	Andrea Kristine Nærby	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Bjørn Aas	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Emil Folberg Bakken	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Kim Telle	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Hanne Kristine Lundby	(valgt for 1 år i 2023)
Lars Olav Skottedalen	(valgt for 1 år i 2023)

SELSKAPSINFORMASJON

Bark Borettslag ble stiftet 06.03.2023 og har organisasjonsnummer 931.074.369.

Borettslaget består av 39 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr. 103 bnr. 415 i Rælingen kommune (kommunenr. 3027).

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

I 2023 avholdt styret 6 møter. Styret har blant annet gjort følgende:

- Godkjenning av nye eiere og leietakere
- Gjennomført overtakelsesforretning i forbindelse med overtakelse av fellesarealer og frigitt vederlag som ble holdt tilbake som sikkerhet for mulige mangler ved grøntarealer
- Budsjettering
- Vedtatt ordensregler
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
- Inngått service- og vedlikeholdsavtaler
- Styret har hatt løpende dialog internt om større og mindre saker
- Løpende kontakt med BORI, Backe Romerike og andre aktører

- Håndtert reklamasjonssaker
- Håndtert sak om utvidelse av vei overfor Rælingen kommune
- Innkjøp av diverse utstyr
- Fordeling av arbeidsoppgaver internt i styret
- Dialog med Elgtråkket Borettslag vedrørende sjenerende utelys og fremtidig samarbeid
- Forberedelse til og gjennomføring av beboermøte
- Avholdt ett beboermøte
- Holdt andelseierne løpende orientert om diverse forhold
- Arrangert pølsefest og julefest

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 21. mars 2024.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

BÆRK Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 719 568	0	7 592 517	7 600 721
Annen driftsinntekt	2	5 760	0	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	10	10 838	0	0	0
Sum driftsinntekter		**3 736 166**	**0**	**7 592 517**	**7 600 721**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	44 499	145 500
Konsulenttjenester	4	73 403	0	162 500	133 000
Kontingenter		0	0	30 000	11 200
Rep og vedlikehold	5	30 187	0	250 000	212 008
Forsikringer		59 624	0	114 000	125 400
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		228 995	0	420 721	463 008
Energi og fyring		136 040	0	579 277	550 000
Kabel-TV og telefoni		76 986	0	153 972	163 209
Driftskostnader		122 203	0	220 000	242 000
Andre driftskostnader	6	22 555	0	30 400	57 999
Sum driftskostnader		**749 992**	**0**	**2 005 369**	**2 103 324**
Driftsresultat før finansposter		**2 986 174**	**0**	**5 587 148**	**5 497 397**
Finansielle poster					
Finanskostnad		2 162 555	0	5 484 745	5 437 712
Sum finansposter		**-2 162 555**	**0**	**-5 484 745**	**-5 437 712**
Årsresultat		**823 619**	**0**	**102 403**	**59 685**
Overført til annen egenkapital	9	823 619	0	0	0
Sum disponering		**823 619**	**0**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

BARK Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	216 056 316	0
Tomt	7	17 708 684	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**233 765 000**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		102 247	0
Kundefordringer		89 772	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		706 638	0
Sum omløpsmidler		**898 657**	**0**
SUM EIENDELER		**234 663 657**	**0**

Balanse 31.12.2023

BARK Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	390 000	0
Annen egenkapital	9	823 619	0
Sum egenkapital		**1 213 619**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	85 348 703	0
IN-Gjeld	10	7 721 625	0
Borettsinnskudd	11	140 259 000	0
Sum langsiktig gjeld		233 329 328	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 125	0
Annen kortsiktig gjeld	13	66 584	0
Sum kortsiktig gjeld		120 709	0
Sum gjeld		**233 450 037**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**234 663 657**	**0**

BARK Borettslag

Thomas James Nigg
Styrets leder

Andréa Kristine Nærby
Styremedlem

Bjørn Aas
Styremedlem

Emil Folberg Bakken
Styremedlem

Kim Telle
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	995 570	0	1 865 000	1 865 000
3606	Kabel TV/bredbånd	75 897	0	153 972	163 209
3607	Garasje	42 281	0	79 200	79 200
3608	Parkeringsplasser	5 121	0	9 600	9 600
3611	Andel renter IN	2 080 977	0	4 745 494	4 791 504
3612	Andel avdrag IN	421 295	0	739 251	644 208
3615	Avregning andel renter IN	81 575	0	0	0
3616	Avregning andel avdrag IN	3 537	0	0	0
3632	Strøm	13 315	0	0	48 000
Sum felleskostnader		**3 719 568**	**0**	**7 592 517**	**7 600 721**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Nøkler/låser/skilt	5 760	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**5 760**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	39 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	5 499	5 500
Sum lønnskostnader	**0**	**0**	**44 499**	**145 500**

Det har ikke blitt utbetalt styrehonorar pga. ny oppstartet borettslag i 2023.
Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	0	0	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	58 334	0	87 500	87 500
Andre forvaltningstjenester	1 340	0	48 000	17 000
HMS	13 729	0	20 000	21 500
Sum konsulenttjenester	**73 403**	**0**	**162 500**	**133 000**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	30 000	30 000
Vedlikehold heis	10 931	0	70 000	40 000
Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 008
Vedlikehold ventilasjon	0	0	60 000	60 000
Vedlikehold brannsikring	18 737	0	50 000	40 000
Dugnadskostnader	520	0	0	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**30 187**	**0**	**250 000**	**212 008**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	0	0	5 000	5 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	10 000	5 000
Verktøy og redskaper	5 234	0	5 000	15 000
Nøkler, låser og skilt	6 733	0	0	21 999
Kontorrekvisita	0	0	3 000	1 500
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 500	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 500	2 000
Generalforsamling/årsmøte	1 200	0	0	3 500
Velferdskostnader	760	0	0	0
Annen kontorkostnad	7 228	0	0	1 000
Bank og kortgebyrer	1 400	0	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	**22 555**	**0**	**30 400**	**57 999**

Note 7 Anleggsmidler

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	17 708 684	216 056 316
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 708 684	216 056 316
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	17 708 684	216 056 316
Anskaffelsesår	2023	2023

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 390 000 fordelt på 39 à kr. 10 000.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	823 619	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	823 619	0

Note 10 Pantelån

HANDELSBANKEN	
Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 40 år	
Opprinnelig 2023	93 506 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	424 834
Innbetalt IN i år	7 732 463
Lånesaldo 31.12	**85 348 703**
Beregnet innfrielsesdato: 23.07.2063	
Andelssaldo 01.01.	0
Innbetalt IN i perioden:	7 732 463
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	10 838
Andelssaldo 31.12	**7 721 625**
Sum pantegjeld for lån:	93 070 328

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 11 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	233 329 328	0
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	233 765 000	0
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	452 012 000	0

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	25 023	0
Andre påløpte kostnader	41 561	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**66 584**	**0**

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	823 619	0
Kjøp/salg anleggsmidler	-233 765 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	- 424 834	0
Nedskriving IN-gjeld	-10 838	0
Endringer i andre langsiktige poster	140 649 000	0
Opptak langsiktig gjeld	93 506 000	0
B. Årets endring i disponible midler	777 947	0
C. Disponible midler 31.12	**777 947**	**0**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	898 657	0
- Kortsiktig gjeld	120 709	0
= Disponible midler 31.12	**777 947**	**0**

5213 2023 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Barhaugen, Emil Folberg	**2024-03-21**

Identifikasjon

Barhaugen, Emil Folberg

Navn	Dato
Nigg, Thomas James	**2024-03-21**

Identifikasjon

Nigg, Thomas James

Navn	Dato
Nærby, Andréa Kristine	**2024-03-21**

Identifikasjon

Nærby, Andréa Kristine

Navn	Dato
Jørgensen, Kim Telle	**2024-03-21**

Identifikasjon

Jørgensen, Kim Telle

Navn	Dato
Aas, Bjørn	**2024-03-21**

Identifikasjon

Aas, Bjørn

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

Til generalforsamlingen i Bark Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bark Borettslag som viser et overskudd på NOK 823 619. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.04.2024

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 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.

Lillestrøm, 5. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.04.2024

PROTOKOLL FRA GEN.FORSAMLING 02.05.2024

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Bark Borettslag, avholdt den 02.05.2024 kl 18.00, Sted; Bjørnestua, Elgtråkket 11D.

Møtet ble åpnet av: Thomas Nigg
Fra forretningsfører BORI møtte: Eirik Di Vita Jensen

Den oppsatte saksliste ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: **Eirik Di Vita Jensen**

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseiere: **20** stemmeberettigede, 0 fullmakter totalt: **20** stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Eirik Di Vita Jensen ble valgt til sekretær. **Thomas Nigg** og **Emil Bakken** til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen er innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: **Godkjent**

SAK 2 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023
Styrets årsmelding for 2023 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: **Tatt til orientering**

SAK 3 REGNSKAPET FOR 2023

Årsregnskap for 2023
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Vedtak: **Godkjent**

SAK 4 STYREHONORAR

A) Forslag til styrehonorar er kr 140 000,- Honoraret fordeles internt av styret.

Vedtak: **Godkjent**

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret

Deltagelse på fellesaktiviteter

Styret ønsker at generalforsamlingen godkjenner at det brukes midler for aktiviteter rundt Blystadlia. Dette er juletenning, nyttårsfyrverkeri under Blystadlia-dagene.

Vedtak: **Godkjent**

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: **Thomas Nigg**

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgt ble: **Kim Telle**

C) Valg av varamedlem for 1 år

Valgt ble: **Hanne Kristine Lundby**

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORI's generalforsamling

Delegat ble: **Thomas Nigg**
Varadelegat ble: **Kim Telle**

Protokollen undertegnes av:

Eirik Di Vita Jensen /s/
Møteleder/sekretær valgt av generalforsamlingen

Thomas Nigg /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Emil Bakken /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

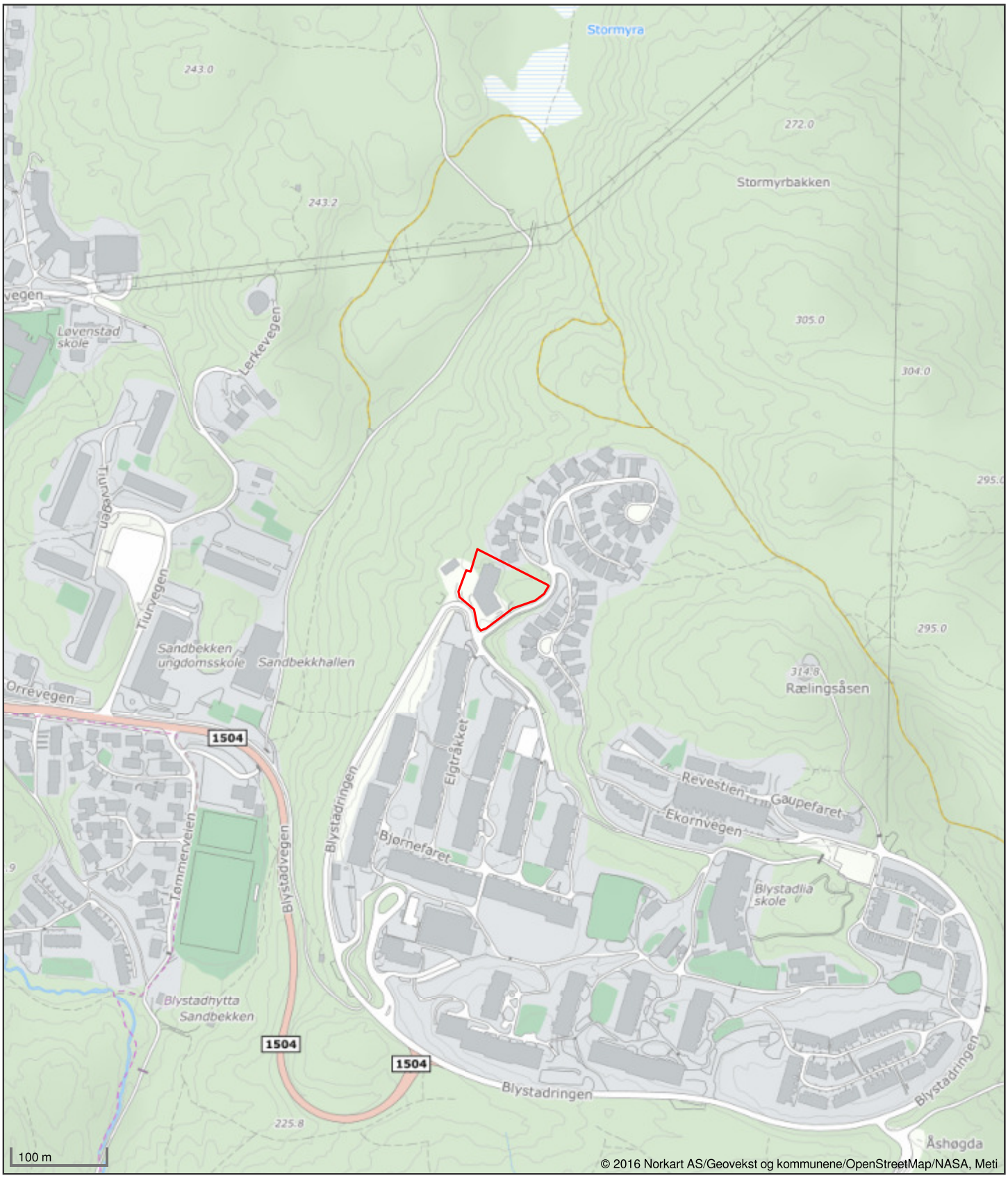
Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Thomas J. Nigg
Styremedlem: Kim Telle
Styremedlem: Andrea K. Nærby
Styremedlem: Bjørn Aas
Styremedlem: Emil F. Bakken
Varamedlem: Hanne K. Lundby

INFO FRA RÆLINGEN KOMMUNE

Utskriftsdato: 16.10.2024

Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/415//



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: 16.10.2024

Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/415//



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 324,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645836,05	**Øst**	613808,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645810,01001	613811,570007	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,52	
2	6645806,660004	613807,230011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,48	
3	6645803,730011	613803,440002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
4	6645799,940002	613798,700012	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07	
5	6645796,700012	613794,779999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,09	
6	6645795,309998	613793,109985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
7	6645793,149994	613790,320007	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,53	
8	6645791,079987	613787,619995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,40	
9	6645789,929993	613786,109985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
10	6645788,839996	613784,429993	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
11	6645789,890015	613778,970001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	8,62
12	6645792,700012	613778,290009	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,89	
13	6645795,970001	613777,589996	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,34	
14	6645805,589996	613775,540009	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84	
15	6645816,869995	613767,059998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,55	16,85
16	6645818,279999	613766,040009	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,77	5,16
17	6645820,380005	613764,100006	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	6,59
18	6645821,339996	613761,820007	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
19	6645825,540009	613757,540009	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	7,10
20	6645829,809998	613757,140015	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35	6,12
21	6645831,869995	613757,820007	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
22	6645834,709991	613758,76001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	
23	6645836,200012	613759,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,57	
24	6645841,119995	613760,559998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,09	
25	6645847,539978	613762,720001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,77	
26	6645848,789978	613763,149994	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,32	
27	6645852,650024	613764,23999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,01	
28	6645851,706005	613768,939358	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
29	6645875,25	613775,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,51	
30	6645865,37	613797,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,48	

31	6645855,18	613818,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,15	
32	6645839,75	613852,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,28	
33	6645839,25	613854,059998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,29	
34	6645837,73999	613853,609985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	
35	6645835,709991	613852,820007	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
36	6645833,73999	613851,730011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	
37	6645831,829987	613850,480011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
38	6645829,839996	613848,859985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	
39	6645827,940002	613847,040009	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,63	
40	6645826,149994	613844,850006	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
41	6645824,440002	613842,470001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,93	
42	6645822,529999	613839,320007	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,68	
43	6645821,049988	613836,51001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,18	
44	6645820,369995	613834,730011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
45	6645818,640015	613830,339996	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,72	
46	6645817,859985	613828,200012	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
47	6645816,209991	613823,51001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
48	6645814,640015	613819,470001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,33	
49	6645813,140015	613816,429993	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,39	
50	6645811,25	613813,48999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
51	6645810,83671	613812,850057	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76	

Rælingen kommune

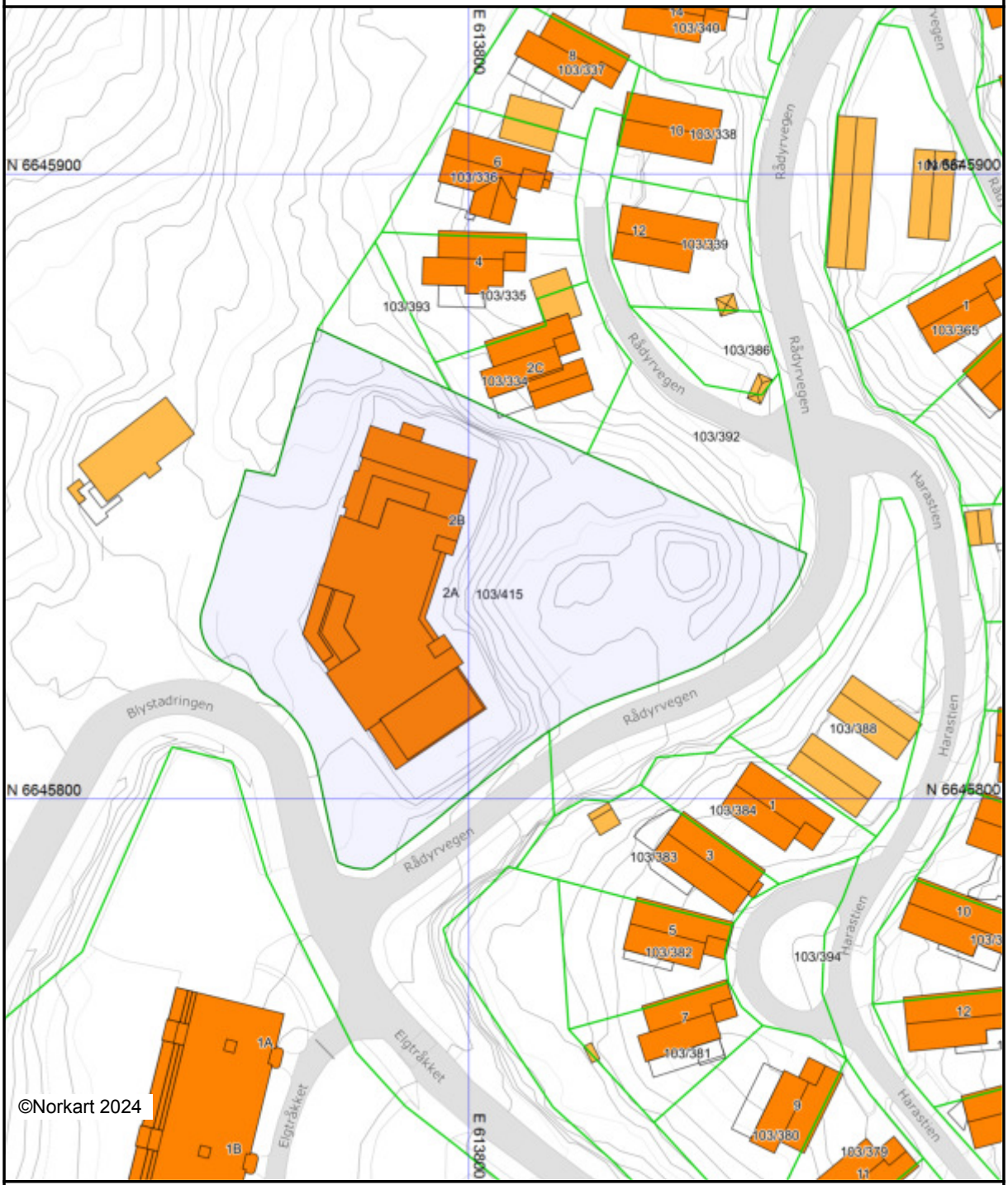
Grunnkart

Eiendom: 103/415
Adresse: Rådyrvegen 2B
Dato: 16.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

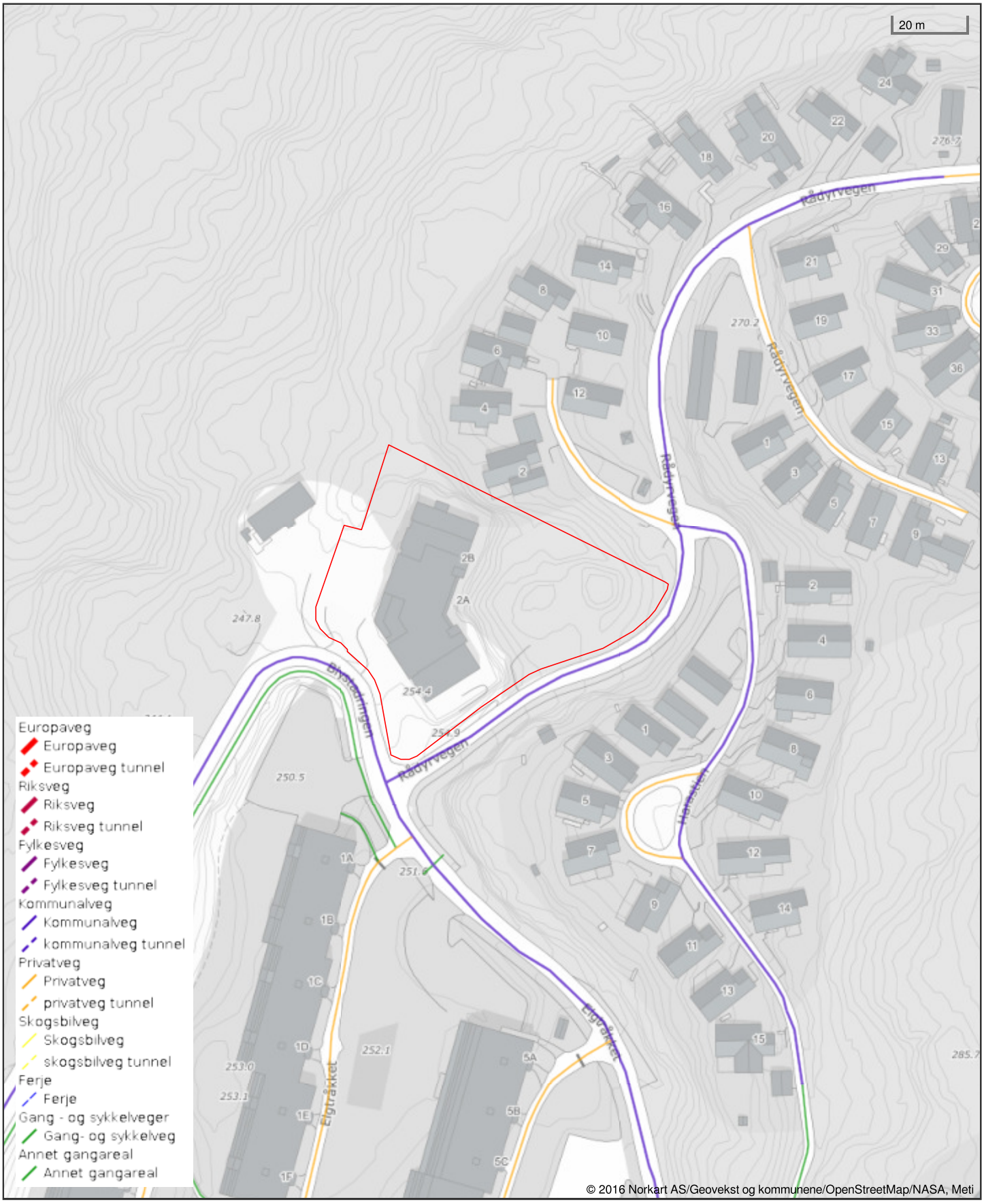
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 16.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/415//



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: 16.10.2024

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.**	103	**Bruksnr.**	415	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rådyrvegen 2B, 2014 BLYSTADLIA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
715930258	609	04.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	609
715930272	615	04.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	615

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

FERDIGATTEST

RÆLINGEN KOMMUNE

Utbyggingsservice
Byggesaksavdelingen

ARKITEKTGRUPPEN LILLE FRØEN AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/463-Hans Kristian Rønning	103/415/0/0	364/23	13.11.2023

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 i kraft 1.juli 2010, § 21-10.

Byggested:	Rådyrvegen 2A, 2014 Blystadlia
Gnr/bnr/fnr/snr:	**103/415/0/0**
Ansvarlig søker**:**	**ARKITEKTGRUPPEN LILLE FRØEN AS**
Tiltakshaver**:**	**ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS**

Kommunen gir herved ferdigattest for boligbygg i Rådyrvegen 2A og 2B, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett:
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Rælingen kommune.

Grunnlag for behandlingen:
Utbyggingsservice har mottatt deres søknad om ferdigattest for boligbygg i Rådyrvegen 2A og 2B den 06.09.2023. Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse i sak 21/463 med vedtaksnummer 188/23 datert 15.06.2023.

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

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

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

RÆLINGEN KOMMUNE

Med hilsen

Per Egil Johnsen
avdelingsleder byggesak

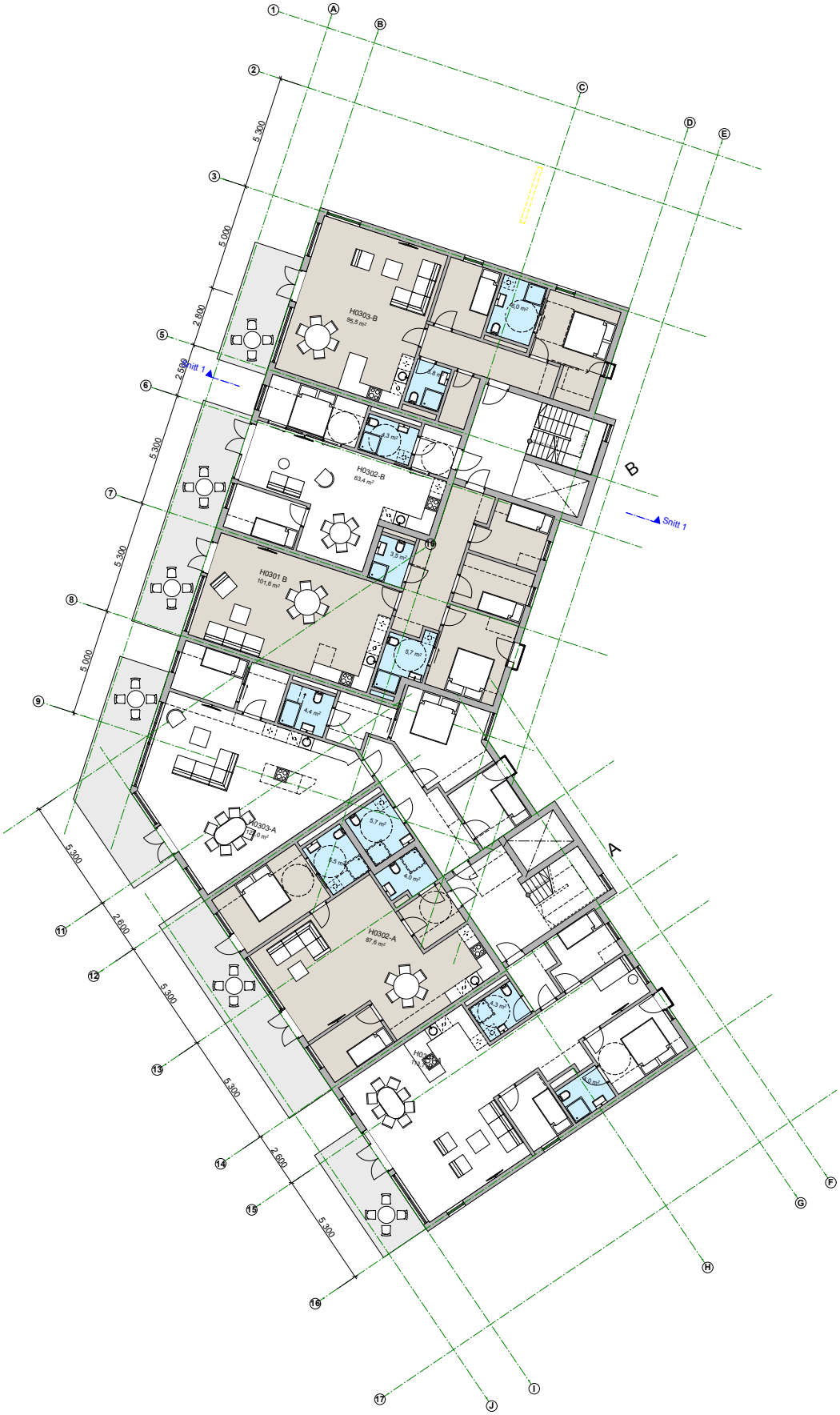
Hans Kristian Rønning
ingeniør

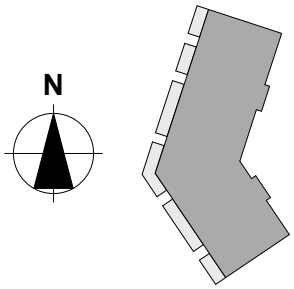
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

Kopi til:

ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS	Postboks 323	2001	LILLESTRØM
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS	Sykehusveien 10	1474	LØRENSKOG

TEGNING





REV. NR	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

PROSJEKT: Elgtråkket		BYGGHERRE: Robu AS		ØSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP			
KATEGORI: Brannkonsulent		TEGNING: Plan 3. Etasje		Østre linje Arkitektur og landskap AS- Stasjonsmester Frosts gate 14-1830 Askim Tel.: 69 88 84 10 - E-post: Post@ostrelinje.no - Org.nr 982 670 233			
SAK NR: 1652		TEGNET AV: CWS/ KHR	KONTR: DE	DATO: 21.12.19	MÅL: (A3) 1:200	TEGN. NR.: A20-05	

REGULERING

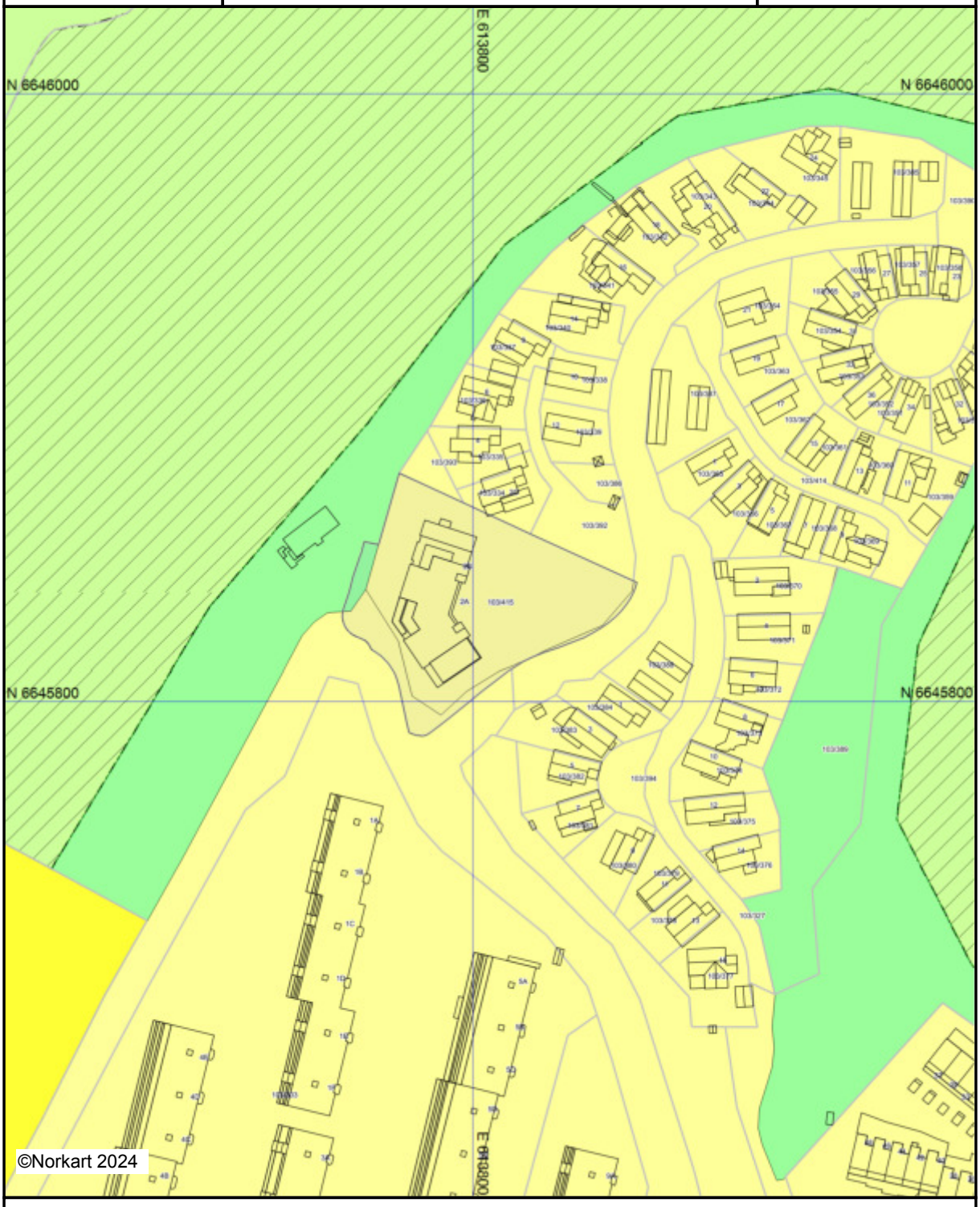
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/415
Adresse: Rådyrvegen 2B
Utskriftsdato: 16.10.2024
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

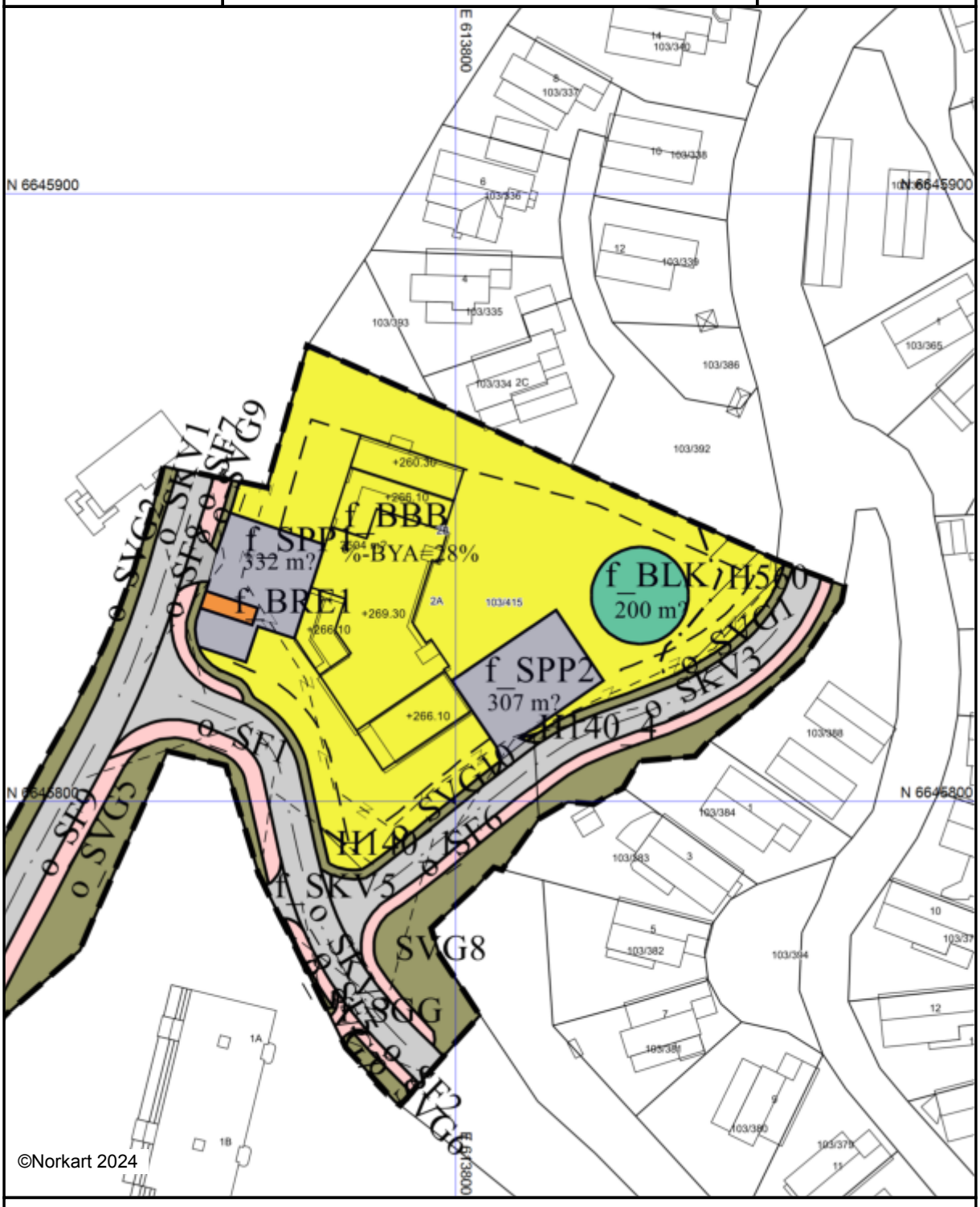
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/415
Adresse: Rådyrvegen 2B
Utskriftsdato: 16.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

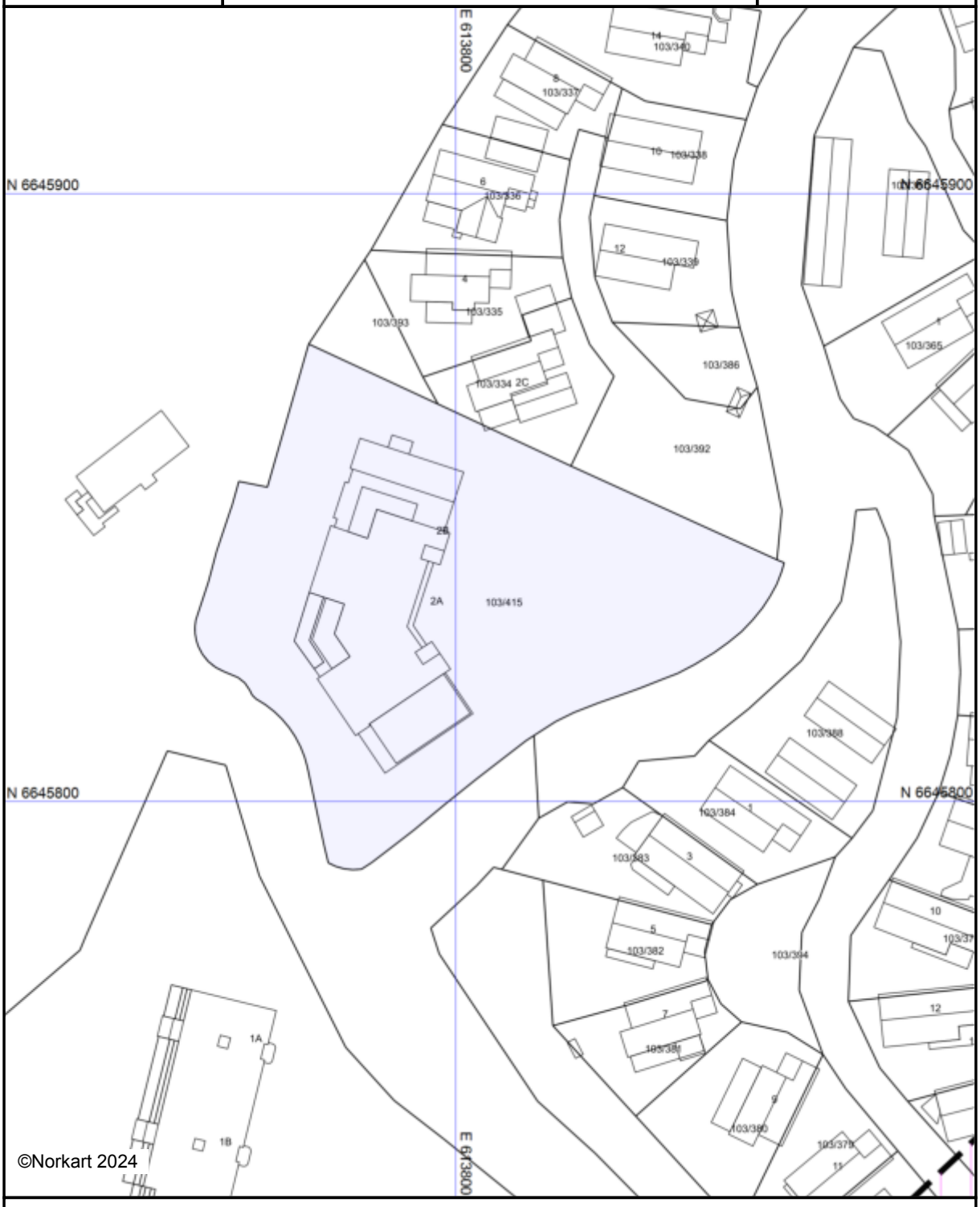
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/415
Adresse: Rådyrvegen 2B
Utskriftsdato: 16.10.2024
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

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

Utskriftsdato: 16.10.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	415	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rådyrvegen 2B, 2014 BLYSTADLIA								

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** 4 220 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 104 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	211

Navn	Elgtråkket i Blystadlia
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/314/211_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_4 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 27 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_BRE1
	Delareal 199 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK
	Delareal 203 m^2 **RPHensynsonenavn** H560 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø
	Delareal 299 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_SPP1
	Delareal 3 500 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** f_BBB
	Delareal 27 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_1 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 297 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_SPP2
Id	045
Navn	Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/1/45_regbest.pdf

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.

Vedtatt av kommunestyret den 12.12.2018

Mindre endring vedtatt av planutvalget i sak PS 12/2019, den 12.03.2019

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

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (f_BBB)	Sosi 1113
- Lekeplass (f_BLK)	Sosi 1610
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)	Sosi 1550

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

- Kjøreveg (SKV)	Sosi 2011
- Fortau (o_SF)	Sosi 2012
- Gang- og sykkelvei (o_SGS)	Sosi 2015
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)	Sosi 2019
- Parkeringsplasser (f_SPP)	Sosi 2082

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav

a) Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk utrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør. Bebyggelsen skal utformes variert gjennom brudd i materiale og fasadelinjer.

b) Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.

c) De anførte bygningshøyder er maksimale høyder (mønehøyde=gesimshøyde) angitt som kotehøyde. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak.

d) Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø. Det skal i hovedsak brukes trematerialе i minimum 50% av byggets fasade. På deler av tak, som ikke benyttes til terrasse, skal det benyttes sedumdekke.

e) Det skal brukes fasadematerialer med langt vedlikeholdsintervall.

f) Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning.

g) Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

a) Sammen med rammesøknad skal det leveres en situasjonsplan som viser:
   1. Bebyggelsens plassering.
   2. Adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
   3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
   4. uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
   5. terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
   6. plan for overvannsløsning

b) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en utomhusplan som viser:
   1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
   2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
   3. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører og kjøreporter.
   4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
   5. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
   6. vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
   7. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
   8. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
   9. Det skal foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

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

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

§ 3.4 Grenseverdier for støy

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen.

§ 3.5 Grunnforhold

a) Ved sprengning skal grunnforholdene vurderes. Sammen med IG-søknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Nødvendige rystelsesmålere må settes opp og nødvendig bergsikring foretas før sprengning.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Fylkeskonservatoren skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

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

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

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

§ 4.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og terreng bevares.

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

§ 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (f_BBB)

a) Innenfor felt f_BBB tillates oppført blokkbebyggelse.

b) Bygg skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil 1 meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser eller annet lovverk. Parkeringskjeller under terreng, kan etableres inntil 5,5 meter utenfor byggelinjer og inntil 5 meter utenfor byggegrense mot nord.

c) F_BBB: Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 28%.

d) Minste tillatte leilighetsstørrelse er 45 m^2.

e) Parkeringskjeller under bakken skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnytting.

f) Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak/pulttak, og skal trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse.

g) Minste uteoppholdsareal på terreng inklusive lekeareal pr bolig MUA = 62 m². Både private og felles arealer på terreng, samt private arealer på takterrasse/balkong uten tak, inngår i MUA.

h) Takterrasser i 5. etasje skal trekkes minimum 4 meter inn fra byggets østlige fasade og 2 meter inn fra byggets nordlige fasade.

i) Krav til parkeringsdekning:
1,2 plasser pr boenhet inkl. gjesteparkering.

j) Parkering løses i parkeringskjeller og innenfor formålet f_SPP1 og f_SPP2. Minimum 10% av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC-parkeringsplasser. 50% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.

k) Krav til sykkelparkering: 1,5 plasser pr leilighet. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.

l) Det skal etableres energiløsning med bruk av fornybare energikilder.

m) Fasader som har under 8 meter avstand til nabobebyggelse, inkludert terrasser, skal brannsikres.

§ 5.2 Felles lekeplass (f_BLK) og uteoppholdsarealer

a) Felles lekeplass, f_BLK skal være felles for boliger innenfor f_BBB.

b) Lekeplassen skal være opparbeidet med minimum 70m2 sikkerhetsunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn. En del av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig.

c) Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides ihht utomhusplan.

d) Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Eksisterende bekkesig og ny dam i anlegget benyttes til dette. Flomvei for vannet skjer via fordrøyningsmagasin under bakken.

§ 5.3 Felles renovasjon

a) Felles renovasjon f_BRE skal være felles for boligene i f_BBB. Det skal være nedgravd løsning for renovasjon.

§ 5.4 Felles parkering

a) Felles parkering f_SPP1, f_SPP2 skal være felles for boligene i f_BBB. F_SPP1 er beboerparkering, f_SPP2 er gjesteparkering.

§ 5.5 Felles kjørevei

a) Kjørevei f_SKV5 skal være felles for Elgtråkket borettslag, gnr.103 bnr.303.

§ 5.6 Felles gang-/sykkelvei

a) Gang-/sykkelvei f_SGG skal være felles for 103/415 og Elgtråkket borettslag 103/303.

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

a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomta hvor tomta har sin adkomst. Eksisterende offentlig VA-ledning gjennom området skal flyttes før utbygging. Ny ledningstrasè skal ligge minst 4 meter fra bebyggelse.

b) Før igangsettingstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:
   - Krysset mellom Elgtråkket (o_SKV2) og Blystadringen (o_SKV1), samt forlengelsen av Blystadringen (o_SKV1) være ferdig opparbeidet.

c) Før ferdigattest eller brukstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:

   - Lekeplass (f_BLK), renovasjon (f_BRE), parkeringsplassene f_SPP1 og f_SPP2 og fortauene o_SF1, o_SF8, o_SF9 og deler av o_SF6 være ferdig opparbeidet. Dersom ferdigattest/brukstillatelse til første bolig gis i perioden november-april, kan grøntarealer og lekeplass ferdigstilles innen 6 mnd.

   - Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

   - Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ÅMODT SKOG I RÆLINGEN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - M. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder

§ 3

1. Felt A: Felt A skal bebygges med boligblokker med maksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,58.

Felt B: Felt B skal bebygges med høyhus for småleiligheter, hotell-service samt lokaler for almennyttige formål, omfattende ulike former for merkantil og sosial service.
Maksimal antall etasjer for høyhuset fastsettes til 10 etasjer. Den øvrige bebyggelse kan tillates oppført med inntil 2 etasjer, eventuelt 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,72.

Felt C: Felt C skal bebygges med boligblokker medmaksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,50.

Felt D: Felt D skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje.
I fallende terreng tillates 1 underetasje.
Maksimal utnyttelse fastsettes til 0,15.

Felt E: Felt E skal bebygges med vertikaldelte tomannsboliger med maksimalt 2 etasjer.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,17.

Felt F: Felt F skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til maksimalt 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,42.

Felt G: Felt G skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt H: Felt H skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,46.

Felt L: Felt L skal bebygges med eneboliger i kjede i 1 etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,13.

Felt M: Felt M skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

Fellesbestemmelser

§ 4

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde.

§ 5

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.
Eksisterende trær må søkes bevart så langt som mulig.

2. Områder for beplantninger og grøntanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Slik godkjennelse bør skje på grunnlag av en parkplan som omfatter både de enkelte byggeområder samt de offentlige friområder innen reguleringsområdet.

§ 6

Takvinkel og tekningsmateriale skal godkjennes av bygningrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel og tekking være ensartet.

§ 7

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområdet.

§ 8

Husfarger skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde.

§ 9

Mindre butikker, kiosker, verksteder eller spesielle serviceanlegg kan anlegges innen det enkelte byggeområde hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 10

1. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (veg) kan tillates anlagt i byggeområdet hvis nødvendig.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rælingen kommune.

Stadfestet den 23/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

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:
Rådyrvegen 2A
Andelsnr. 26 Orgnr. 931074369 i Rælingen kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0058

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tom Andre Skarsbø

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 99 62 74 33

E-post: tomandre.skarsbo@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