PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BUHOLEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra BORI

Vedtekter og husordensregler

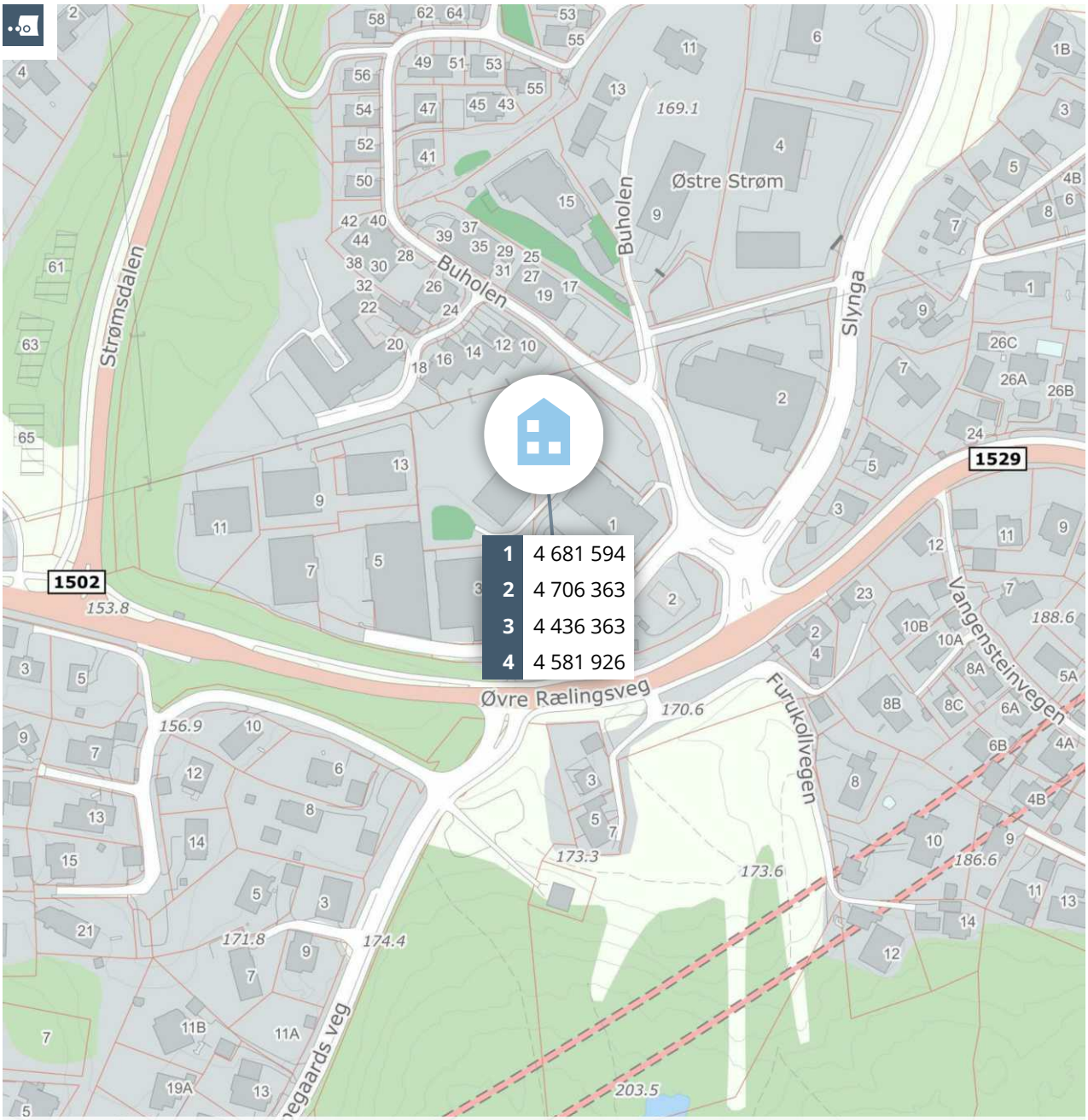
Innkalling til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Kart og reg. bestemmelser m.m. fra Rælingen kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BUHOLEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 18.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Buholen 8, 2005 RÆLINGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 106 BNR 628 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Rud 2

Verdivurdert til

4 500 000

179 919	4 679 919	55 047
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	3 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	5 524
Formue	27 346
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Buholen 8 85 m²	2000	1. etg	2 sov	16.10.2025	4 550 000	**4 500 000**	181 594	4 681 594	**55 078**
2	Buholen 8 85 m²	2000	2. etg	2 sov	05.11.2025	4 600 000	**4 520 000**	186 363	4 706 363	**55 369**
3	Buholen 8 85 m²	2000	1. etg	2 sov	26.06.2024	4 350 000	**4 250 000**	186 363	4 436 363	**52 193**
4	Buholen 8 85 m²	2000	2. etg	2 sov	08.09.2025	4 200 000	**4 400 000**	181 926	4 581 926	**53 905**

Buholen 8 er en romslig 3-roms leilighet med et BRA-i på 85 kvm. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Rælingen. Fra leiligheten er det kort vei til butikk, offentlig kommunikasjon og Lillestrøm sentrum.

Kort fortalt:
- Romslig 3-roms andelsleilighet i bygg fra 2000
- Stor stue med åpen kjøkkenløsning
- Kjøkkeninnredning fra 2016
- Kombinert bad/vaskerom
- To soverom, begge med garderobeskap
- Innvendig bod
- Ytterligere lagringsplass i bod på balkong og fellesbod
- Nordvestvendt balkong på 11 kvm. med utsikt
- Parkeringsplass med elbil lader
- Dagligvarebutikker rett ved
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Nærhet til Lillestrøm

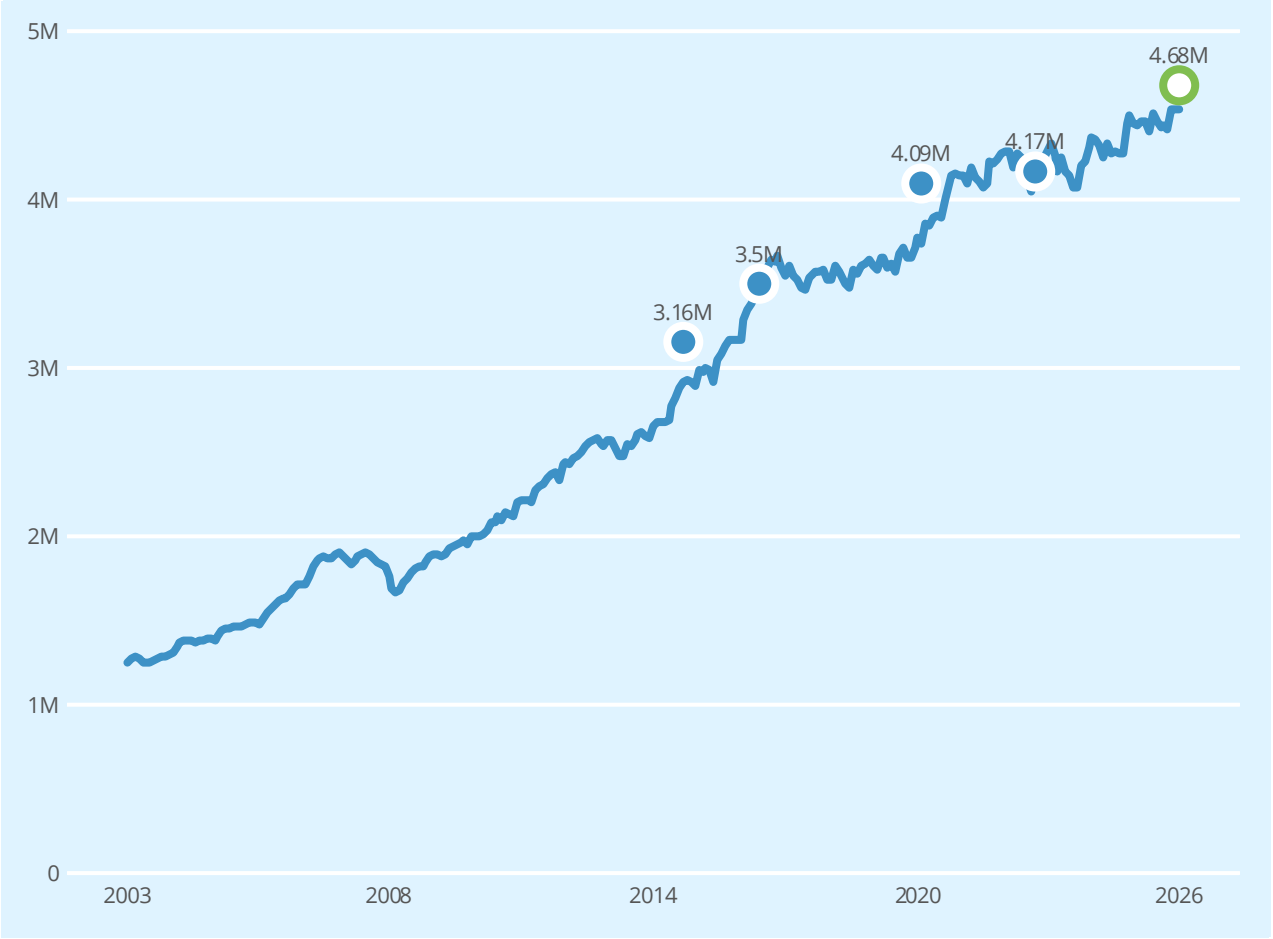
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.10.2022	16.01.2023	24.02.2023	4 100 000	3 975 000	190 353	4 165 353
20.07.2020	28.07.2020	23.09.2020	3 600 000	3 900 000	194 639	4 094 639
25.11.2016	05.12.2016	02.02.2017	3 350 000	3 350 000	150 953	3 500 953
13.04.2015	28.04.2015		2 990 000	3 000 000	155 000	3 155 000

Leiligheter til salgs i 2005 RÆLINGEN nå

2
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 095 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Leiligheter solgt i 2005 RÆLINGEN siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

4 266 000 Prisantydning i snitt
4 254 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

55 780 RÆLINGEN kommune i snitt siste 6 mnd
55 236 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
55 047 Buholen 8 Totalpris 4 679 000

Buholen 8
2005 Rælingen

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2000
BRA:	88 m^2
BRA-i:	85 m^2
Rapportdato:	12.3.2026 (Gyldig til 12.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	11	0	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40953

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Borehull i flere veggfliser/skade i gulvflis ved nedsenk til dusjsone/veggfliser med riss og sprekker/dårlig og manglende fall til sluk/risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt/manglende mansjetter ved rørgjennomføringer til kjøkken.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Veggspeil med misfarging.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Plast/dampsperre i delevegg (risikokonstruksjon).
Himling	Dårlig "finish" (soverom).

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.3.2026	**12.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Espen Dommersnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Anna Buyse**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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 12.03.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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:	**Buholen 8, 2005 Rælingen**						
Kommunenr:	**3224**	Gårdsnr:	**106**	Bruksnr:	**628**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**14**	Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**2000** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med stående kledning og fasadeplater. Saltak i treverk, tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med 2-lags glass og trekarmer. Bygningen har personheis.

Eier opplyser at det er gjort enkeltobservasjoner av kre (usikker på type) med flere måneders mellomrom. Beboer i leilighet under oss gjorde oss oppmerksom på at det ved store nedbørsmengder piplet vanndråper fra hjørne av tak i hennes utebod. La på litt fugemasse i vår vannavledningsrenne i vår utebod (overgang betonggulv/vegg) i tilfelle små sprekker, og har fått beskjed om at tilstanden bedret seg.

Tomtestørrelse: 5398 m² (Bnr. 628 og 663). Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**88**	**85** Romfordeling: Entrè/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod/kontor og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 236-239 cm).	**3** Romfordeling: Utebod.	**0**	**11**
Totalt m²	**88**	**85**	**3**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en utebod tilknyttet balkong på 2,6 m2. Boden er tatt med i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Dekke med trefliser. Størrelse: 11 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med glass og Yale kodelås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og balkongdør fra byggeår.	
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-2**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Balkongdør med noe skjevheter. TG-2 gis grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.	

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-2**

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. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dovre vedovn med underliggende glassplate.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipeløpet.

6.5 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-1

Kjøkkeninnredning med finert fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp.
Lekkasjestopp er montert.

Tidligere takst opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2016.

Innredningen fremstår med normal tilstand til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.

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 21.08.2000.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken i 2016.	
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. 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. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken i 2016.	
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?	Ja
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-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i kasse på bad/vaskerom. Vanninstallasjoner fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner fra byggeår gis TG-2 grunnet alder. Vanninstallasjoner fra 2016 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utførte arbeider i desember 2024 m/dokumentasjon: byttet defekt termostat mot ny tilknyttet bad.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på øvrige deler av el-anlegget.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.
Fremlagt dokumentasjon opplyser at sist el-kontroll ble utført 21.07.2020.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2016

Størrelse

109 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.
TG-1 gis grunnet alder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater (gulv og 1 vegg i dusjsone er utført med flis på flis).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere takst opplyser at baderommet ble oppgradert i 2016 med nye gulvfliser, veggfliser tilknyttet 1 vegg i dusjsone, samt nytt sanitærutstyr.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Ja
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-2**

Borehull i flere veggfliser. Skade i gulvflis ved nedsenk til dusjsone/flere veggfliser under baderomsinnredning med riss/sprekker. Fall på gulv mot sluk utenfor dusjsone med dårlig og manglende fall. Risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Oppgitte avvik gis TG-2.

Eier opplyser at små sprekker i fuger i dusjsone, tettet med ny fugemasse. Oppgitt avvik om riss gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Slukløsning fra byggeår. Plastsluk med klemring. Eventuelt tettesjikt kunne ikke kontrolleres/konstateres grunnet overdekning. Med bakgrunn i alder på tettesjikt/overflater er restlevetiden på rommet usikker (gulv/vegger). TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Det registreres ettermontering av vann- og avløpsrør gjennom delevegg til kjøkkendel. Det er kun silikonert rundt rørgjennomføringer. Manglende bruk av mansjett medfører økt risiko for lekkasjer. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med toalett, dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, speil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. TG-1. Veggspeil med misfarging gis TG-2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av veggspeil.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-2

Ved hulltaking fra tilstøtende vegg for dusjsone, ble det registrert plast/dampsperre i delevegg. Bruk av damptett sjikt i vegg mot våtrom kan innebære risiko for fuktopphopning. Dette kan redusere veggens uttørkingsevne og medføre økt risiko for fuktskader over tid. Veggens fulle oppbygning er ikke kjent uten ytterligere inngrep. Risikokonstruksjon gis TG-2.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i forbindelse med hulltaking, samt 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.

Anbefalte tiltak fukt

Grunnet oppgitt risikokonstruksjon anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon. TG-2.

6.13 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Tidligere takst opplyser at nye gulv ble lagt i 2016.

Oppsummering TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	TG-2

Himling tilknyttet 1 soverom med dårlig "finish" gis TG-2. Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.16 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Tidligere takst opplyser at nye innerdører ble montert i 2016.

Oppsummering	TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.17 Elvarme

Beskrivelse

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

6.18 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Plissegardiner.

Oppsummering	TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.19 Utendørs

Beskrivelse

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

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Dommersnes	Anna Buyse

Gateadresse
Buholen 8

Poststed	Postnr
RÆLINGEN	2005

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

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

Beskrivelse: Små sprekker i fuger i dusjsone, tettet med ny fugemasse.

Document reference: 24260090

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge tidligere eier ble lagt nye gulvfliser og nytt sanitærutstyr installert i 2016 i regi av oppussing ved Ragde eiendom. Usikker om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert, huker derfor av "nei" på denne.
Arbeid utført av	Ragde eiendom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar dette ble utført av Ragde eiendom i 2016.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge tidligere eier ble rør renset 04.03.2019.
Arbeid utført av	Power clean pipe

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

Beskrivelse	Beboer i leiliget under oss gjorde oss oppmerksom på at det ved store nedbørsmengder piplet vanndråper fra hjørne av tak i hennes utebod. La på litt fugemasse i vår vannavledningsrenne i vår utebod (overgang betonggulv/vegg) i tilfelle små sprekker, og har fått beskjed om at tilstanden bedret seg.

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

Beskrivelse	Vi har gjort enkeltobservasjoner av kre (usikker på type) med flere måneders mellomrom.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet defekt termostat på badet til ny med tidsstyring.
Arbeid utført av	El Alliansen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El-kontroll utført av El Installasjon AS Rælingen datert 20.07.2020.

Document reference: 24260090

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Parkeringsplass tilhørende leilighet har ladeboks for elbil.

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

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: 24260090

Tilleggskommentar

Moderniseringsarbeider vi har blitt gjort kjent med fra forrige eiers salgsoppgave: Ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer og varmtvannsbereder montert i 2016 - Laminatgulv fra 2016 - Nye innerdører montert i 2016 - Yale doorman kodelås på inngangsdør - Oppgradert alle panelovner til Mill wifi ovner - Plissegardiner stue/kjøkken, samt plissegardiner (spesialtilpasset fra Kjells markiser) på soverommene - Platetopp installert av elektriker fra Power i 2020. Moderniseringer i regi av borettslaget: Fibernett til alle andeler i 2017 - Avfallsbrønner etablert i 2019 - Utvendig maling av panel 2019-2020 - Innbygging av utvendig heis - nedre halvdel av utvendig trapp fikk nye fliser i 2025.

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: 24260090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Dommersnes	af3646949e652f8eee0af7bd26e7824d1704618b	16.03.2026 19:16:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Buyse	9e8ac3183f0587c7acb84767d3ee55cf31f019c4	16.03.2026 19:16:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260090

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

enova

Energiattest



Adresse	
Buholen 8, 2005 RÆLINGEN	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269227**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12881711**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **628**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
140,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
164,13 kWh/m²	**14 671 kWh**



Buholen 8, 2005 RÆLINGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Buholen 8, 2005 RÆLINGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Buholen 8

Nabolaget Øvre Rælingen - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km	
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km	
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	24 min 2 km	
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	7 min 3.7 km	
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	20 min 1.7 km	
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 3.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Furukollen Linje 310, 330	3 min 0.2 km	
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.6 km	
Oslo Gardermoen	31 min	

BARNEHAGER

Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.2 km	
Heimen barnehage (0-6 år) 66 barn	8 min 0.6 km	
Petrine barnehage (0-5 år) 40 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Slynga	3 min
Coop Extra Rælingen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	19 min
Apotek 1 Romeriket Helsebygg	16 min
Strømmen Vinmonopol	19 min

SPORT

Østre Strøm ballplass	5 min
Rud skole	11 min
Fresh Fitness Strømmen	20 min
SATS Lillestrøm	19 min

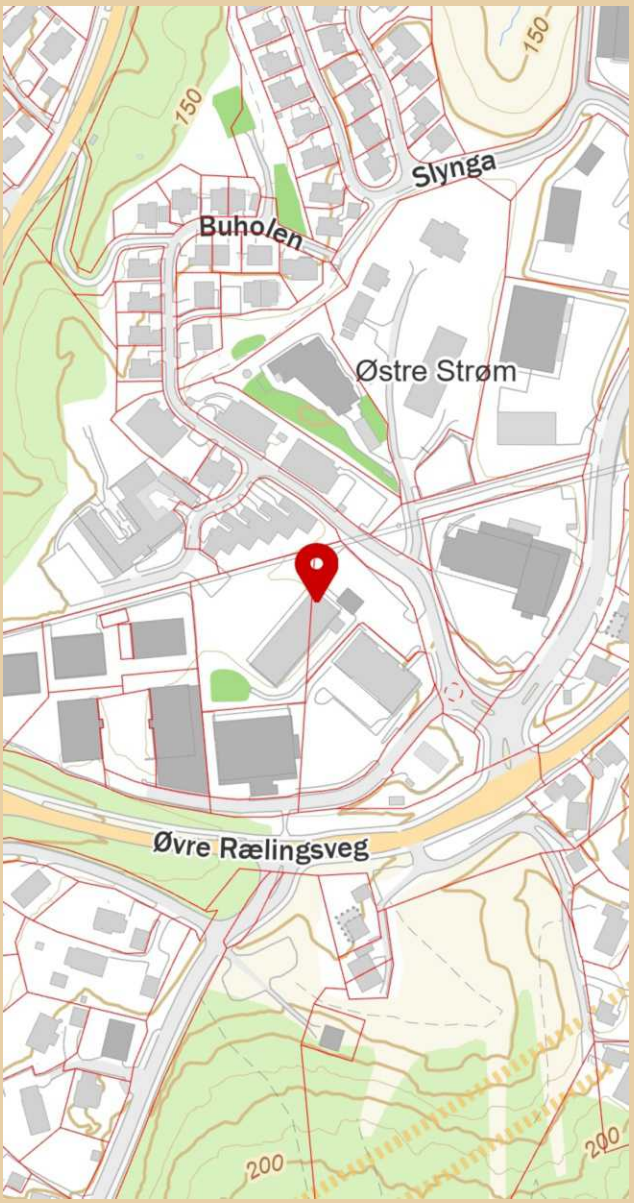
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har betalt

lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 10.03.26
Vår ref.: 562 / 14
Meglers ref.: 24260090

Boligopplysninger

Andel	14	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	562 Buholen 8 Borettslag	**Etasje**	2.etg
Adresse	Buholen 8, 2005 RÆLINGEN	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Anna Buyse, Espen Dommersnes	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 10.03.26: kr 5 524,00 (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	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Avdrag lån	349	349	349	349	349	349
Felleskostnader 1	4 286	4 286	4 286	4 286	4 286	4 286
Renter lån	889	889	889	889	889	889
Total	5 524	5 524	5 524	5 524	5 524	5 524

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,55% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	3 238 548	179 919	03.07.23 - 30.06.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,55% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	3 238 548	03.07.23 - 30.06.48

Selskap og eiendom

Selskap	562 Buholen 8 Borettslag (orgnr. 998299268)
Antall enheter	18
Styrets e-post	chaslestad@hotmail.com
Styreleder	Christer Kramer (41164075)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 94268477)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	106/628
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 182 204,00	**Andre inntekter**	kr 20,00
Formue	kr 27 346,00	**Utgifter**	kr 10 926,00

Merknader

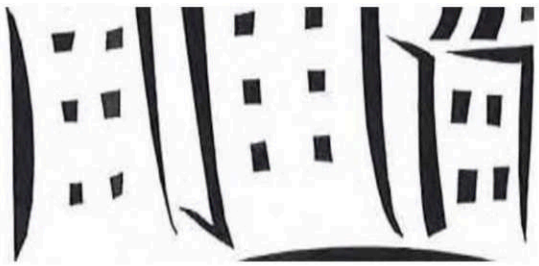
Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget

Borettslaget har særfordelt lån uten IN-ordning. Innkrevde akontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes etterskuddsvis mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

VEDTEKTER

FOR

BUHOLEN 8 BORETTSLAG



1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Buholen 8 Borettslag. **1-2**

Formål

Buholen 8 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig I lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til feles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Rælingen kommune.

2. Andeler oø andelseiere

2-1 Andeler

Andelene skal være på kr. 5000,-.

2-2 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 4-2.

Opptil 20 °A av andlene kan eies av juridisk enhet som skal leie ut andelen(e) til sine ansatte jf burettslagloven av 2003 §4-2. Dette i tilegg til bestemmelsen inntatt i burettslagsloven av 2003 § 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

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

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

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.

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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har øvrige andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett. Dette innebærer en fravikelse fra burettslagsloven av 2003.

4. Borett opbruksoverlating

4-1 Boretten

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 ellers.

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

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen som legges frem for generalforsamlingen for endelig godkjennelse. Selv om det skulle bli 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. Inntil annet er bestemt av styret er dyrehold tillatt.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styret godkjenning.

Med styret godkjenning kan andelseieren 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 to siste årene. Andelseieren 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 husstandsfelleskapslovens § 3 annet 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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdsansvaret gjelder også utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Dette innebærer en fravikelse i forhold til burettslagsloven av 2003.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren har også ansvaret for vedlikehold av tilhørende utearealer, for eksempel snømåking med mer.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til styret i laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Dersom andelseieren misligholder sin vedlikeholdsplikt vesentlig har laget rett og plikt til å foreta nødvendig vedlikehold på vegne av andelseieren. Laget kan dernest kreve utgiftene til dette dekket fra andelshaveren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tiligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Laget kan dernest kreve utgiftene til dette erstattet av den/de ansvarlige bak misligholdet.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre eventuell vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

6-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. 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

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

7. Salgspålegg og fravikelse

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av i leder og 2 andre styremedlemmer. Det kan i tillegg velges 2 vara medlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Som styre- og varamedlem kan bare andelseiere velges. Styrets

leder velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Ved valg på konstituerende generalforsamling velges 2 styremedlemmer for en periode på ett år og 2 styremedlemmer for en periode på et år. Hvem av styremedlemmene som skal sitte hvilken periode, avgjøres av styret selv ved loddtrekning.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

8-2 Styrets oppgaver

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

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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 til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet 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

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets autoriserte forretningsfører etter godkjenning fra

generalforsamlingen.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den Øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. **10-3**

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes 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.

10-4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering

2. Godkjenning av styrets årsberetning

3. Godkjenning av årsregnskapet med statsautorisert revisorberetning.

4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

5. Valg av styreleder ved særskilt valg 5.

Eventuelt valg av revisor og foretningsfører

6. Fastsetting av styrets godtgjørelse herunder også varamedlemmer.

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen **10-**

6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. <u>Inhabilitet, taushetsplikt OC1 mindretallsvern</u>

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en 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.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 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.

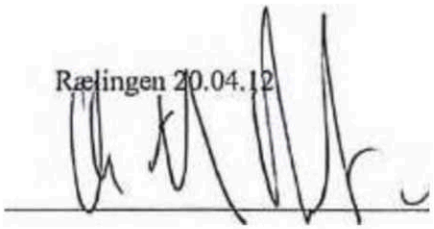
12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

Endringer I borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.



HUSORDENSREGLER FOR BUHOLEN 8

Formål : Ordensreglene er til for å holde ro og orden, og et godt bomiljø for alle beboere i borettslaget ved at alle tar hensyn til hverandre.

Omfang: De gjelder for alle som bor i borettslaget, inkludert beboere, husstandsmedlemmer, gjester og leietakere

1. **Fellesarealer/ Boareal**

- Hold fellesarealer ryddige og fri for private eiendeler.
- Oppfordrer at man er med på felles dugnader som vil være vår og høst, for fellesskapet og pent fellesarealer.
- Ikke lov å sette opp badebassenger på balkongen. Det skal kun være på bakkeplan/ grøntområder. Dette er på grunn av fare for vannlekkasje/vannskader.
- Søppel skal ikke oppbevares på balkonger/ uteareal. kastes umiddelbart i avfalls container, da det kan oppstå økning i rotter/mus.

2. **Ro og orden**

- Det skal være ro i leilighetene og på fellesarealer fra kl. 23:00 til 07:00 på hverdager og fra kl. 24:00 til 09:00 i helgene.
- Unngå høy musikk, banking og boring utenfor normal arbeidstid (08:00–20:00).
- Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl.23:00, oppfordres det og varsle naboer i god tid før begivenheten.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet
    * På hverdager klokken 07:00-20:00
    * Lørdager kl 10:00-18:00

3. **Dyrehold**

- Dyrehold tillates, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Husk båndtvang og plukk opp etter kjæledyrene dine.

4. **Avfall og søppelhåndtering**

- Sorter avfall i henhold til kommunens retningslinjer.
- Sett ikke søppelposer utenfor døren eller utenfor søppelkassene.
- Det er ikke lov å kaste glass/flasker i Stallbakken 1 borettslag sin glass og metall container.

5. **Parkering og kjøretøy**

- Bare parkering på anviste plasser. Bruk parkeringskortet for Buholen 8, for ekstra bil og/ eller besøkende.
- El-sykler, barnevogner og lignende må stå hensiktsmessig for andre beboere og ikke blokkere rømningsveier.

6. **Bygningsmessige endringer**

- Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden, balkongen eller fellesområdene uten godkjenning fra styret.

7. **Brannvern og sikkerhet**

- Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i bygningen.
- Grilling på balkongene skal skje på forsvarlig og kontrollert måte for å unngå brann. Kun lov med gass eller elektrisk grill.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheter må være i orden og tilgjengelige til enhver tid.

Med vennlig hilsen
Styret

Innkalling til ordinær generalforsamling 05.05.2025 for 562 Buholen 8 Borettslag.

Møtested: Peppes Pizza, Lillestrøm
Tid: kl. 18:00

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Montering av varmepumpe
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
Tonje Frøne fra BORI BBL velges til møteleder. Andreas Holter signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1 207 250 (mot budsjett 1 185 000)
Utgifter: 822 417 (mot budsjett 915 000)

Resultat: 179 669 (mot budsjett 58 548)

Inntektene er ca. 22 000 høyere enn budsjettert, skyldes ladeinntekt.
Utgiftene er ca. 92 500 lavere enn budsjettert, skyldes bl.a at det ikke er brukt så mye på rep.og vedlikehold som budsjettert, ref. note 5
Resultat er grunnet ovennevnte derfor kr 121 121,- høyere enn budsjettert.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 3: Montering av varmepumpe

Beboere skal kunne installere varmepumper til sine leiligheter etter godkjenning av styret og iht styrets retningslinjer, med hensyn til blant annet kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige.

Alternativ 1
Beboere skal kunne installere varmepumpe iht styrets retningslinjer

Mot
Beboere skal ikke kunne installere varmepumper

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 20 000,-

Sak 5: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Christer Kramer

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

- Marianne Kjus

Kandidater til **Styremedlem (1år)**:

- Helle O Aanes Sandbukt

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Buholen 8 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 184 904	1 184 832	1 185 000	1 134 183
Annen driftsinntekt	2	22 346	36 649	0	0
Sum driftsinntekter		**1 207 250**	**1 221 481**	**1 185 000**	**1 134 183**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	20 538	20 538	20 538	20 538
Avskrivninger	8	27 435	57 679	64 000	21 180
Konsulenttjenester	4	71 182	66 781	72 900	77 040
Rep og vedlikehold	5	31 518	50 996	85 077	69 000
Forsikringer		92 507	81 523	90 000	80 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		255 640	224 139	250 000	294 000
Energi og fyring		31 169	13 953	35 000	32 000
Kabel-TV og telefoni		124 512	118 932	130 000	132 000
Driftskostnader	6	155 405	276 393	163 285	94 125
Andre driftskostnader	7	12 512	16 275	4 200	11 700
Sum driftskostnader		**822 417**	**927 209**	**915 000**	**831 583**
Driftsresultat før finansposter		**384 833**	**294 272**	**270 000**	**302 600**
Finansielle poster					
Finansinntekt		226	5	0	-8 000
Finanskostnad		205 390	181 262	211 452	198 700
Sum finansposter		**-205 165**	**-181 257**	**-211 452**	**-206 700**
Årsresultat		**179 669**	**113 015**	**58 548**	**95 900**
Overført udekket tap	10	179 669	113 015	0	0
Sum disponering		**179 669**	**113 015**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Buholen 8 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	46 536 947	46 536 947
Tomt	8, 13	4 613 053	4 613 053
Andre driftsmidler	8	144 721	172 156
Sum varige driftsmidler		51 294 721	51 322 156
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**51 294 721**	**51 322 156**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		28 850	33 367
Kundefordringer		1	1
Sum fordringer		28 850	33 368
Bankinnskudd, kasse o.l.		332 790	203 626
Skattetrekkkonto		0	7 480
Sum omløpsmidler		**361 641**	**244 474**
SUM EIENDELER		**51 656 362**	**51 566 630**

Balanse 31.12.2024

Buholen 8 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	90 000	90 000
Udekket tap	10	-269 766	-449 435
Sum egenkapital		**-179 766**	**-359 435**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	3 318 147	3 364 733
Borettsinnskudd	12, 13	48 494 073	48 494 073
Sum langsiktig gjeld		51 812 220	51 858 806
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 718	55 321
Annen kortsiktig gjeld		3 191	11 938
Sum kortsiktig gjeld		23 909	67 259
Sum gjeld		**51 836 128**	**51 926 065**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 656 362**	**51 566 630**

Buholen 8 Borettslag

Andreas Holter
Styrets leder

Stian Huitfeldt Hansen
Styremedlem

Marielle Ølstørn Berntsen
Styremedlem

Espen Dommersnes
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 30 000,- 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 ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	869 400	899 856	869 484	869 484
3603	Stipulerte renter	211 464	172 800	211 452	198 699
3604	Stipulerte avdrag	104 040	112 176	104 064	66 000
Sum felleskostnader		**1 184 904**	**1 184 832**	**1 185 000**	**1 134 183**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	22 346	36 649	0	0
Sum andre driftsinntekter	**22 346**	**36 649**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538	2 538	2 538
Sum lønnskostnader	**20 538**	**20 538**	**20 538**	**20 538**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 438	4 375	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	58 369	53 446	58 400	61 170
Andre forvaltningstjenester	0	585	1 000	2 000
HMS	8 375	8 375	8 500	8 870
Sum konsulenttjenester	**71 182**	**66 781**	**72 900**	**77 040**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold elektro	0	11 668	20 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	8 049	6 147	0	5 000
Vedlikehold heis	23 469	33 182	40 000	28 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	22 077	20 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	3 000	6 000
Sum vedlikeholdskostnader	**31 518**	**50 996**	**85 077**	**69 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	141 690	255 443	153 285	76 125
Snøbrøyting/strøing/feiing	13 715	20 950	10 000	18 000
Sum driftskostnader	**155 405**	**276 393**	**163 285**	**94 125**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	4 520	0	0
Lyspærer, sikringer etc	2 715	200	0	2 500
Renholdsartikler	0	7 750	0	0
Verktøy og redskaper	0	469	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 877	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøt	6 720	2 000	3 000	7 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Annen kostnad,	0	137	0	0
Sum andre driftskostnader	**12 512**	**16 275**	**4 200**	**11 700**

Note 8 Anleggsmidler

	Elbil-lading	Molok avfallssystem
Anskaffelseskost pr.01.01	211 787	182 503
Anskaffelseskost pr.31.12	211 787	182 503
Årets av- og nedskr. pr.31.12	21 178	6 256
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 887	176 247
Bokført verdi pr.31.12	144 247	0
Anskaffelsesår	2021	2019

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	4 613 053	46 536 947
Anskaffelseskost pr.31.12	4 613 053	46 536 947
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	413 893
Bokført verdi pr.31.12	4 613 053	46 123 054
Anskaffelsesår	2012	2012

Note 9 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 90 000 fordelt på 18 à kr. 5 000.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-449 435	-562 450
Tilført til/fra EK fra årets resultat	179 669	113 015
Sum opptjent egenkapital 31.12	-269 766	-449 435

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-3 364 733	
Nedbetalt i år	46 586	
Lånesaldo 31.12		3 318 147
Beregnet innfrielsesdato: 31.05.2048		
Sum langsiktig gjeld		**3 318 147**

Note 12 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	51 812 220	51 858 806
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	51 150 000	51 150 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	56 194 733	56 194 733

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**177 215**	**36 656**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	179 669	113 015
Tilbakeføring av avskrivning	27 435	57 679
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-46 586	-30 136
B. Årets endring i disponible midler	160 517	140 558
C. Disponible midler 31.12	**337 732**	**177 215**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	361 641	244 474
- Kortsiktig gjeld	23 909	67 259
= Disponible midler 31.12	**337 732**	**177 215**

562 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Dommersnes, Espen	**2025-03-14**

Identifikasjon

bankID Dommersnes, Espen

Navn	Dato
Holter, Andreas	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Holter, Andreas

Navn	Dato
Hansen, Stian Huitfeldt	**2025-03-17**

Identifikasjon

bankID Hansen, Stian Huitfeldt

Navn	Dato
Berntsen, Marielle	**2025-03-27**

Identifikasjon

bankID Berntsen, Marielle

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

562 Buholen 8 Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 05.05.2025
Sted: Peppes Pizza, Lillestrøm
8 av 18 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 8 stemmer

Tonje Frøne fra BORI BBL velges til møteleder. Andreas Holter signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 8

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1 207 250 (mot budsjett 1 185 000)
Utgifter: 822 417 (mot budsjett 915 000)

Resultat: 179 669 (mot budsjett 58 548)

Inntektene er ca. 22 000 høyere enn budsjettert, skyldes ladeinntekt.
Utgiftene er ca. 92 500 lavere enn budsjettert, skyldes bl.a at det ikke er brukt så mye på rep.og vedlikehold som budsjettert, ref. note 5
Resultat er grunnet ovennevnte derfor kr 121 121,- høyere enn budsjettert.

Styrets forslag Vedtatt med 8 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 8

Sak 3: Montering av varmepumpe

Beboere skal kunne installere varmepumper til sine leiligheter etter godkjenning av styret og iht styrets retningslinjer, med hensyn til blant annet kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige.

Alternativ 1 Vedtatt med 7 stemmer

Beboere skal kunne installere varmepumpe iht styrets retningslinjer

Mot - 1 stemme

Beboere skal ikke kunne installere varmepumper

Totalt antall stemmer: 8

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 7 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 20 000,-

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 8

Sak 5: Personvalg

Styreleder (1 år)

Christer Kramer Valgt

Totalt antall stemmer: 7

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Marianne Kjus 1. valg

Totalt antall stemmer: 7

Styremedlem (1år)

Helle O Aanes Sandbukt Valgt

Totalt antall stemmer: 7

Ordinær generalforsamling 05.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Holter, Andreas	**2025-05-07**	**Frøne, Tonje**	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Holter, Andreas

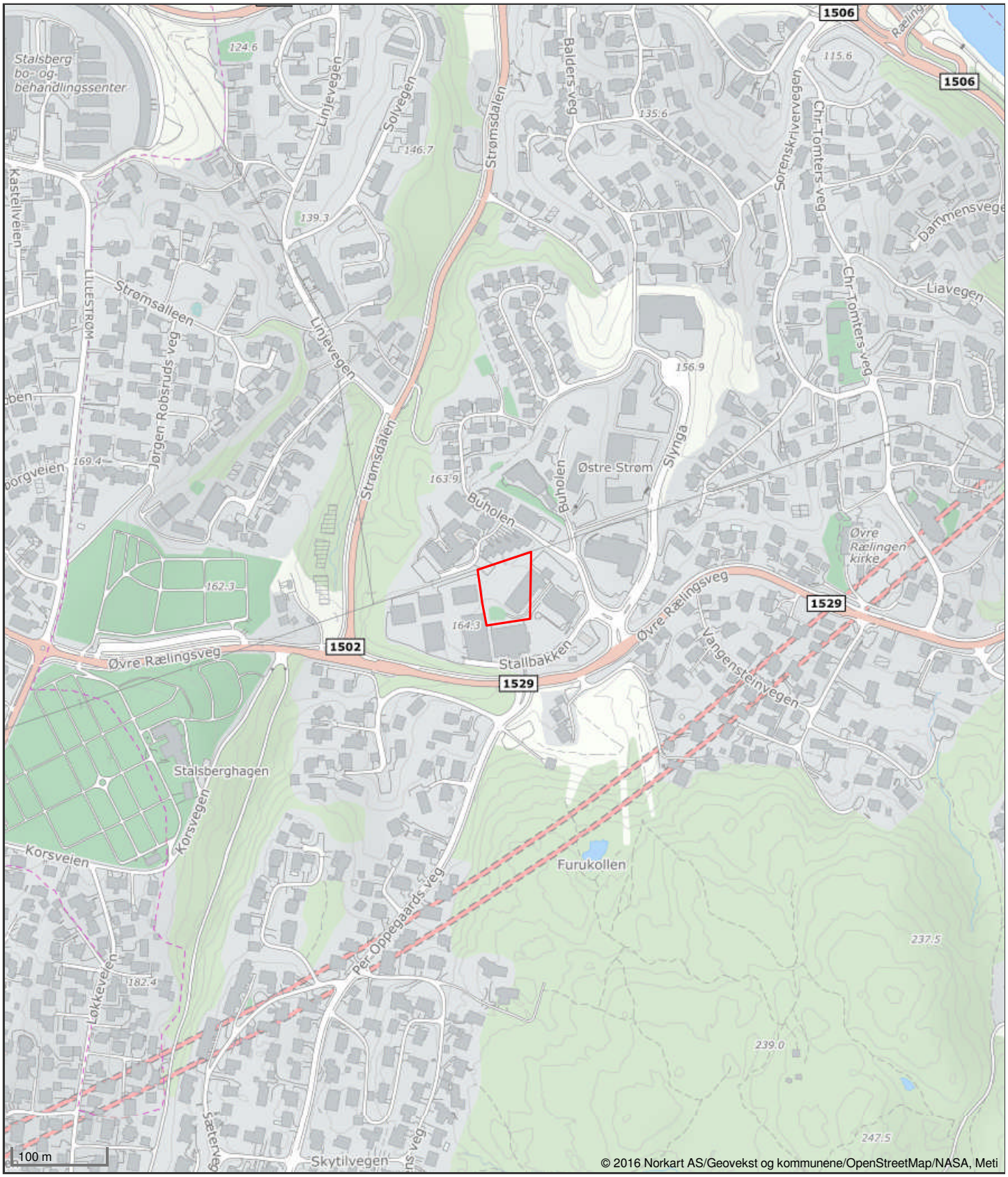
Identifikasjon

bankID Frøne, Tonje

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

Utskriftsdato: 25.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/628//



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

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/628
Adresse: Buholen 8
Dato: 25.08.2025
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



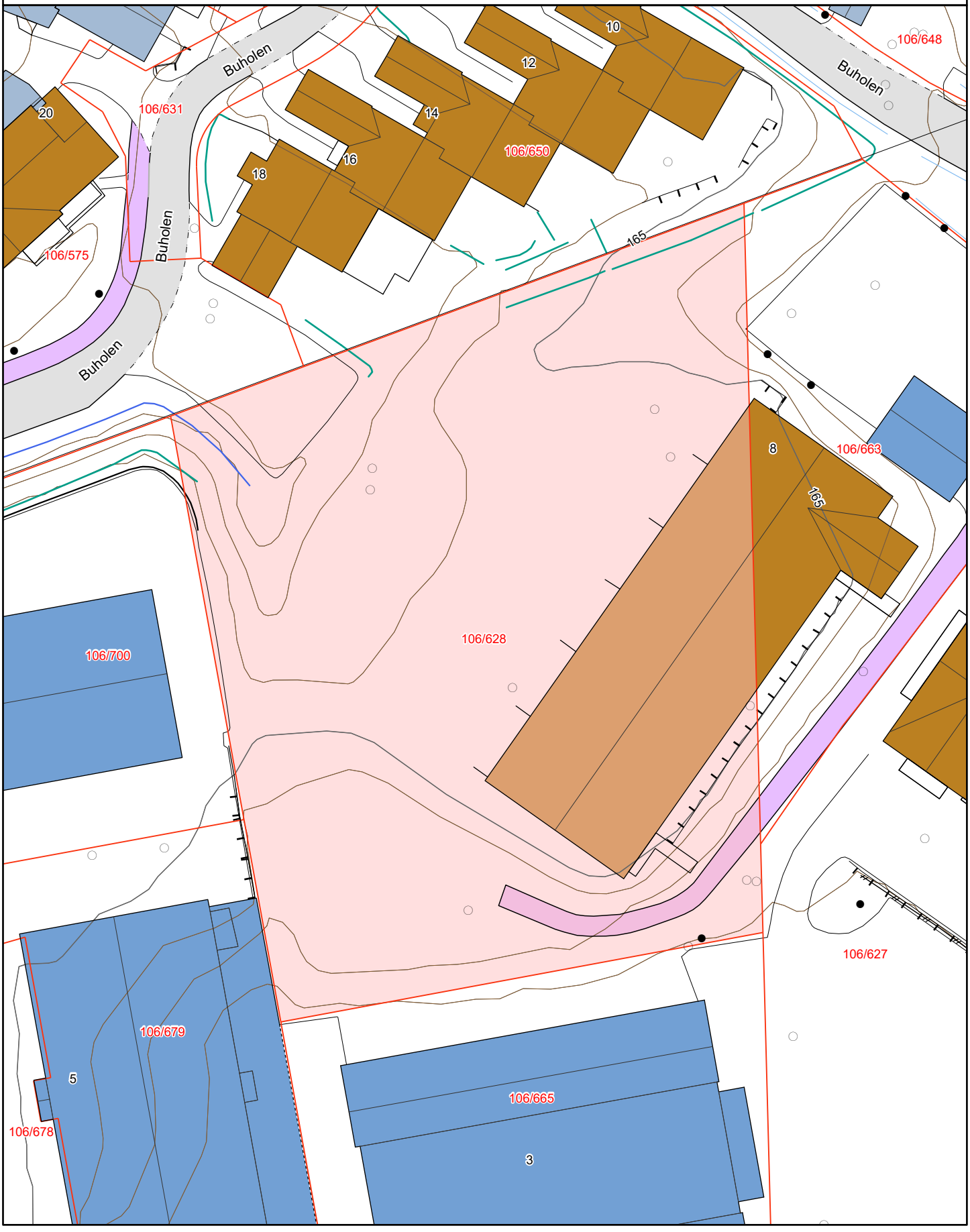
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Buholen 8, 2005 Rælingen**
Gnr/Bnr: **3224/106/628/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3512 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025

N



Matrikkelkart

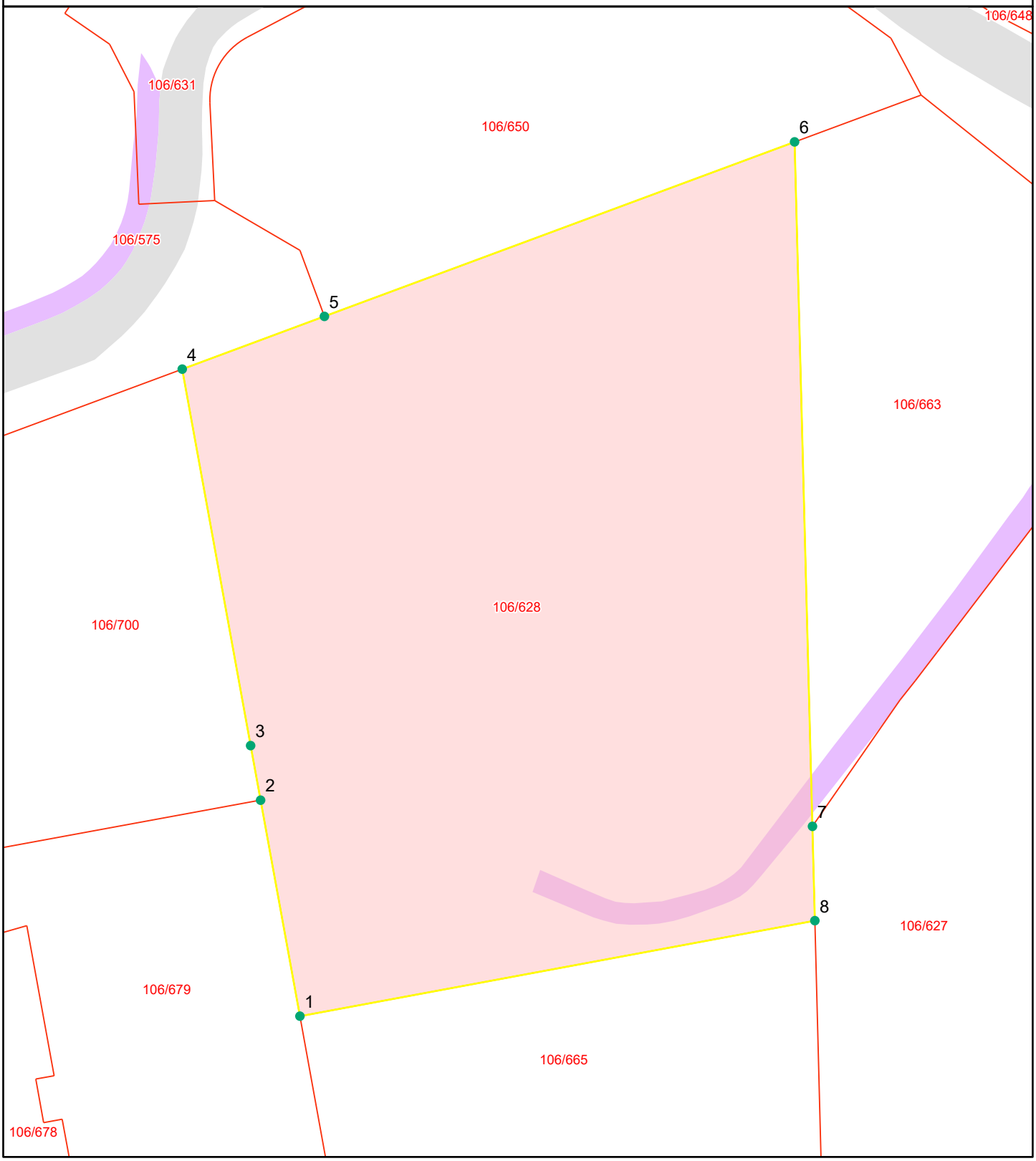
Adresse: **Buholen 8, 2005 Rælingen**
Gnr/bnr: **3224/106/628/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3512 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



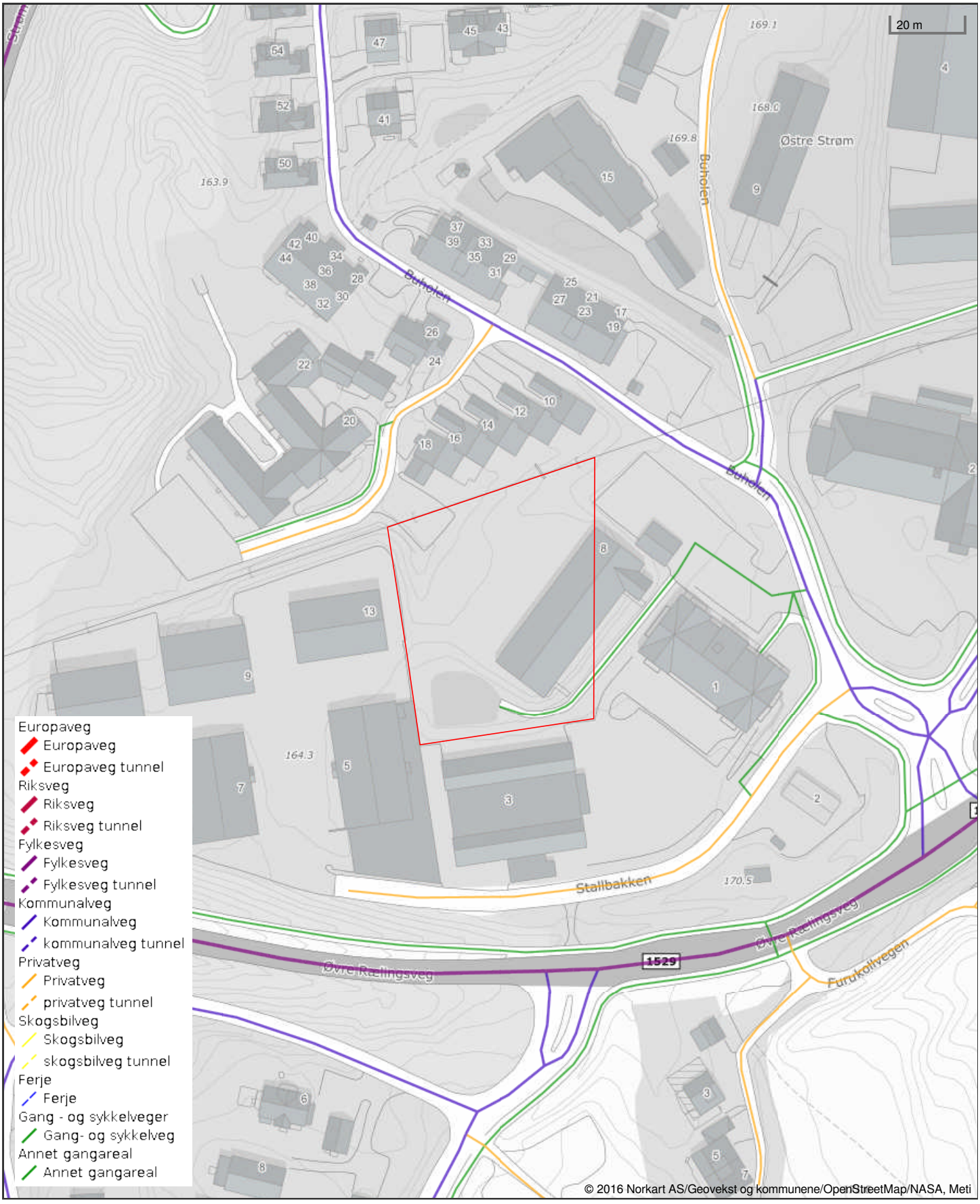
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3512 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6647133.28	613317.82	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	20.24	0
2	6647153.18	613314.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.12	0
3	6647158.21	613313.27	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	35.27	0
4	6647192.9	613306.96	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	14	0
5	6647197.76	613320.08	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	46.29	0
6	6647213.84	613363.47	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	63.12	0
7	6647150.77	613365.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	8.7	0
8	6647142.08	613365.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	48.35	0

Utskriftsdato: 25.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/628//



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: 25.08.2025

Rælingen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	628	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Buholen 8, 2005 RÆLINGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For 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.

RÆLINGEN KOMMUNE
Avdeling teknisk utbyggingsservice

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6
Postadresse: Postboks 100
2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
Telefaks: 63 83 52 03
Elektronisk post: postmottak@ralingen.kommune.no
Bankgiro: 9006 08 00102
Postgiro: 0808 5348206
Organisasjonsnr.: 952 540 556

AVSKREVET

Siv.ark. Per Oddvar Nyheim
Seilduksgata 25

0553 OSLO

Gnr/bnr: 106/628
Arkiv: L42
Saksnr.: 00/00038 - 204
Vedtak: 103/98
Saksbeh.: Per Egil Johnsen
Dato: 21.08.00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 18. juni 1994 nr. 5, § 93, jfr. § 99 nr. 3

NYBYGG - BOLIGBYGG BYGG B

Byggested: Buholen, Østre Strøm
Tiltakshaver: Romerike Boligbyggerlag
Ansvarlig søker: Siv.ark Per Oddvar Nyheim
Dato for søknad: 22.12.1997
Dato for vedtak: 11.07.1998

Gnr/bnr: 106/627
Bruksareal: 1526 m2.
Leiligheter: 18 stk

Etter foretatt befaring den 17.08.2000 gis det i medhold av plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse på følgende vilkår:

Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

1. Det gjenstår en del tilsåing og beplantning av utearealer.
2. Det skal innsendes nye reviderte tegninger, hvor alle forandringer etc. er tatt med.

Arbeidene må være utført innen følgende tidsfrister:
Pkt. 1 innen 17.10.2000.
Pkt. 2 innen 17.09.2000.

Ansvarhavende skal kreve ferdigattest når restarbeider er utført.

Saksopplysninger:

Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom Teknisk etat.
Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlegg av renovasjonsforskrifter)

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter (jfr. § 93). En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akerhus innen tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket kom frem til Dem. Klagen sendes Rælingen kommune, teknisk etat.

Med vennlig hilsen

John Hage
kst. avdelingsleder

Per Egil Johnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver, kommunal fakturering, likningskontoret

RÆLINGEN KOMMUNE
Avdeling teknisk utbyggingsservice

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6
Postadresse: Postboks 100
2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
Telefaks: 63 83 52 03
Elektronisk post: postmottak@ralingen.kommune.no
Bankgiro: 9006 08 00102
Postgiro: 0808 5348206
Organisasjonsnr.: 952 540 556

VEIDEKKE ASA
Postboks 203

2391 MOELV

Gnr/bnr: 106/627
Arkiv: L42
Saksnr.: 00/02550
Vedtak: 0140/00
Saksbeh.: Per Egil Johnsen
Dato: 21.08.00

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 93, jfr. § 99 nr. 1

Tiltak:	Installasjon av ovner i 18 stk leiligheter.		
Byggested:	Bulholen, Østre Strøm	**Gnr/bnr:**	106/627
Tiltakshaver:	Romerike Boligbyggerlag	**Bruksareal:**	1526 m2
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ASA	**Leiligheter:**	18 stk
Dato for søknad:	26.05.2000	**Dato for vedtak**:	15.06.2000

Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om ferdigattest av 18.08.00 med vedlagte kontrollerklæringer, gis det i medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr. 1 ferdigattest for 18 stk ovner i leiligheter.

Ingen merknader.

Med vennlig hilsen

John Hage
kst. avdelingsleder

Per Egil Johnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver, Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen

RÆLINGEN KOMMUNE
Avdeling teknisk utbyggingsservice

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6
Postadresse: Postboks 100
2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
Telefaks: 63 83 52 03
Elektronisk post: postmottak@ralingen.kommune.no
Bankgiro: 9006 08 00102
Postgiro: 0808 5348206
Organisasjonsnr.: 952 540 556

AVSKREVET

Siv.ark Per Oddvar Nyheim
Seilduksgata 25

0553 OSLO

Gnr/bnr: 106/~~663~~ 628
Arkiv: L42
Saksnr.: 00/01132
Vedtak: 0063/00
Saksbeh.: Per Egil Johnsen
Dato: 24.08.00

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 93, jfr. § 99 nr. 1

UTVENDIG BOD OG SØPPELROM BUHOLEN

Byggested: Stallbakken
Tiltakshaver: Romerike Boligbyggelag
Ansvarlig søker: Siv.ark Per Oddvar Nyheim
Tiltakshaver: Romerike Boligbyggelag
Dato for søknad: 08.03.2000
Dato for vedtak: 21.03.2000

Gnr/bnr: 106/663
Bruksareal: 77,9 m2

Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om ferdigattest av 18.08.00, gis det i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter jfr. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

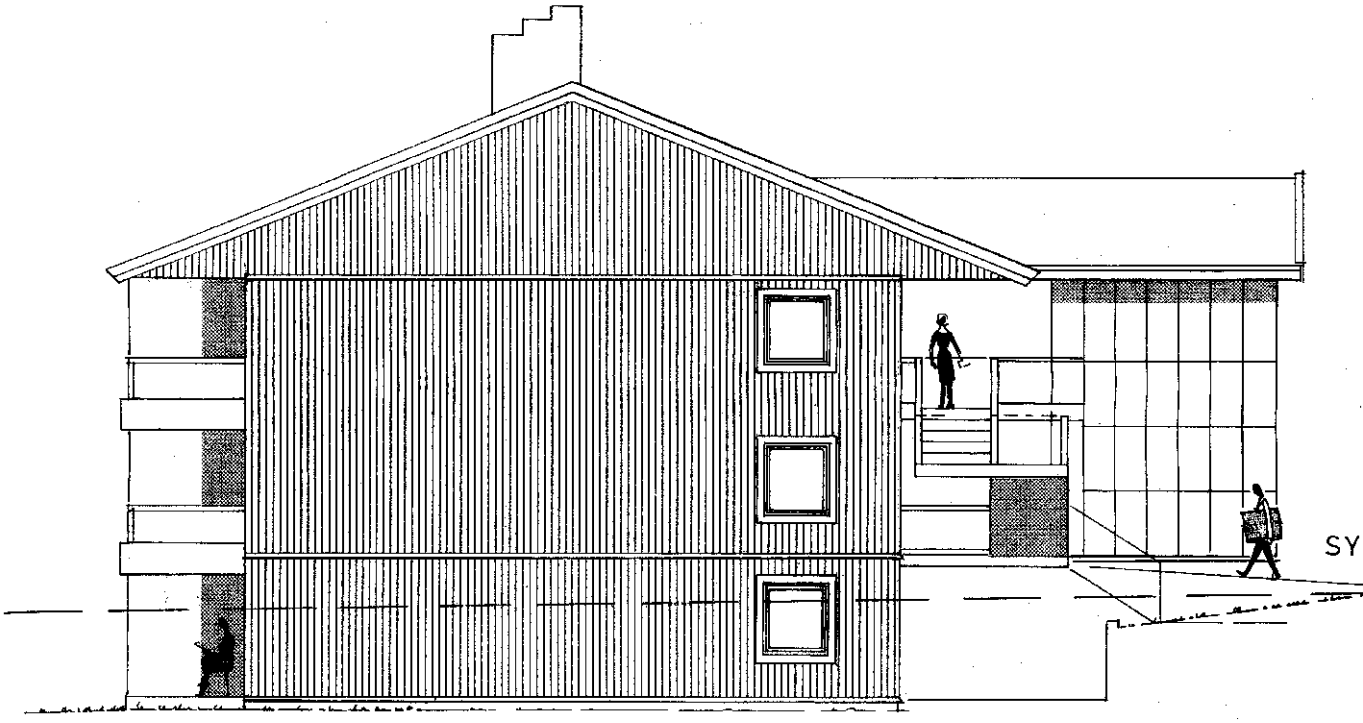
Ingen merknader

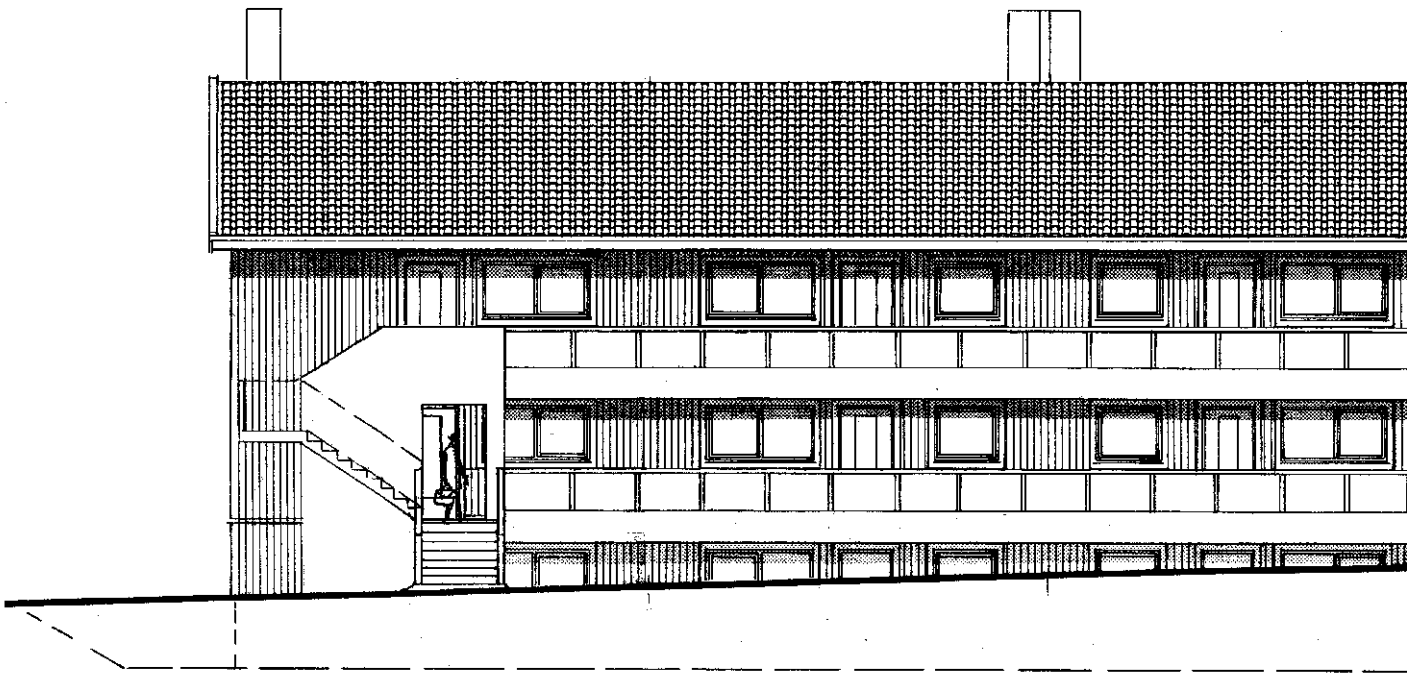
Med vennlig hilsen

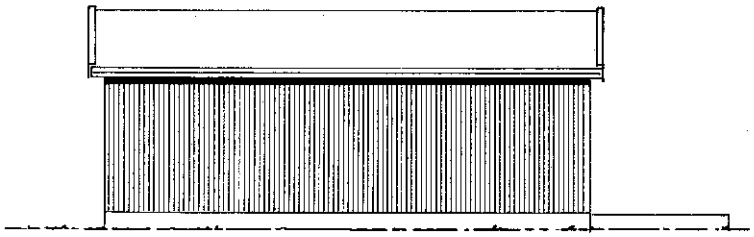
John Hage
kst. avdelingsleder

Per Egil Johnsen
saksbehandler

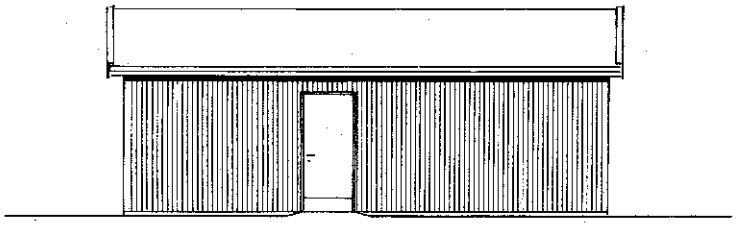
Kopi til: Tiltakshaver, kommunal fakturering.


SY

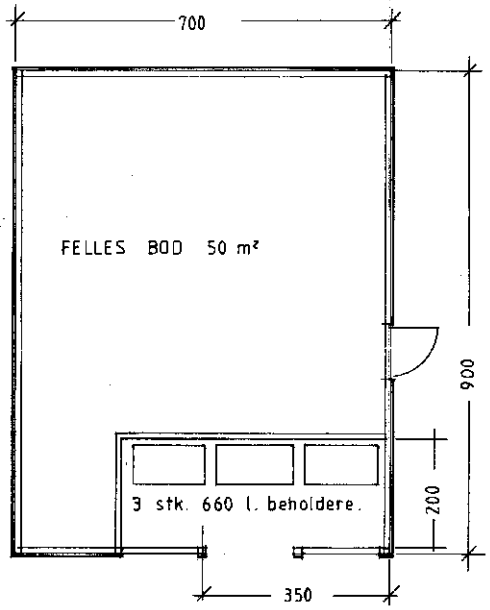




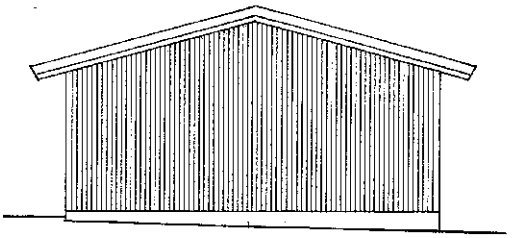
SØR-VEST



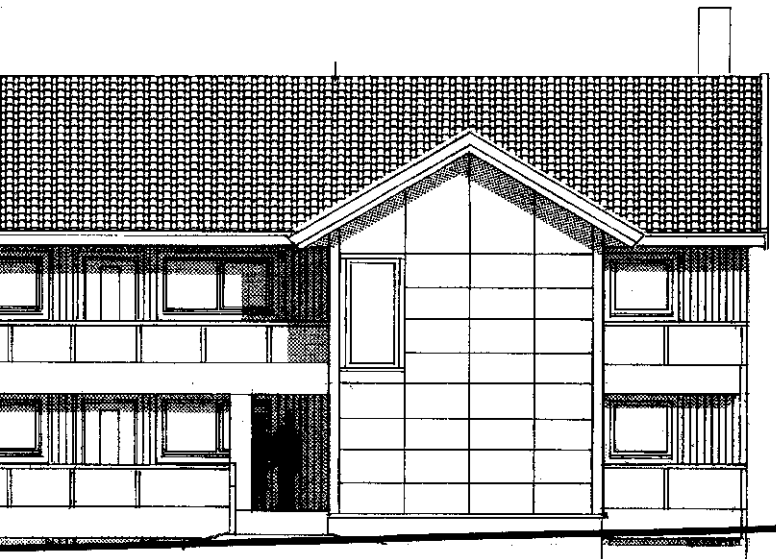
NORD-ØST



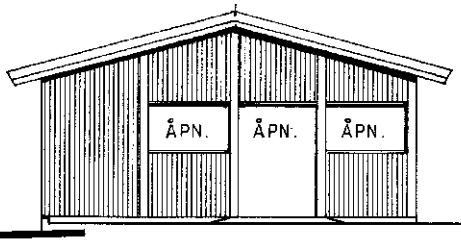
PLAN BOD BRT. 63 m²



NORD-VEST



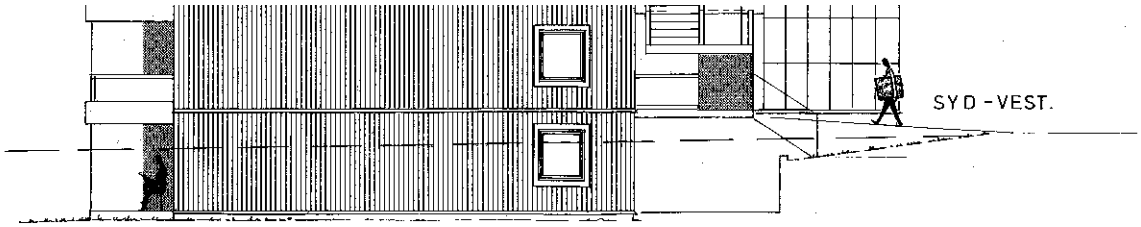
SØR-ØST.

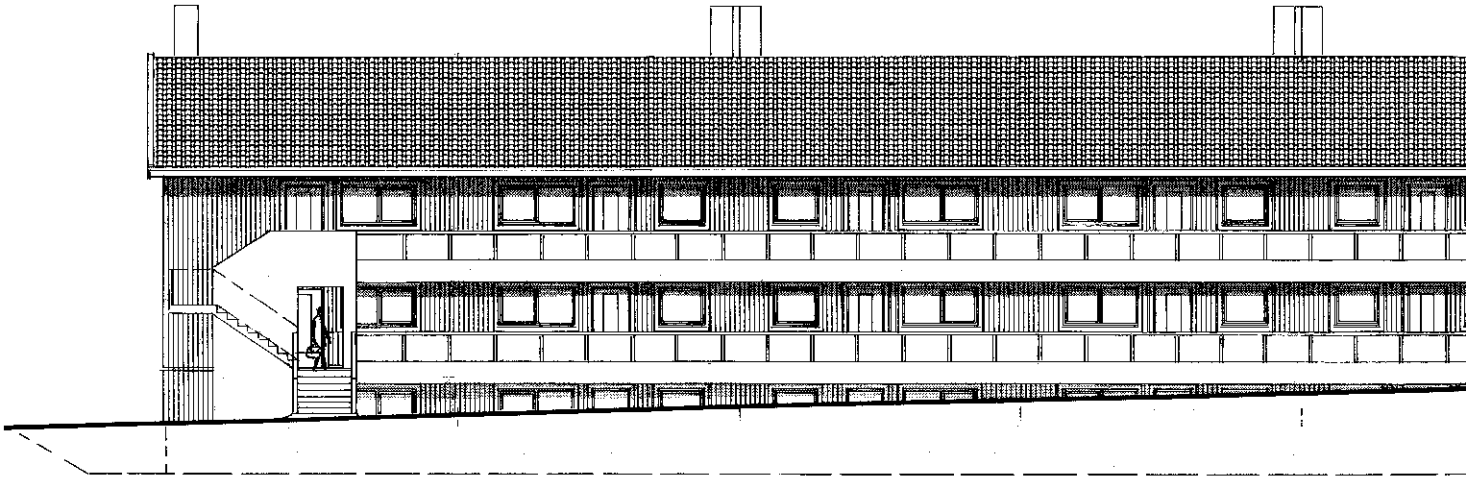


SMIA - RÆLINGEN. RBBL.			
FASADER.	1:100	17.11.98. 7.12.98. 9.12.98. 5.01.99. 22.01.99. 10.09.99.	21.10.99. 7.12.99.
SIVILARKITEKT MNAL PER ODDVAR NYHEIM			

- UTV. BOD/AVFALL.

BILAG
D 1

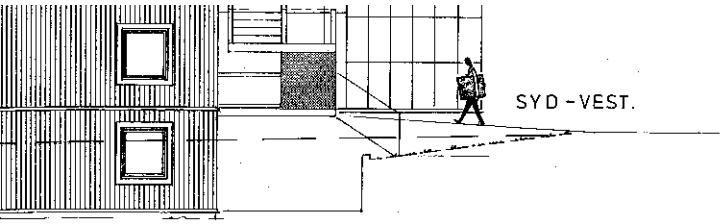


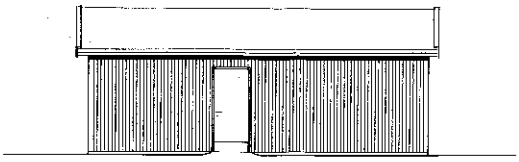


SMIA -

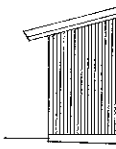
FASADE

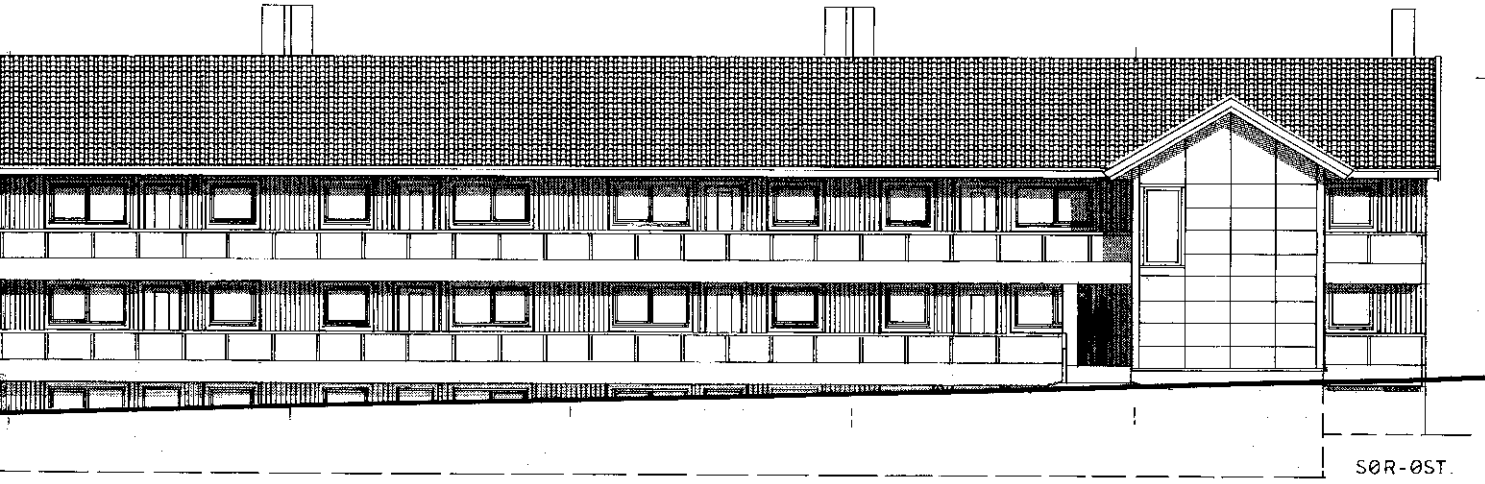
SIVILA



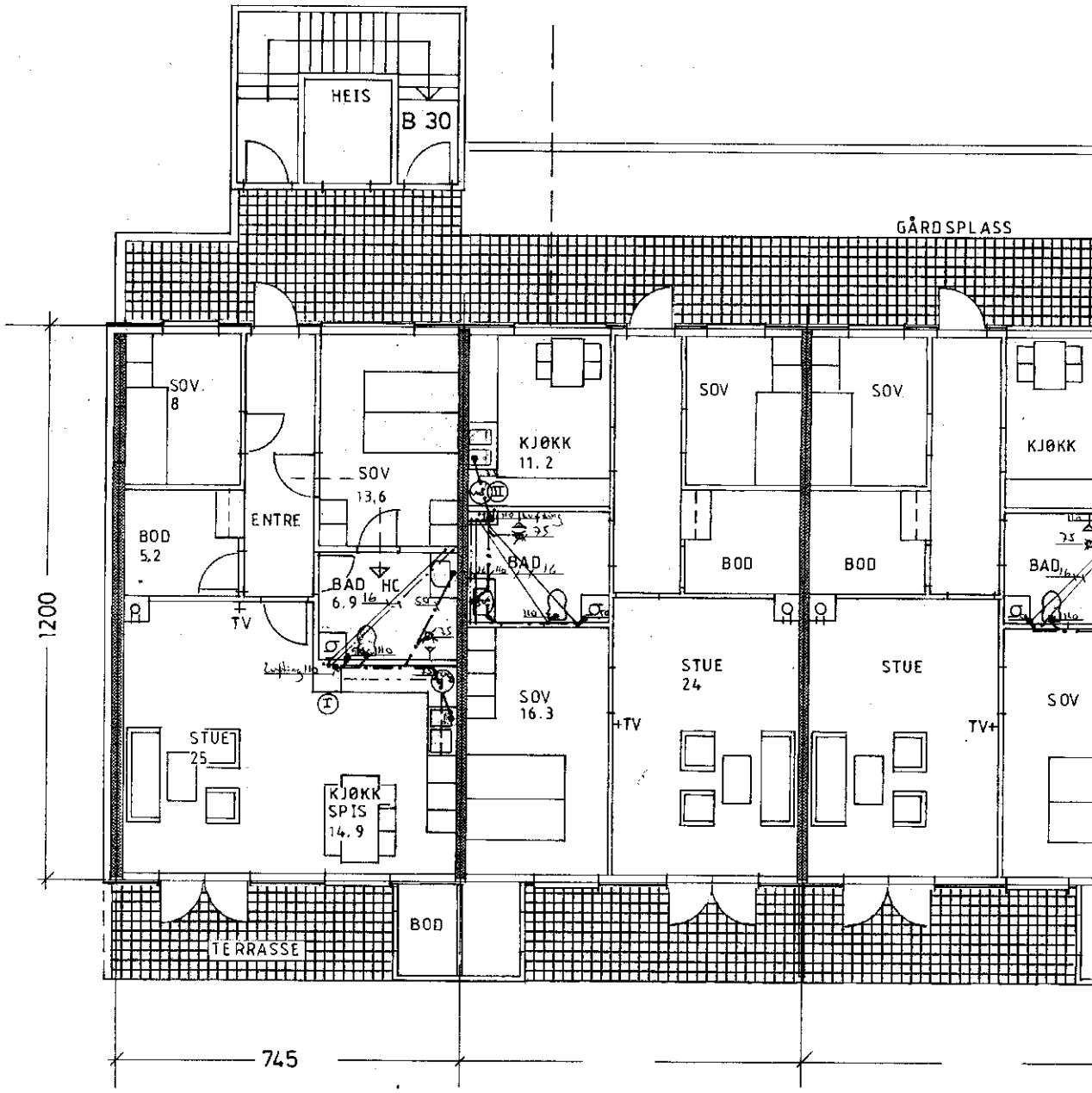








SMIA - RÆLINGEN.	RBBL.		
FASADER.	1 : 100	17.11.98. 7.12.98. 9.12.98. 5.01.99. 22.01.99. 10.09.99.	21.10.99. 7.12.99.
SIVILARKITEKT MNAL PER ODDVAR NYHEIM			

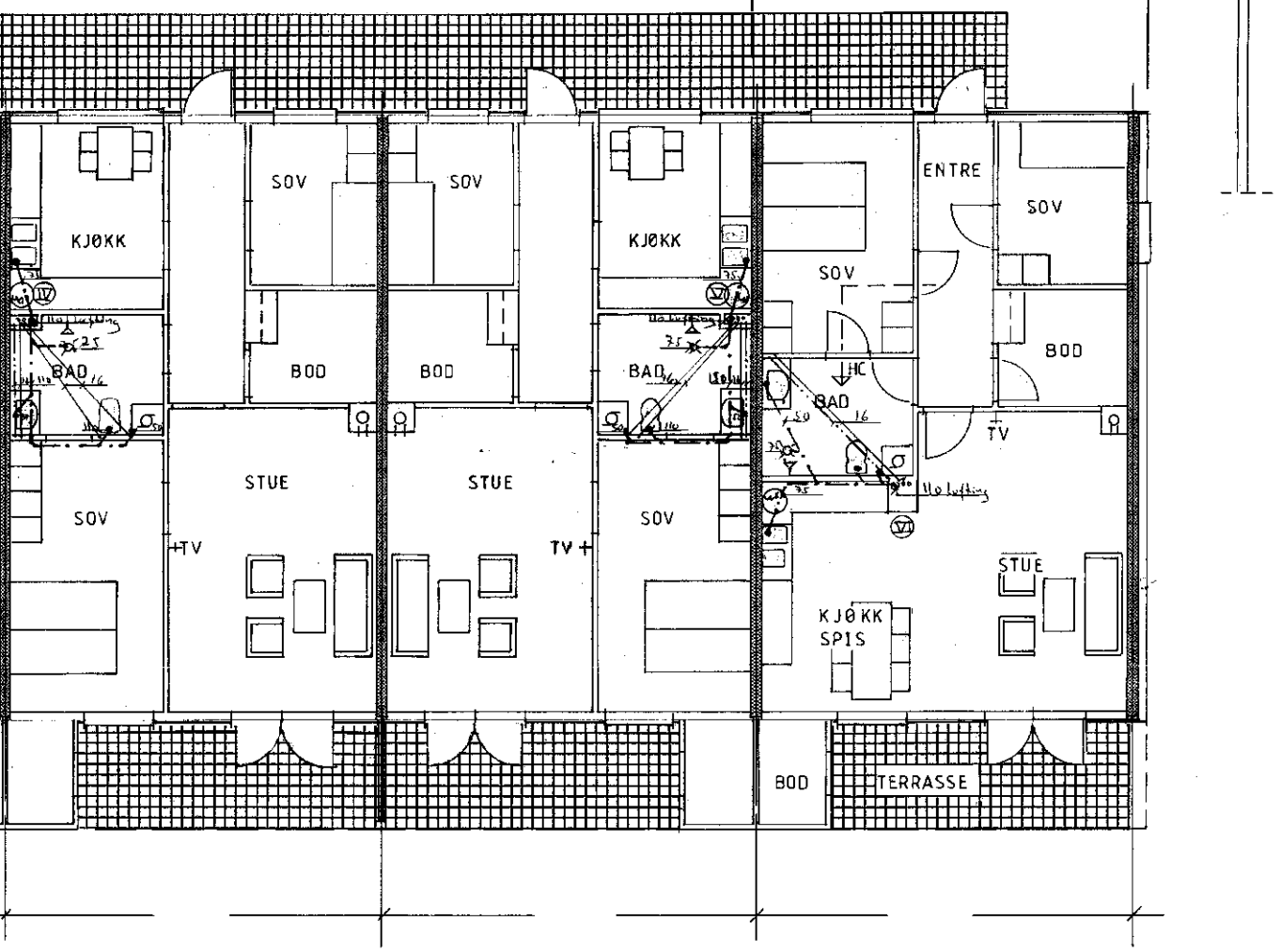


02. 09. 99 : BRA

ALL
RØM
ETA
KJØ
ENT

FASADE MED BRANNHEMMENDE TREPANEL.

RØMNINGSVEG TIL DET FRI.



LEILIGHET, BRA 87 M²
BTA 92 M²
BOAREAL 82 M²

TEGNING.

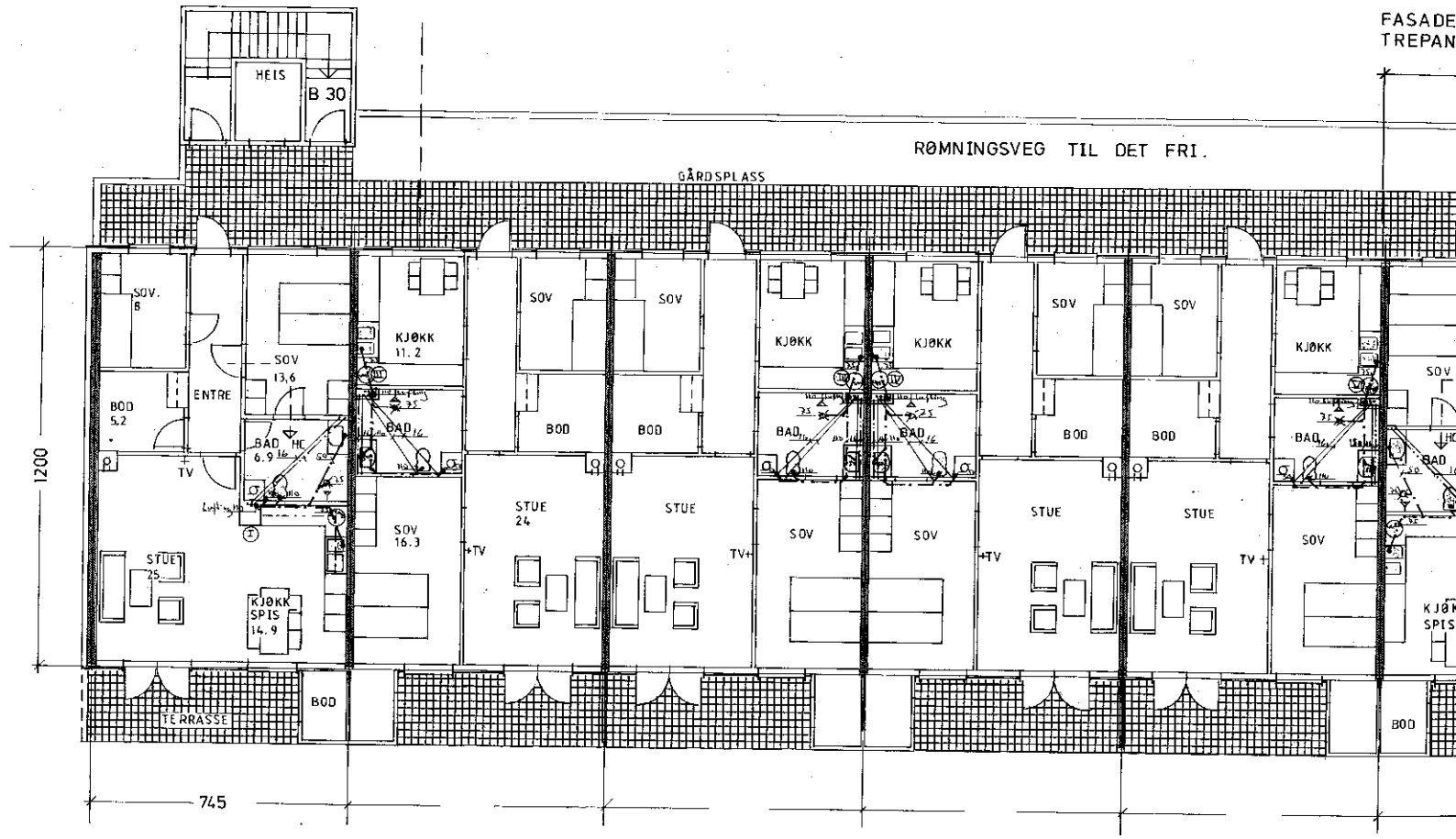
LEILIGHETER ER BRANNCELLE B-30.
IG TIL GÅRDSPLASS OG TERRASSE.
SKILLE AV BETONG.
EN MED BRANNSLANGE I BENK.
MED RØYKDETEKTOR.

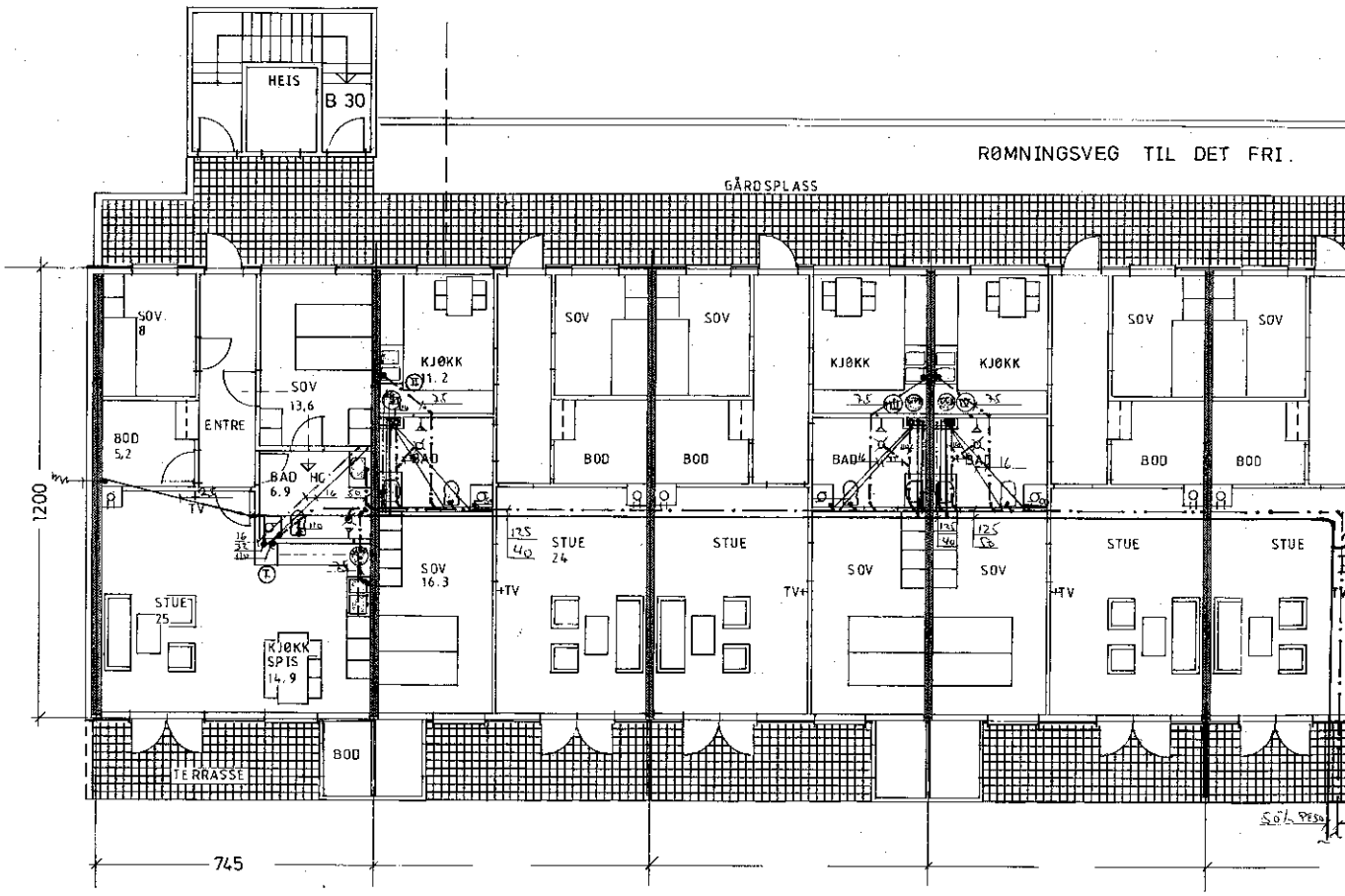
19 OKT 1999

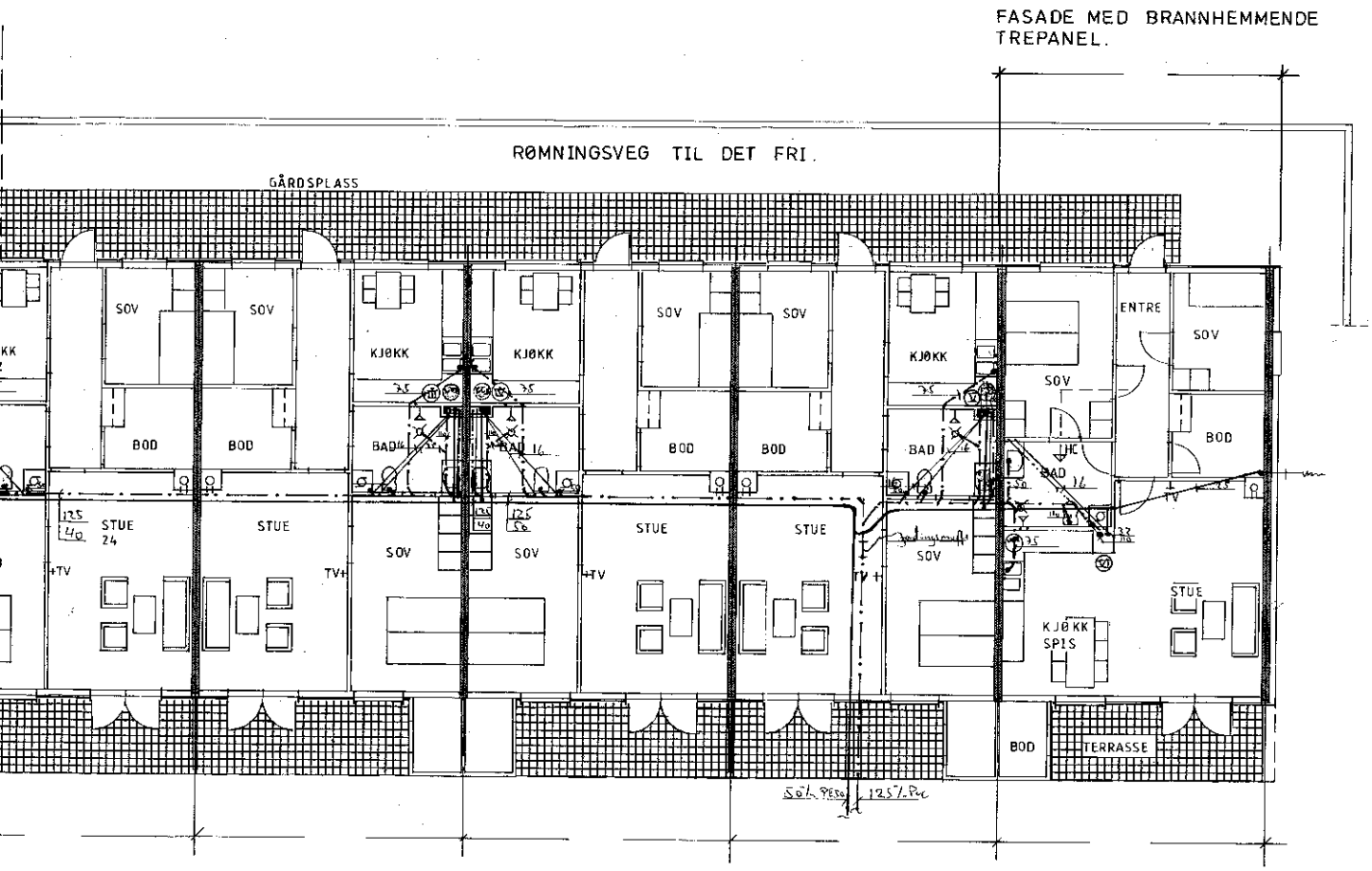
25/10 99

SMIA - RÆLINGEN.		RBBL.	
PLAN 1 og 2 etg.	1:100	17.11.98. 9.12.98. 6.01.99. 22.01.99. 10.09.99.	20.09.99. 23.09.99.
SIVILARKITEKT MNAL PER ODDVAR NYHEIM			

MERIKE RØR A/S
Daglig leder Jørn Fagerås
P.B. 102, 2025 Fjerdingby
Tlf.: 63 83 05 48 Mob.: 94 21 82 04


HEIS
B 30
RØMNINGSVEG TIL DET FRI.
GÅRDSPLASS
FASADE
TREPAN
SOV. 8
ENTRE
BOD 5.2
SOV 13,6
BAD HC 6.9
TV
STUE 25
KJØKK SPIS 14.9
TERRASSE
BOD
KJØKK 11.2
SOV 16.3
BAD
SOV
BOD
STUE 24
STUE
+TV
KJØKK
SOV
BAD
BOD
STUE
TV+
SOV
SOV
BAD
BOD
STUE
+TV
SOV
SOV
KJØKK
BAD
BOD
STUE
TV+
SOV
KJØK
SPIS
BOD
1200
745


HEIS
B 30
RØMNINGSVEG TIL DET FRI.
GÅRDSPLASS
SOV 8
ENTRE
BOD 5,2
SOV 13,6
BAD 6.9
HC
KJØKK 11.2
SOV 16.3
STUE 25
KJØKK SPIS 14.9
BOD
TERRASSE
SOV
KJØKK
BAD
BOD
STUE 24
STUE
TV
1200
745


FASADE MED BRANNHEMMENDE TREPANEL.
RØMNINGSVEG TIL DET FRI.
GÅRDSPLASS
SOV
SOV
KJØKK
KJØKK
SOV
SOV
KJØKK
ENTRE
SOV
SOV
BOD
BOD
BAD
BAD
BOD
BOD
BAD
WC
BAD
BOD
STUE
24
STUE
SOV
SOV
STUE
STUE
SOV
STUE
KJØKK
SPIS
+TV
TV+
+TV
TV+
BOD
TERRASSE

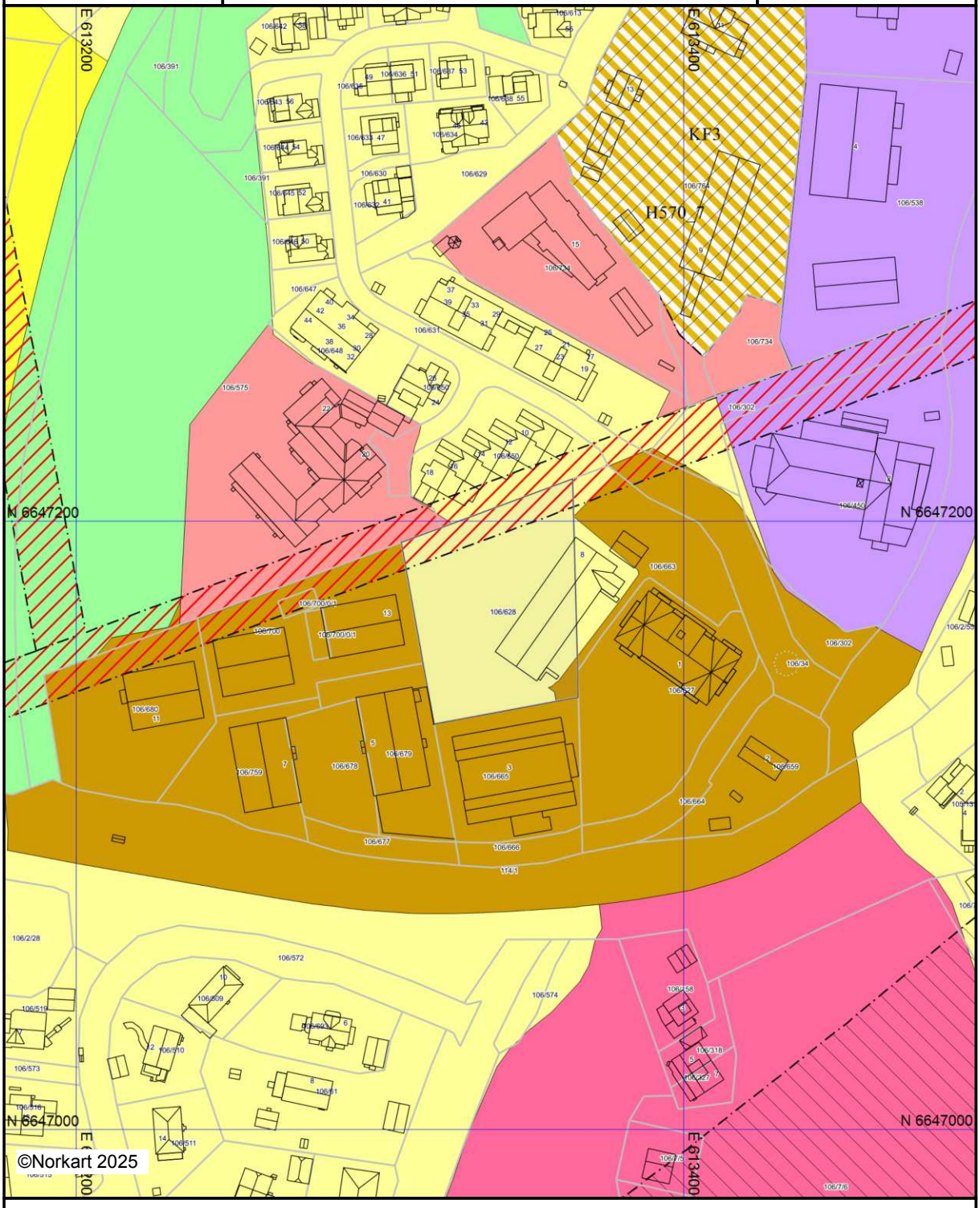
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/628
Adresse: Buholen 8
Utskriftsdato: 25.08.2025
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 2008



Faresone grense
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Naturområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

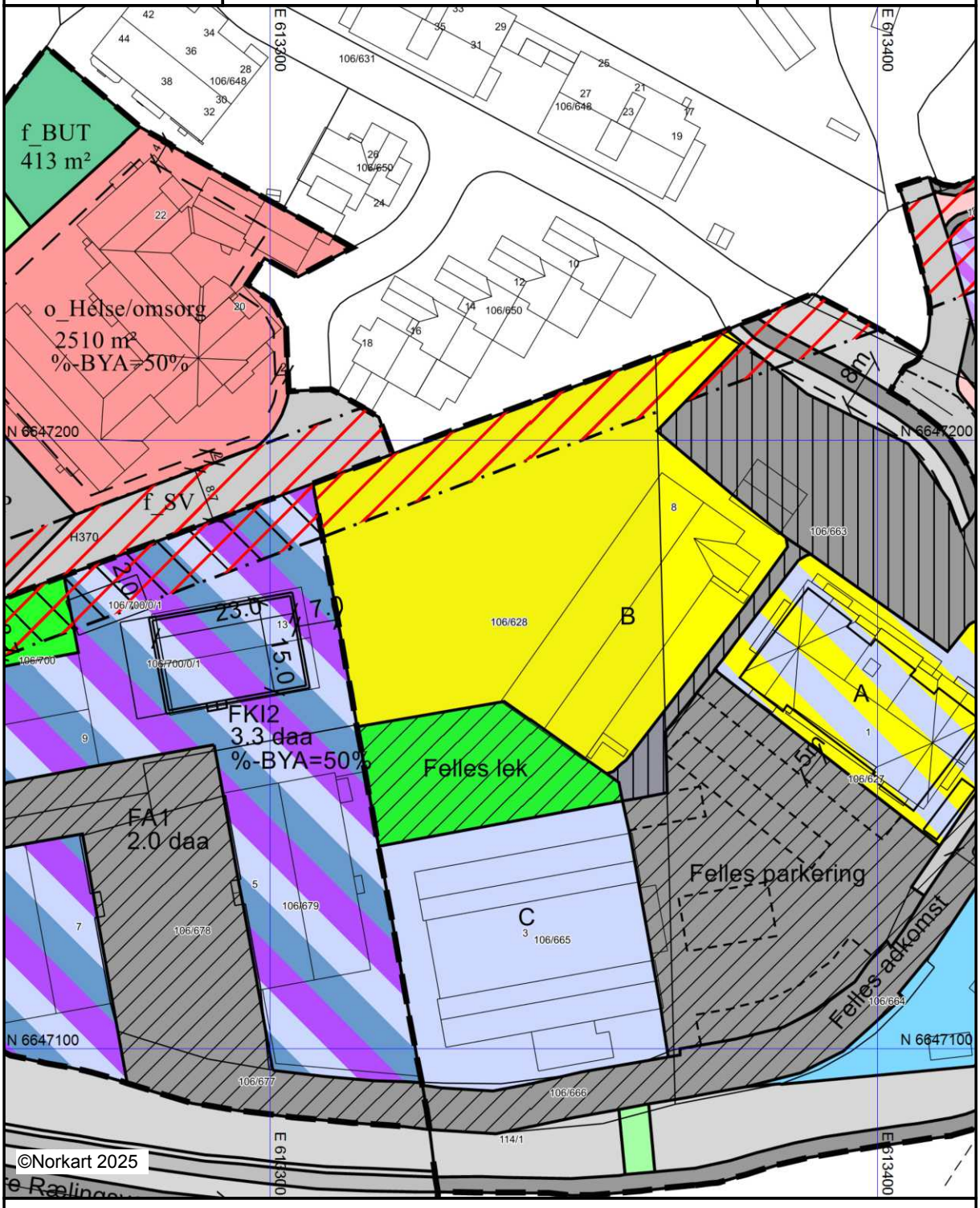
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/628
Adresse: Buholen 8
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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

Utskriftsdato: 25.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	628	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Buholen 8, 2005 RÆLINGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 77 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 521 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_3 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 3 435 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	157
Navn	Bebyggelsesplan for Østre Strøm, felt D-Øst
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/120/157_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 764 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 77 m^2 **Formål** Privat veie
	Delareal 671 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 521 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_3 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

RÆLINGEN KOMMUNE
Avd. for Utbyggingsservice

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

§ 1. Planens formål

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

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

§ 2. Utomhusplan

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

Utomhusplanen skal godkjennes av Rælingen kommune.

§ 3. A. Område for forretninger/boliger

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

3.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote +177,4.

§ 4. B. Område for boliger - leilighetsbygg

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

4.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote +175,4.

§ 5. C. Område for forretning

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

5.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote +174,0.

§ 6. D. Område for bensinstasjon

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

6.2 Mønehøyden skal ikke overstige kote +176,4.

§ 7. Friområde

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

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg

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

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

§ 9. Felles adkomst/fortau

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

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

§ 10. Felles parkering

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

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

§ 11. Felles lek

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

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

§ 12. Fellesbestemmelser

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

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

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

12.4 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

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

12.6 Transformatorkiosk skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

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

Rælingen 19.03.2007
Plan og bygningssjef
John Hage

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3224-106-628-0-0

Buholen 8, 2005 RÆLINGEN

Rapport generert:

20. oktober 2025

Risikorapport

110
Vurderte kartlag

5
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (5)

Støysone

Støysone tettsteder

Kvikkleire

Radon

Arealressurskart

Kartoversikt



Satellittfoto



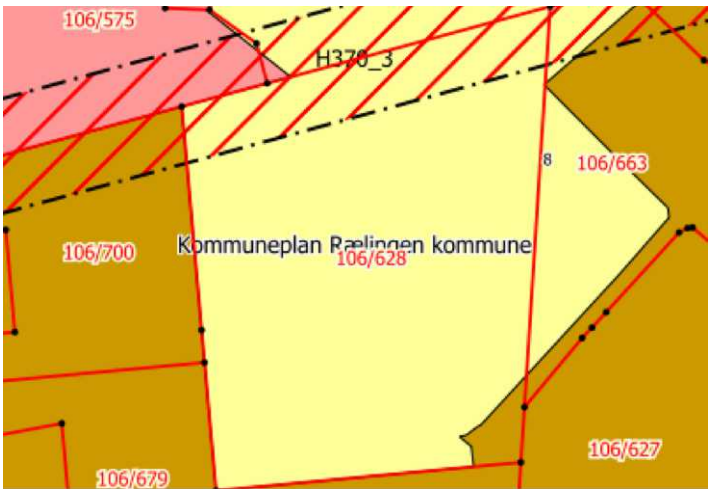
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Strategisk støykart veg

Statens vegvesen



> 75 dB | 70 - 75 dB | 65 - 70 dB | 60 - 65 dB | 55 - 60 dB | 50 - 55 dB

Om kartlaget

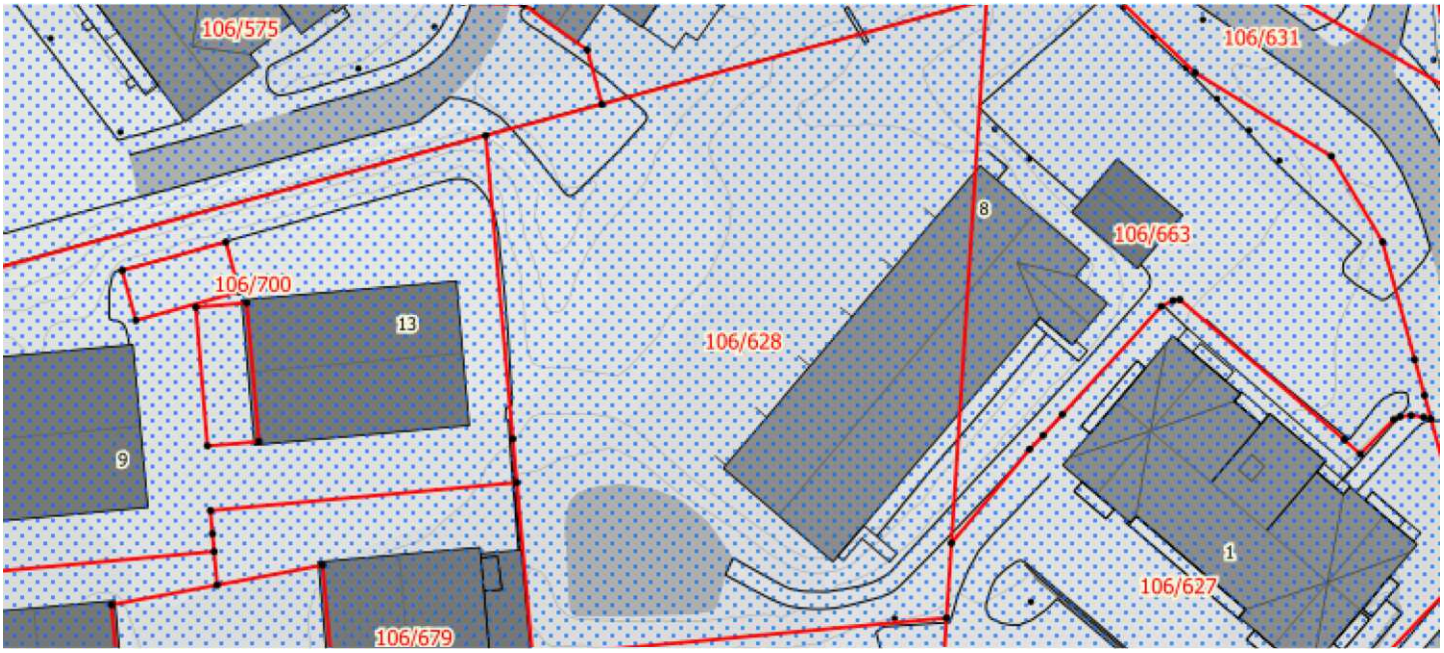
Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

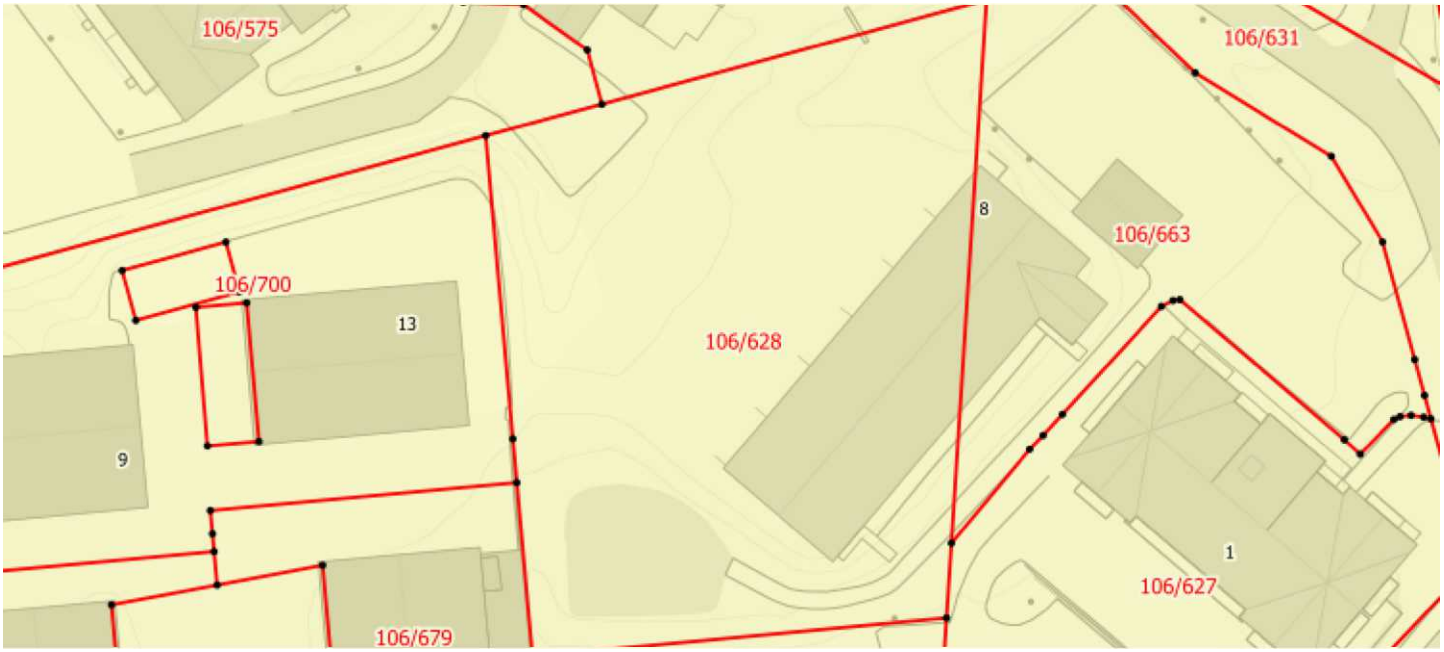
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

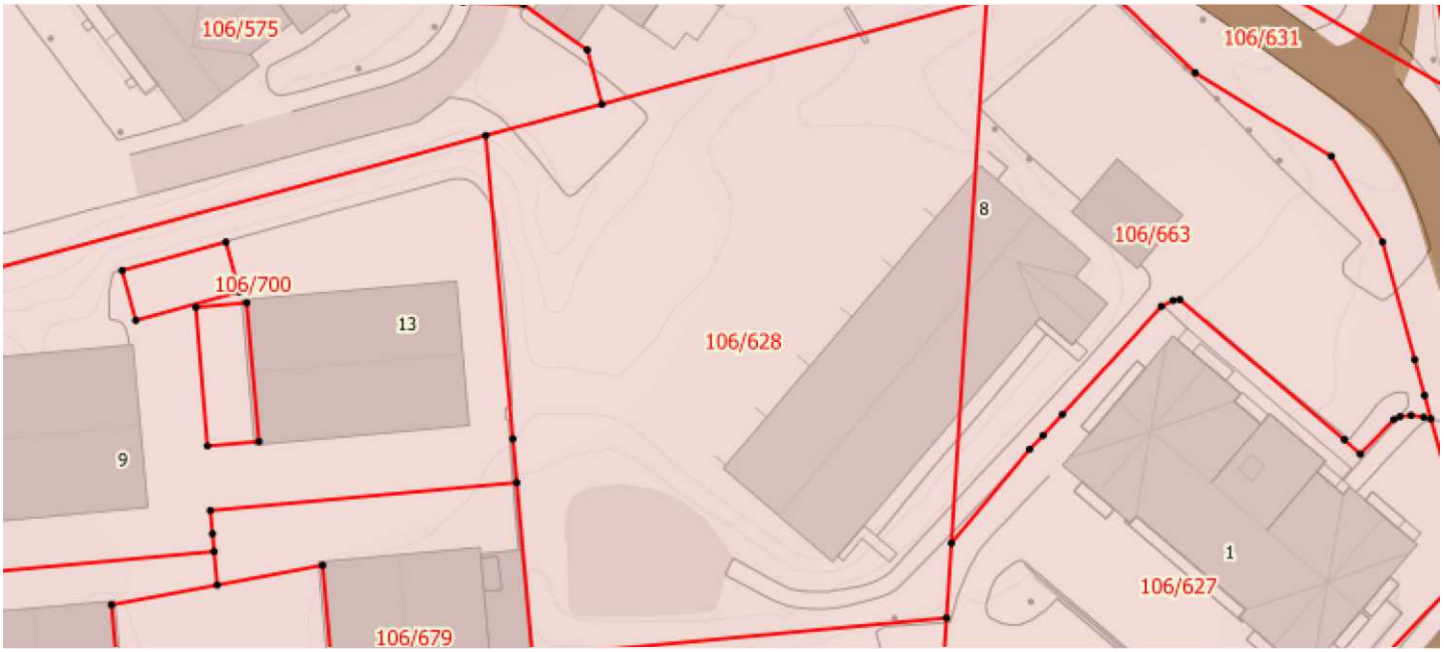
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Buholen 8, 2005 Rælingen
Gnr. 106, Bnr. 628, andelsnr. 14 i BUHOLEN 8 BORETTSLAG, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
24260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Tom Andre Skarsbø

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 996 27 433

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.
