NORDVIK

Buholen 23

3 soverom | 121 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Buholen 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Vedlegg
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Fantastisk designleilighet over 2 plan! Garasjeplass, 2 lekre bad, stilig peisovn og sydvestvendt balkong.

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**173 880,-**
Totalpris	**7 073 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 950,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Flytt rett inn i Buholen 23, en delikat 4-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning over to etasjer. Med to stuer, to lekre bad og tre soverom egner leiligheten seg godt både for familier og godt voksne. Hele leiligheten ble pusset opp i 2022, og resultatet er et gjennomført stilfullt hjem med moderne materialvalg.

Stuen er innbydende med vegghengt peisovn, og forlenges av en sydvestvendt balkong på 12 kvm. Kjøkkenet ble levert av Designa, med alle hvitevarer integrert. De moderne badene ligger i hver sin etasje, innredet med gulvvarme og regnfallsdusj.

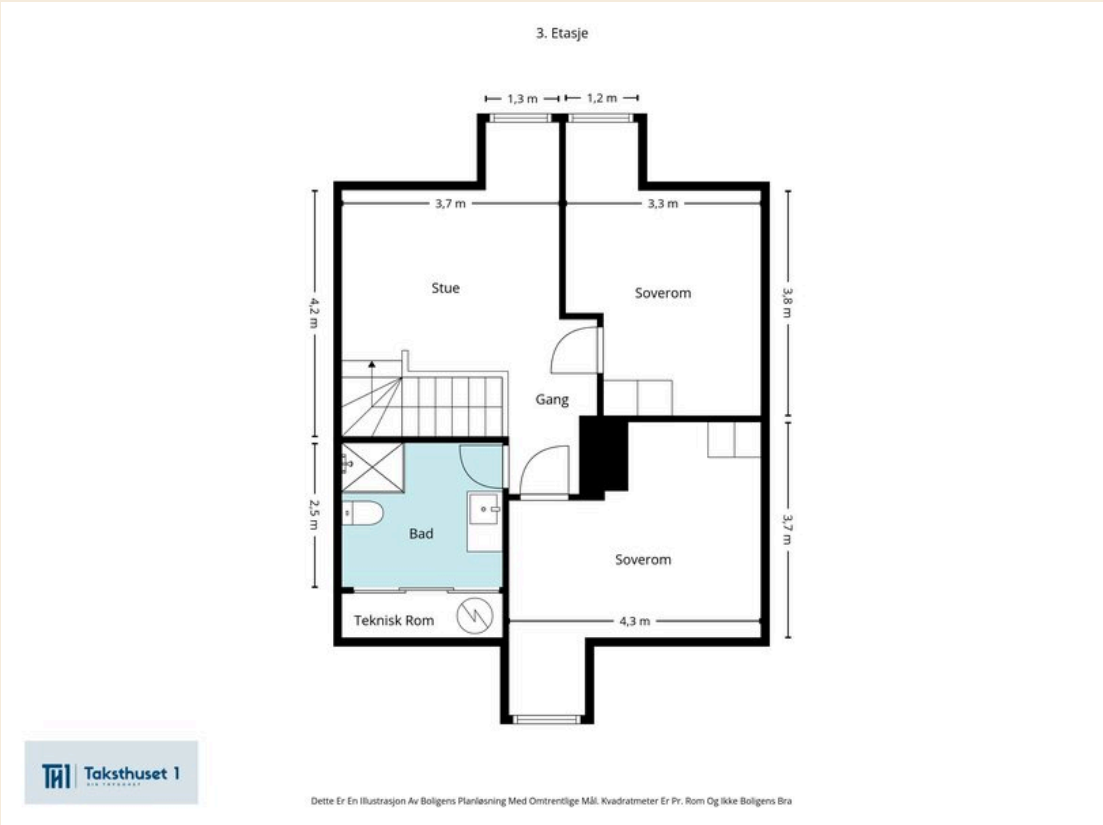
Fantastisk designleilighet
Garasjeplass med lader
Totalrenovert i 2022
Varme lagt i gulvene i begge etasjer
Delikate bad og kjøkken
Stilig peisovn installert på veggen
Kort vei til Lillestrøm

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 75 kvm





3. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0126/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Buholen 23, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106, bnr 648, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 623 (ideell andel 1/924) / Gnr 106, bnr 624 (ideell andel 1/924) / Gnr 106, bnr 625 (ideell andel 1/924) / Gnr 106, bnr 629 (ideell andel 1/924) / Gnr 106, bnr 647 (ideell andel 1/924) i Rælingen kommune

Selger
Henning Østlund

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
186 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 073 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 086 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 12 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Ikke målbare arealer:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av loftetasjens utforming med skråtak og ark, er det vanskelig å få et nøyaktig mål ved bruk av tradisjonelle metoder. For et presist resultat anbefales det å benytte en 3D-skanner, som kan måle arealet nøyaktig til tross for den utfordrende romstrukturen.

Innhold
2. etasje: Entré, walk-in, bad og stue/kjøkken og soverom
3. etasje: Stue, bad og 2 soverom.
Annet: Balkongbod og ekstern bod på ca. 3 kvm hver.

Standard
Entré
Velkommen inn i en fleksibel, delikat og moderne leilighet med innholdsrik planløsning. Leiligheten ligger i 2. og 3. etasje, med adkomst via en utvendig trapp på fellesområdet. Ved inngangen har etasjen en utvendig

svalgang med overbygg og belysning. Hele leiligheten ble pusset opp i 2022, så her er det bare å flytte rett inn i et gjennomført hjem. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene, og i hele leiligheten er alle detaljer som stikk og brytere holdt i sort

Entreen gir et flott førsteinntrykk med downlights, lysegrå vegger og store, grå gulvfliser i et lekkert, subtilt mønster. I likhet med leiligheten for øvrig er entreen utstyrt med varme i gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap med lysegrå skuffer og fronter. Ikke nok med det; tilknyttet entreen finner man et walk-in closet med hylleløsning. Inn til stuen har entreen en glassdør, og til garderoben er det skyvedør med speil.

Stue
Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et stort, åpent og innbydende allrom med fint gjennomlys og klart avdelte soner. Vinduer i front inkluderer en glassdør til balkongen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og 1-stavs laminatgulv i stilrent design står godt til veggflater malt i en delikat gråtone. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet. Lune kvelder sikres av en stilig peisovn på veggen, plassert slik at stemningen nytes fra både kjøkkenet, sofakroken og spiseplassen.

Kjøkken
Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført i en smart u-form med mye oppbevaring og gode arbeidsflater. Innredningen fra Designa har glatte, lysegrå fronter, nedfelt oppvaskkum og lekker benkeplate av stein. Benken fortsetter opp på veggen, noe som bidrar til en gjennomført stil på kjøkkenet.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene, og ved kokesonen har kjøkkenet en integrert benkeventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Ovnen er praktisk plassert i et høyskap.

Loftstue
Utenfor soverommene i 2. etasje har leiligheten en koselig, liten stue med kontorplass, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Stilen er den samme som i hovedstuen; 1-stavs laminat og lysegrå veggflater. Rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med lekre bad i begge etasjer. Begge badene ble pusset opp med en toppmoderne finish i 2022. For et helhetlig uttrykk er gulvflisene de samme som i entreen, kombinert med store, grå fliser på veggene.

Som en fin kontrast har begge badene en vegg med elegante fliser i et annet mønster. Varme er lagt i gulvet, og badene har vegghengt toalett og et dusjhjørne med sort regnfallsdusj og innfellbare glassdører i sort innramming. Baderomsinnredningen består av en servant med mørke skuffer og et rundt speil med integrert belysning.

Nede har badet downlights, innebygde hyller ved toalettet og en egen nisje med opplegg for vaskemaskin. Oppe er det stilig belysning med innfelte lyslister langs deler av taket. Varmtvannstanken skjules bak skyvedører langs kneveggen der det også er oppbevaringsplass

Soverom og garderobe
I leiligheten er tre stilfulle soverom fordelt med ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Med tre soverom får man god fleksibilitet og mange valgmuligheter. Hovedsoverommet nede er et avslappende tilholdssted med downlights, 1-stavs laminat og god plass til dobbeltseng.

Langs den ene veggen har rommet mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med walk-in og speilfronter i sort innramming. På begge av de øvrige soverommene er det garderobeskap og innfelte lyslister i taket. Entreen har skap og walk-in closet, og ekstra lagringsplass finnes i boden på balkongen og i en disponibel bod på fellesområdet.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader. Ved behov er det godt med muligheter for gjesteparkering på fellesarealet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. desember 2023.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Genesis utvikling AS.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Ekorn tak og membran.
Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Ja, faglært. Genesis utvikling og lauritsen vvs.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Foreligger det samsvarserklæring? Ja. Seko electro.
Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ja. 20.111.2023 Sinus AS.
Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært.
Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Ja. I 2025 arrangert av borettslaget.
Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Radonmåling pågår i regi av borettslaget.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Leilighet i henholdsvis 2. etasje og 3. etasje oppført i 1997. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Vinduer: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.
- Utvendig > Dører: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TVer
- Bilder
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming/teknisk:

Leiligheten oppvarmes elektrisk med varme i gulvene. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med mekanisk avtrekk fra badet og en kullfilterventilator på kjøkkenet. Varmtvannstanken er fra 2022, rommer ca. 200 liter og er plassert på det øverste badet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem. Et nytt el-anlegg ble etablert i 2022, og inkluderer et sikringsskap med automatsikringer. Radonmålinger er gjennomført i 2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 13 751 kWh, og en strømkostnad i fjor på ca. 16 000 kr.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 950,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV: 230,-
Garasje: 200,-
Felleskostnader: 3 520,-

Felleskostnadene inkluderer: drift og vedlikehold, andre driftskostnader, forsikringer, regnskapsførerhonorar m.m.

Kommunale avgifter
Kr 28 614,-pr. 2026

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 28 614,-. Dette inkluderer vann, kloakk, renovasjon, feiegebyr og festegebyr. Det ble fakturert kr 27 598,- i kommunale gebyrer på seksjonen i 2025.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig kostnad andre fyringskilder kr 1500,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede

tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 141 362,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 565 449,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett leveres av Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Østre Strøm Sameie, orgnr. 979644663

Om sameiet
Østre Strøm sameie org.nr. 979 644 663 ligger på gnr. 106 bnr. 648 i Rælingen kommune. Sameiet består av 22 seksjoner.

Forretningsførsel utføres av OBOS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Obos BBL - Deleie

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 109 914,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Dyrehold
Det er tillatt å ha hund eller katt, men dette skal ikke medføre vesentlig sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 558680

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 200 kvm (Festetomt)
Beliggenheten er utmerket, med gangavstand til Lillestrøm sentrum og Strømmen Storsenter. Området har ingen gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et stille, trygt og rolig nabolag for både store og små. Nærmeste barnehage ligger like utenfor døren, og det er umiddelbar nærhet til busstopp og to matbutikker – stort enklere får man det ikke. Til glede for de minste er det lekeplass og balløkke rett ved leiligheten.

Fellesområdet i sameiet er opparbeidet med grøntarealer, gjesteparkering og diverse beplantning. Leiligheten ligger øverst og går over to etasjer. Stuen forlenges av en sydvestvendt og overbygget balkong på ca. 12 kvm. Her er det høyt under taket, og uteplassen oppleves skjermet med belysning, utestikk og hendig bod. Man finner enkelt roen ute, og balkongen innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder.

Festet tomt. Oppegaards arvinger er bortfestere til Rælingen kommune.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Eiendommen har andel i realsameie på følgende

eiendom: Kommunenummer 3224, gnr. 106 og bnr. 623 med ideell andel: 1/924. Felles lekeplass og friområde, rett bak Slynga 25.

Eiendommen har andel i realsameie på følgende eiendom: Kommunenummer 3224, gnr. 106 og bnr. 624 med ideell andel: 1/924. Friområde mellom Slynga 39 og 41.

Eiendommen har andel i realsameie på følgende eiendom: Kommunenummer 3224, gnr. 106 og bnr. 625 med ideell andel: 1/924. Felles fotballbane og friområde bak Buholen 62.

Eiendommen har andel i realsameie på følgende eiendom: Kommunenummer 3224, gnr. 106 og bnr. 629 med ideell andel: 1/924. Felles lekeplass foran Buholen 45.

Eiendommen har andel i realsameie på følgende eiendom: Kommunenummer 3224, gnr. 106 og bnr. 647 med ideell andel: 1/924. Friområde ved Buholen 50.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 01.07.1993
Festetid: 99

Regulering av festeavgift: Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 10. år. Festeavgiften skal kunne reguleres i overensstemmelse med endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Festerens ønske om full innløsning av arealet skal varsles minst 12 måneder på forhånd. Tiden kan fravikes dersom partene er enige om det. Festeren har rett til å innløse tomten etter 10 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Buholen 23 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Fjerdingby i Rælingen kommune, i et rolig og etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du trygt og skjermet, omgitt av eneboliger og småhusbebyggelse – med kort vei til både natur, skole, barnehager og daglige servicetilbud.

Området er svært godt egnet for barnefamilier, med gangavstand til både skoler og barnehager, samt flere lekeplasser og grøntområder i nærområdet. Det er også kort vei til idrettsanlegg, fotballbaner, svømmehall og øvrige fritidstilbud, noe som gir gode aktivitetsmuligheter for barn og unge i alle aldre. Marikollen idrettspark ligger i kort avstand fra boligen og er et populært samlingspunkt året rundt, med blant annet alpinbakke, hoppanlegg, skøytebane og flotte turmuligheter. Anlegget er også oppgradert de senere årene med eget skilek- og aktivitetsområde for de minste.

Samtidig er dette en beliggenhet som egner seg meget godt for de eldre også. De rolige omgivelsene, den korte avstanden til dagligvarebutikk og servicetilbud, samt enkel tilgang til kollektivtransport gjør hverdagen både praktisk og komfortabel. Nærområdet har fine turmuligheter på lett tilgjengelige stier, og alt ligger til rette for en enkel og bekvem livsstil.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Coop Extra Buholen like i nærheten, samt flere butikker på Fjerdingby og i Lillestrøm. For et større utvalg ligger Lillestrøm sentrum kun en kort kjøretur unna, med et bredt tilbud av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud.

For den aktive byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter med Rælingsåsen og Østmarka rett i nærheten. Her finner du et variert nettverk av turstier, lysløyper og sykkeltraseer, samt badeplasser og friluftsområder som kan benyttes året rundt.

Beliggenheten er også svært gunstig for pendlere. Det er kort vei til bussforbindelser, og fra Lillestrøm stasjon tar toget deg til Oslo S på ca. 10 minutter. Med bil tar det rundt 20–25 minutter til Oslo sentrum, noe som gjør dette til et attraktivt område for deg som jobber i byen, men ønsker en roligere hverdag hjemme.

Alt i alt byr Buholen 23 på en perfekt kombinasjon av rolig og familievennlig bomiljø, nærhet til natur og svært gode pendlermuligheter – samtidig som området også passer utmerket for deg som ønsker en mer lettstelt og komfortabel hverdag i trygge omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.09.97. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er gjort følgende endringer av 2. etasje. Det er åpnet opp mellom opprinnelig sov. 2 og entré, som i dag fremstår som en stor entré. Det er åpnet opp vegg mellom kjøkken og stue, og kjøkkenet er utvidet ut i stuen. Opprinnelig bod er nå trapp opp til 3. etasje. I opprinnelig tegning er det tegnet inn et vindu, det er ikke noe vindu der i dag.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse - eksisterende i henhold til kommuneplan, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, bebyggelse og anlegg kombinert i samsvarr., sentrumsformål - eksisterende, næringsbebyggelse-eksisterende og naturområde - eksisterende. Det fremkommer av komunneplan faresone - høyspenningsanlegg, denne berører ikke seksjonen direkte, men eiendommen for øvrig.
Eiendommen berøres ikke av reguleringsplan. Det foreligger ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen direkte.
Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering for området, benytt gjerne Rælingen kommune sine karttjenester. Konferer megler ved spørsmål.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3224/106/648/5:
12.11.1997 - Dokumentnr: 17877 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 94 år
Årlig festeavgift: NOK 4 118
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

20.10.1993 - Dokumentnr: 13144 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 196 000
Festeren har rett til å innløse tomten etter 10år m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2015 - Dokumentnr: 501986 - Urådighet
Rettighetshaver: Oppegaard'S Arvinger AS
Org.nr: 913 830 261
Matrikkelenheten kan ikke selges, pantsettes eller beheftes uten samtykke fra rettighetshaver.
Endret til det dokumentbeskrevne. Rettet etter tgll. §18 14.10.2015 BB
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1993 - Dokumentnr: 13144 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:648 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1993 - Dokumentnr: 13144 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 196 000
Festeren har rett til å innløse tomten etter 10år m.v.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:648 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1997 - Dokumentnr: 17877 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 94 år
Årlig festeavgift: NOK 4 118
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

15.08.1997 - Dokumentnr: 12241 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/2168

08.01.2007 - Dokumentnr: 113945 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1224034 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:648 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 145082 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:648 Snr:5

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 200,-
Factoring*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg interiørveiledning kr. 1 950,-

Samlet skal selger betale kr. 132 915,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2026

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

Megler 2
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Buholen 23

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	**12 min** 1 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	**19 min** 1.5 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 320 elever, 15 klasser	**6 min** 2.3 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 444 elever, 19 klasser	**7 min** 3.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**18 min** 1.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**7 min** 3.4 km

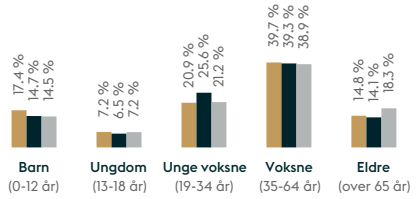
Offentlig transport

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... 80 barn	**2 min** 0.2 km
Heimen barnehage (0-6 år) 66 barn	**8 min** 0.7 km
Petrine barnehage (0-5 år) 40 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Rælingen	1 303	523
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Østre Strøm ballplass	3 min
Rud skole	12 min
SATS Lillestrøm	19 min
Fresh Fitness Strømmen	20 min

«Polig, nære marka og Lillestrøm med de fleste fasiliteter inkl tog til Oslo på 12 min. Mange bra barnehager og god dekning»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Buholen 23, 2005 RÆLINGEN

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 648, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 121 m²

Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-1997 **Eiendomsverdi ref nr:** SV1472

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i henholdsvis 2. etasje og 3. etasje oppført i 1997.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 92cm.
Balkongen er målt til 12m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegger og tak har malt overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Denne er integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Punktet omhandler vannrør internt i boligen og ikke rør på fellesareal.
Boligen har naturlig ventilasjon. mekanisk avtrekk på våtrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

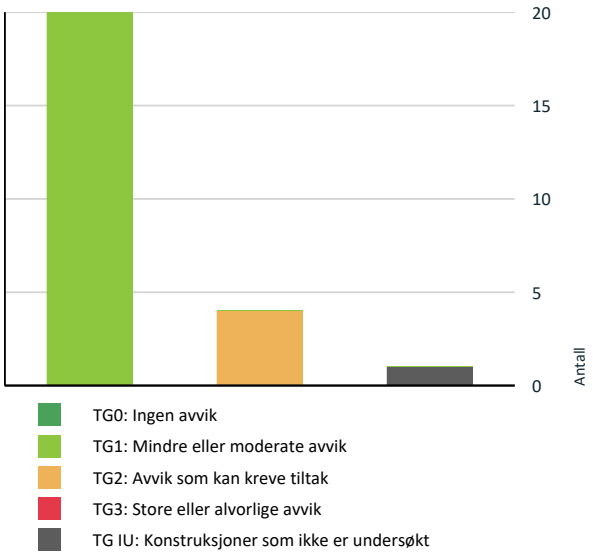
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammenholdt med opprinnelige tegninger fremgår det at det er gjort bygningsmessige endringer. Loftetasjen er innredet i ettertid og inngikk ikke i byggets opprinnelige planløsning. Dette er imidlertid godkjent hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 92cm.
Balkongen er målt til 12m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert behov for stedvis vedlikehold av rekkverkets overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aldersrelatrert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegger og tak har malt overflate.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

3. ETASJE > BAD

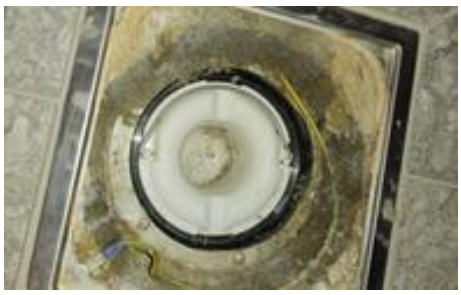
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Denne er integrert i platetoppen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Punktet omhandler vannrør internt i boligen og ikke rør på fellesareal.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. mekanisk avtrekk på våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Nyanlegg etablert i 2022 iht. samsvarserklæring.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

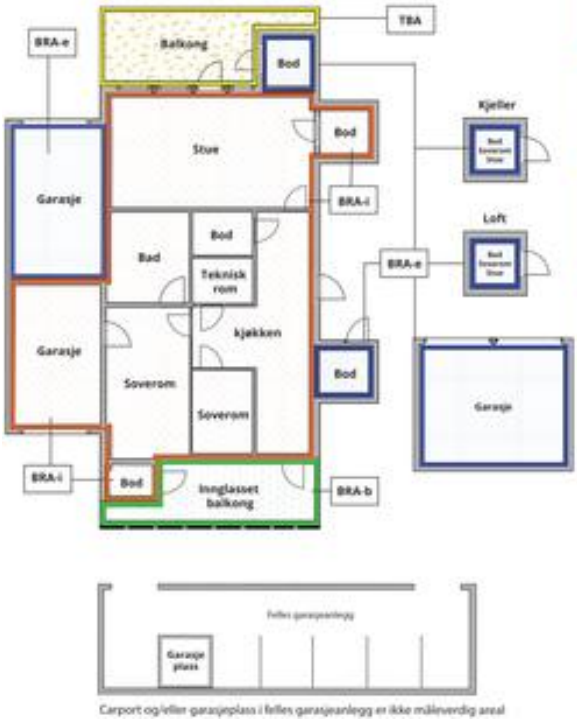
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	72	3		75	12		75
3. Etasje	49			49		9	58
Bod - Fellesareal		3		3			3
SUM	**121**	**6**			**12**	**9**	**136**
SUM BRA	**127**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, kjøkken, entré, bad, walk-in	Utvendig bod	
3. Etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, stue		
Bod - Fellesareal		Bod	

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,36m.
Takhøyde 2. etasje: 2,36m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av loftetasjens utforming med skråtak og ark, er det vanskelig å få et nøyaktig mål ved bruk av tradisjonelle metoder. For et presist resultat anbefales det å benytte en 3D-skanner, som kan måle arealet nøyaktig til tross for den utfordrende romstrukturen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Sammenholdt med opprinnelige tegninger fremgår det at det er gjort bygningsmessige endringer. Loftetasjen er innredet i ettertid og inngikk ikke i byggets opprinnelige planløsning. Dette er imidlertid godkjent hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er totaloppusset i 2022. Dokumenatsjon ligger i boligmappa.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	121	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	648		5	3200 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buholen 23

Hjemmelshaver
Østlund Henning, Oppegaard Peder Jølsen, Oppegaard Per Emil, Oppegaard Ragnhild Marie, Oppegaard Thora Jølsen, Rælingen Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Rælingen med nærhet til både natur og lokale servicetilbud.
Området har kort vei til dagligvarebutikker og gode bussforbindelser, samt rask tilgang til Lillestrøm sentrum.
Nærområdet byr også på gode rekreasjonsmuligheter med turterreng og marka i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysinnger gitt av eier

Alle gulv er skiftet i boligen etter at det var knirk i opprinnelig gulv.
Det er utført radonmålinger i 2026. Resultatet foreligger ikke på befaringsdagen.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn i 1. etasje.
Det er elektriske varmekabler på våtrommene.
Utover det er varmefolie i gulv i 1. etasje og loftetasje.

Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate av betong på mark.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	26.03.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Eier	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henning Østlund	9578-5994-4-486103	2026-03-20 10:23:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mars 2026

Oppdragsnummer
60-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Buholen 23, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Henning Østlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3900382
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Genesis utvikling as

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekorn tak og membran

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Genesis utvikling og lauritsen vvs

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seko electro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.11.2023 Sinus as

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er ikke sikker jeg betalte til borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I 2025 arrangert av borettslaget

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radioenmåling pågår i regi av borettslaget

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0126/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henning Østlund	**2026-03-20**

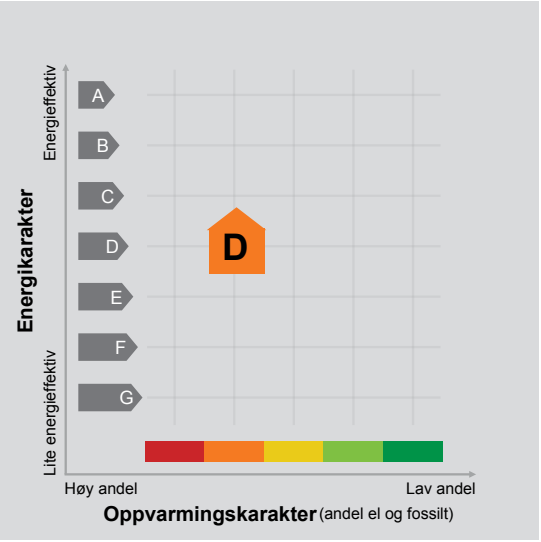
Identifikasjon

Henning Østlund

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

ENERGIATTEST

Adresse	Buholen 23
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	648
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12886799
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	32db1e5d-4b02-46e2-8312-abf6b36e5e26
Dato	31.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Buholen 23
Postnummer: 2005
Sted: RÆLINGEN
Kommune: Rælingen
Bolignummer: H0201
Dato: 31.08.2023 8:35:07
Energimerkenummer: 32db1e5d-4b02-46e2-8312-abf6b36e5e26

Kommunenummer: 3027
Gårdsnummer: 106
Bruksnummer: 648
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12886799

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.



Ordensregler for Østre Strøm Sameie

Godkjent på årsmøte 08.06.2022

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

VEDTEKTER

For

ØSTRE STRØM SAMEIE - Buholen Rælingen kommune

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

1

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

2

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

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

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

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

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

3

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

4

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

5

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

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

6

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

7

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

8

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

9

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

10

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

11

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

12

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

13

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

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

Østre Strøm Sameie



Årsmøte 2025

Hei

Årsmøte holdes tirsdag 6. mai kl 1800

Saker som ønskes tatt opp på årsmøte, må være levert styret innen 8. april.

Forslag sendes til: ostrestrom@styrerommet.no eller legges i postkassen til Mona Hammeren.

Fullstendig innkalling kommer seinere.

Rælingen 24.03.2025

Styret

Velkommen til årsmøte i ØSTRE STRØM SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Uteplassen (garasjen hvis regn).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTRE STRØM SAMEIE

Styrets årsrapport

Årsrapport

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Mona Hammeren (ikke på valg, 1 år igjen)

Styremedlem Hege Thomassen (på valg)

Styremedlem Gunn Karin Jørgensen (ikke på valg, 1 år igjen)

Varamedlem Henning Østlund (ikke på valg, 1 år igjen)

Det er i perioden utført:

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

Årlig årskontroll på brannalarmanlegget.

Årlig årskontroll på garasjeporten.

Vask av garasjegulv er utført.

Brøyteavtalen vi hadde med Bygårdsservice AS ble sagt opp grunnet dårlig utført jobb.

Ny brøyteavtale med Erik Berg Maskin fra Rælingen, som har gjort en veldig bra jobb i vinter med brøyting og strøing.

Radonmåling er utført.

Utført vedlikehold på svalgangene på de grå husene. Stolper, dragere mm er vasket og beises. De fleste har beiset stolper og dragere på egne terrasser, noen gjenstår.

«Firkantene» er byttet ut. Gjenstår noe jobb her.

Videre vedlikehold er planlagt i år:

Utbedring av trappehus og svalgang mellom de grå husene.

Vask av takene på alle 3 bygninger.

Bytte av ytterdører i gult hus.

Stolper, dragere på gult hus skal beises

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	988 200	950 400	988 200	988 200
Ladeinntekter EL-bil		31 803	17 961	16 500	23 000
Andre inntekter	3	1 550	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 021 553**	**968 361**	**1 004 700**	**1 011 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-6 150	-9 617	-9 617	-9 617
Regnskapsførerhonorar		-42 061	-39 944	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-6 229	-3 675	-3 000	-5 000
Kontingenter		-7 875	-7 875	-7 875	-7 875
Drift og vedlikehold	8	-146 707	-189 851	-300 000	-362 000
Forsikringer		-89 465	-79 359	-89 500	-102 950
Festeavgift		0	-129 864	-21 273	0
Energi/fyring		-40 371	-26 988	-30 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 285	-125 608	-132 285	-136 000
Andre driftskostnader	9	-75 601	-69 072	-69 728	-106 728
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-620 909**	**-756 017**	**-777 443**	**-881 335**
DRIFTSRESULTAT		**400 644**	**212 344**	**227 257**	**129 865**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 926	14 083	4 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 926**	**14 083**	**4 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**420 570**	**226 427**	**231 257**	**129 865**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		420 570	226 427		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 962
Kundefordringer		0	303
Forskuddsbetalte kostnader		135 856	221 750
Andre kortsiktige fordringer	11	9 415	8 450
Driftskonto OBOS-banken		752 525	392 066
Sparekonto OBOS-banken		486 449	469 481
SUM OMLØPSMIDLER		**1 384 245**	**1 100 011**
SUM EIENDELER		**1 384 245**	**1 100 011**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 373 317	952 747
SUM EGENKAPITAL		**1 373 317**	**952 747**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 541	14 900
Leverandørgjeld		9 452	132 364
Påløpte kostnader		-5 960	0
Annen kortsiktig gjeld	12	-105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 927**	**147 264**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 384 245**	**1 100 011**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 15.04.2025
Styret i Østre Strøm Sameie

Mona Hammeren Gunn Karin Jørgensen Hege Thomassen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	887 040
TV	57 960
Garasjeleie	43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**988 200**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturert adm.kostnader ifbm. fakturering av strøm EL-bil	1 550
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 550**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 150.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 229
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 229**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-70 346
Drift/vedlikehold VVS	-1 470
Drift/vedlikehold elektro	-21 582
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 821
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 572
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 917
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-146 707**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-11 936
Snørydding	-18 207
Gressklipping	-19 473
Andre fremmede tjenester	-21 581
Andre kontorkostnader	-1 678
Bank- og kortgebyr	-2 726
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-75 601**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 914
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 968
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	44
SUM FINANSINNTEKTER	**19 926**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm EL-bil, opptjent i 2024, fakturert i 2025	9 415
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 415**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**105**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØSTRE STRØM SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTRE STRØM SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 48N43-UW086-W1XT4-AAECE-DX7JX-NTJT

ØSTRE STRØM SAMEIE Protokoll fra årsmøte 2025

Møtedato: 06.05.2025 kl. 1800
Møtested: Uteplassen

Sak 1 Valg av møteleder
Mona Hammeren valgt.

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede
Til stede: 12 seksjonseiere. 1 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
Hege Thomassen fører protokoll. Som protokollvitne ble Malin Charlotte Standal valgt.

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen
Møteinnkalling godkjent.

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap
Årsrapport og årsregnskap godkjent (Årets resultat overføres til egenkapital)

Sak 6 Fastsettelse av honorarer
Styrets godtgjørelse er kr 65000,- (ingen endring) godkjent.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte
Valg av styremedlem, velges for 2 år. Hege Thomassen enstemmig valgt.

Styrets sammensetning 2025:
Styreleder: Mona Hammeren (1 år)
Styremedlem: Gunn Karin Jørgensen (1 år)
Styremedlem: Hege Thomassen (2 år)
Varamedlem: Henning Østlund (1 år)

Rælingen 06.05.2025

Mona Hammeren
Styreleder / møteleder

Malin Charlotte Standal
Protokollvitne

RÆLINGEN KOMMUNE
RÅDHUSET

Teknisk Etat
16.09.97

Bjørn AS
Hvamv 4

2013 SKJETTEN

Deres ref.: Vår ref:SG/96/04045-008 L42///

MIDLERTIDIG BRUKSTILATELSE HUS 1 A Seksjon 1-6.
BYGGESTED: BUHOLEN 17 GNR/BNR 106/648
BYGGHERRE: BJØRN AS
SØKER: BJØRN AS REGION ØSTLANDET

Ovennevnte byggarbeider er besiktiget. Følgende arbeider må utføres før ferdigattest kan gis.

1. Taknedløp ved inngangsparti må førees til overvannskumm.

2. Det må fylles opp og pakkes under bodfundament ved gavel.

Arbeidene må være utført innen 10.oktober 1997. Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Pipen er ikke kontrolert da ildsted ikke er montert. Det må søkes om tillatelse til oppføring av ildsted som egen sak.

Byggningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter, jf plan- og byggningsloven § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

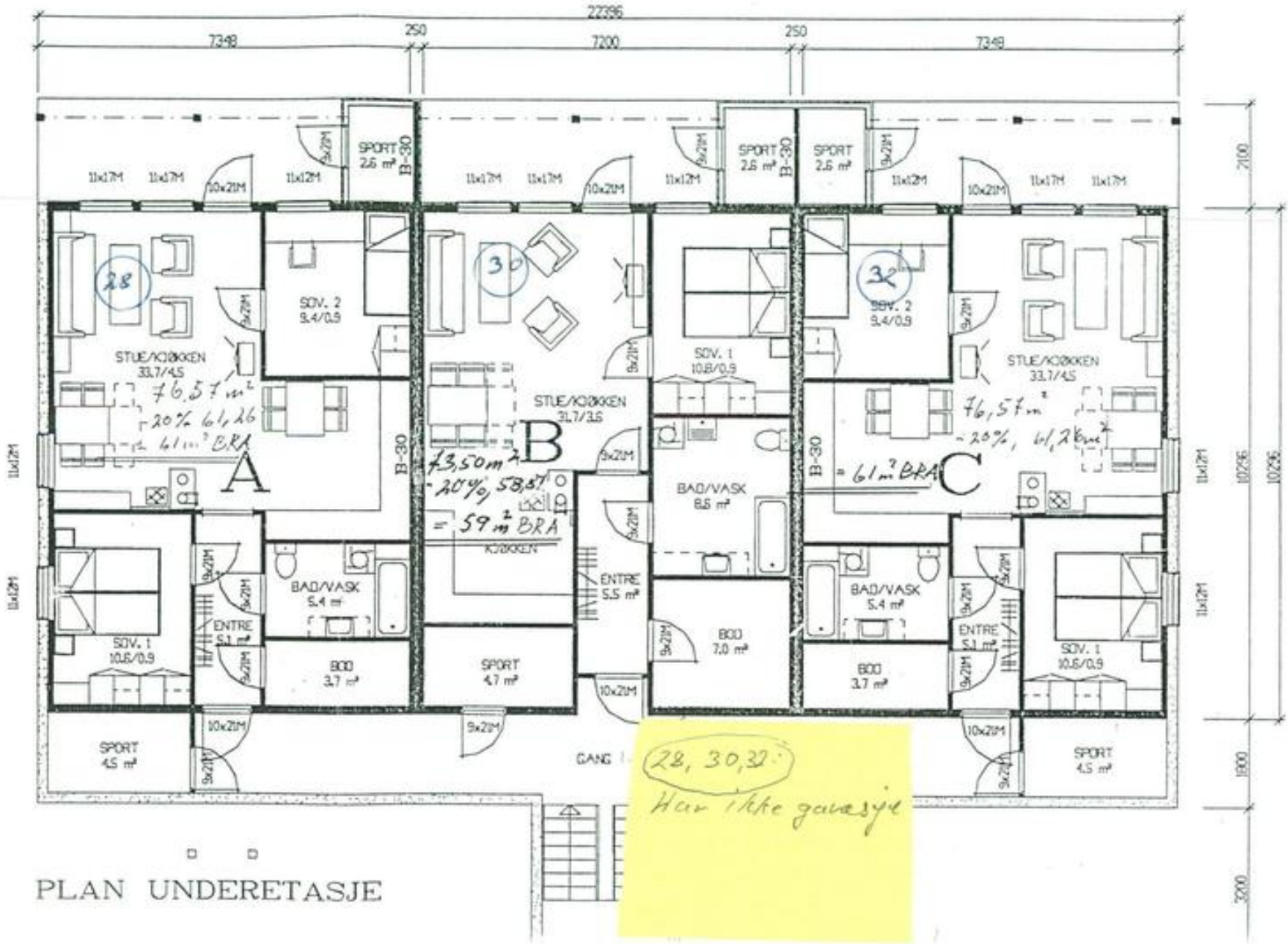
Beholder for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom teknisk etat. Behilderen som benyttes leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering, jf renovasjonsforskrifter.

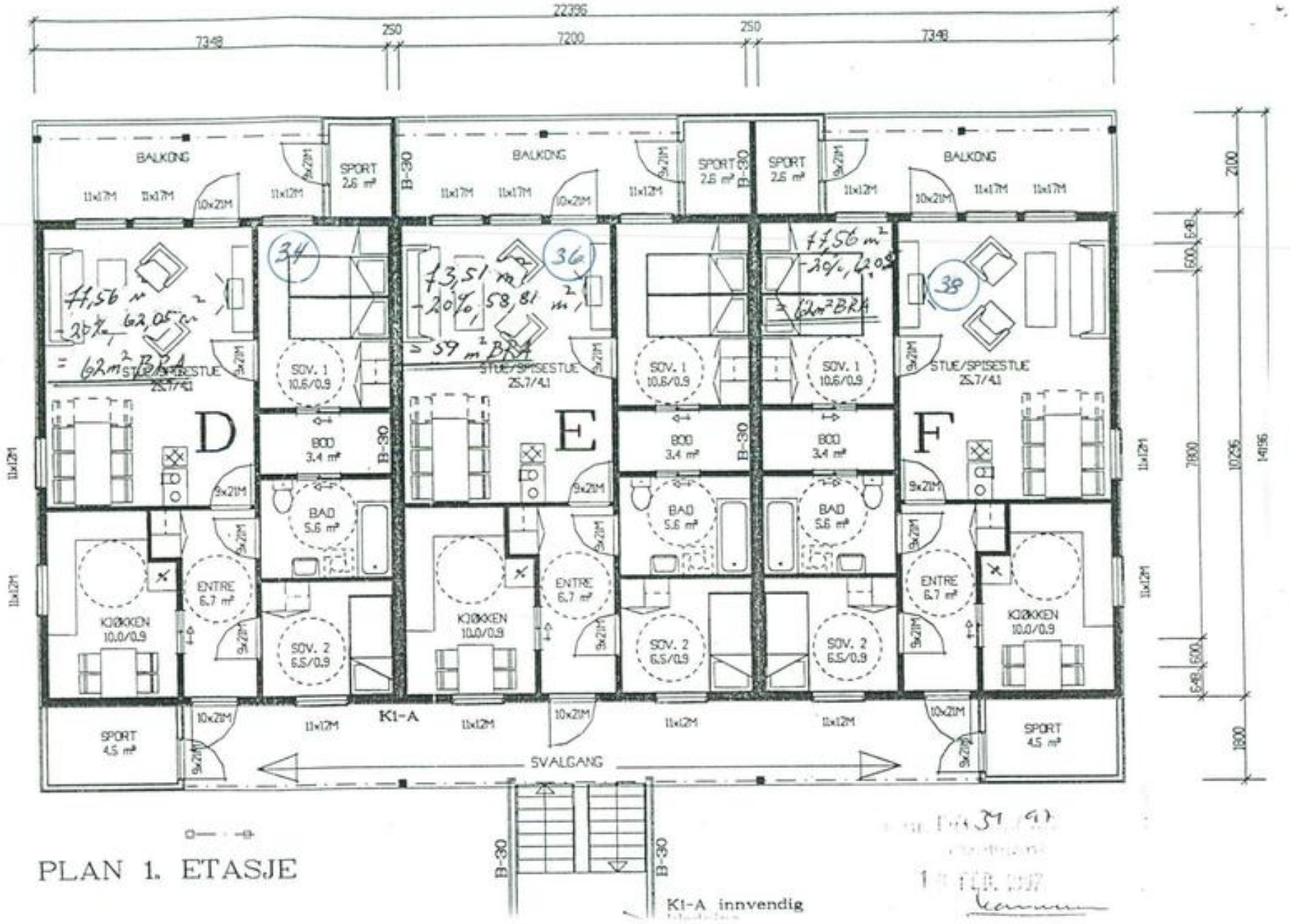
Med hilsen

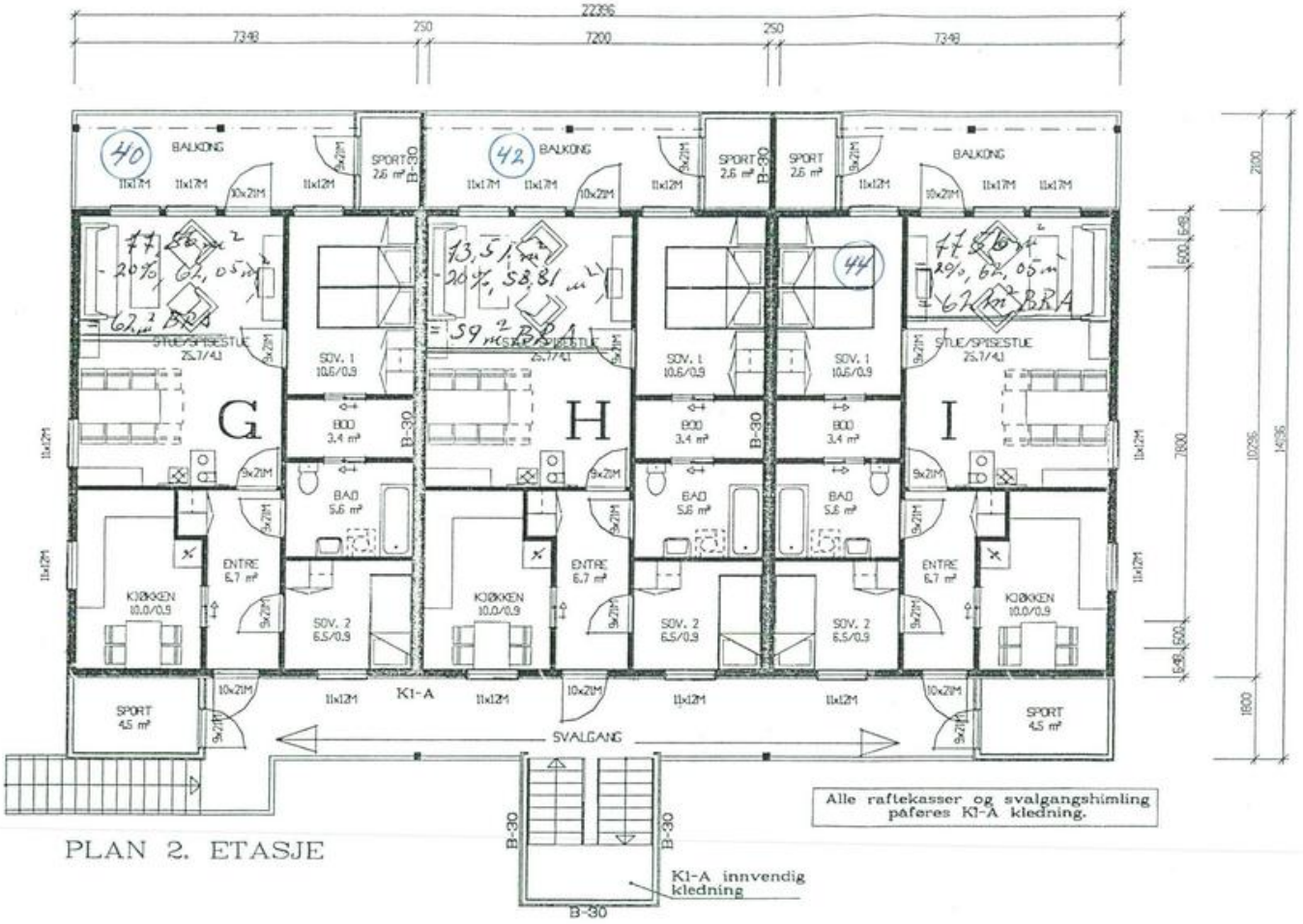
Kjell Kristiansen
avd.leder/overingeniør

Steinar Gulbrandsen
avd.ingeniør

POSTADRESSE Postboks 100 2008 Fjerdingby | BESØKSADRESSE Bjørnholthagan 6 | TELEFON 63 83 51 00 | TELEFAX 63 83 52 33 | BANKGIRO 9006 08 00102 | POSTGIRO 0808 5348206 0827 5802280 (for skatt)


22396
7348
250
7200
250
7348
SPORT 2.6 m²
B-30
SOV. 2 9.4/0.9
STUE/KJØKKEN 33.7/4.5
76,57 m²
-20% 61,26
= 61 m² BRA
A
STUE/KJØKKEN 31.7/3.6
43,50 m²
-20% 58,87
= 59 m² BRA
B
SOV. 1 10.8/0.9
BAD/VASK 8.5 m²
SOV. 2 9.4/0.9
76,57 m²
-20% 61,26 m²
= 61 m² BRA
C
BAD/VASK 5.4 m²
ENTRE 5.5 m²
BOD 7.0 m²
BOD 3.7 m²
SPORT 4.7 m²
SPORT 4.5 m²
GANG
28, 30, 32:
Har ikke garasje
7100
10295
1800
2200
PLAN UNDERETASJE


22395
7348
250
7200
250
7348
BALKONG
SPORT 2.6 m²
B-30
STUE/SPISESTUE 25.7/4.1
SOV. 1 10.6/0.9
SOV. 2 6.5/0.9
BAD 3.4 m²
BAD 5.6 m²
ENTRE 6.7 m²
KJØKKEN 10.0/0.9
SPORT 4.5 m²
SVALGANG
K1-A
D
E
F
34
36
38
77,56 m²
-20% 62,05 m²
= 62m² BRA
73,51 m²
-20% 58,81 m²
= 59 m² BRA
77,56 m²
-20% 62,05 m²
= 62m² BRA
2100
600
648
7800
10295
14195
1800
PLAN 1. ETASJE
K1-A innvendig



PLAN 2. ETASJE

Alle raftekasser og svalgangshimling påføres K1-A kledning.

K1-A innvendig kledning

Sak nr. [illegible]

[illegible] FEB. [illegible]

Rælingen [illegible]

HUS 17 A - I

2. ETG.

BJØRN

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :
BJØRN A/S

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

C: KORR.
B: KORR.
A: KORR.

MÅL

UTTEGNIN

DATO

TEGNING
6589



C: KORR. 970109 FA
B: KORR. 961028 FA
A: KORR. 961003 aeg

HUS 2 A - F

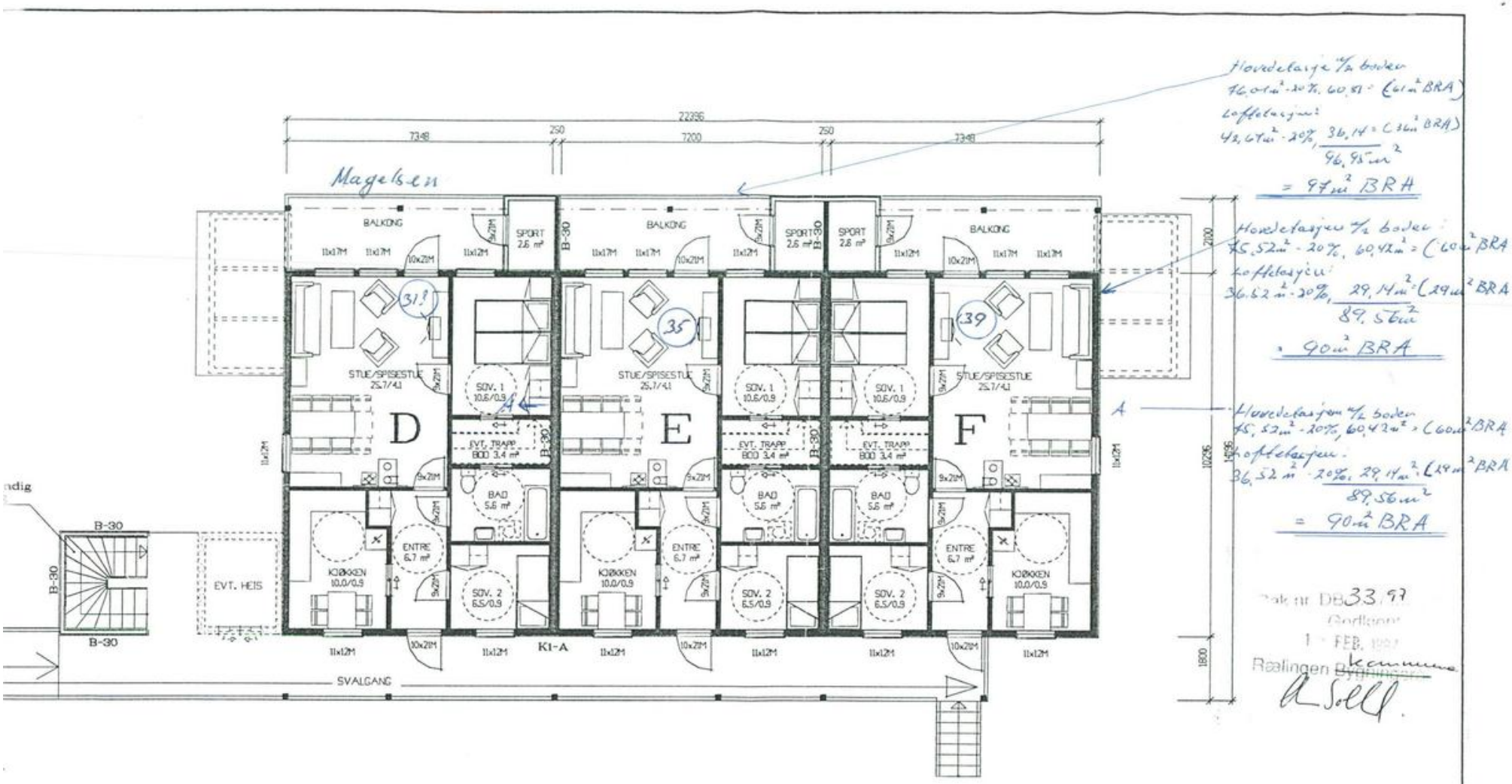
PLAN 1. ETASJE

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :
BJØRN A/S

BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 2 A - F

MÅL 1:100
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering as
DATO 960925
TEGNINGS NR.
65821— 503 C



HUS 2 A - F

PLAN 2. ETASJE

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :
BJØRN A/S

BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 2 A - F

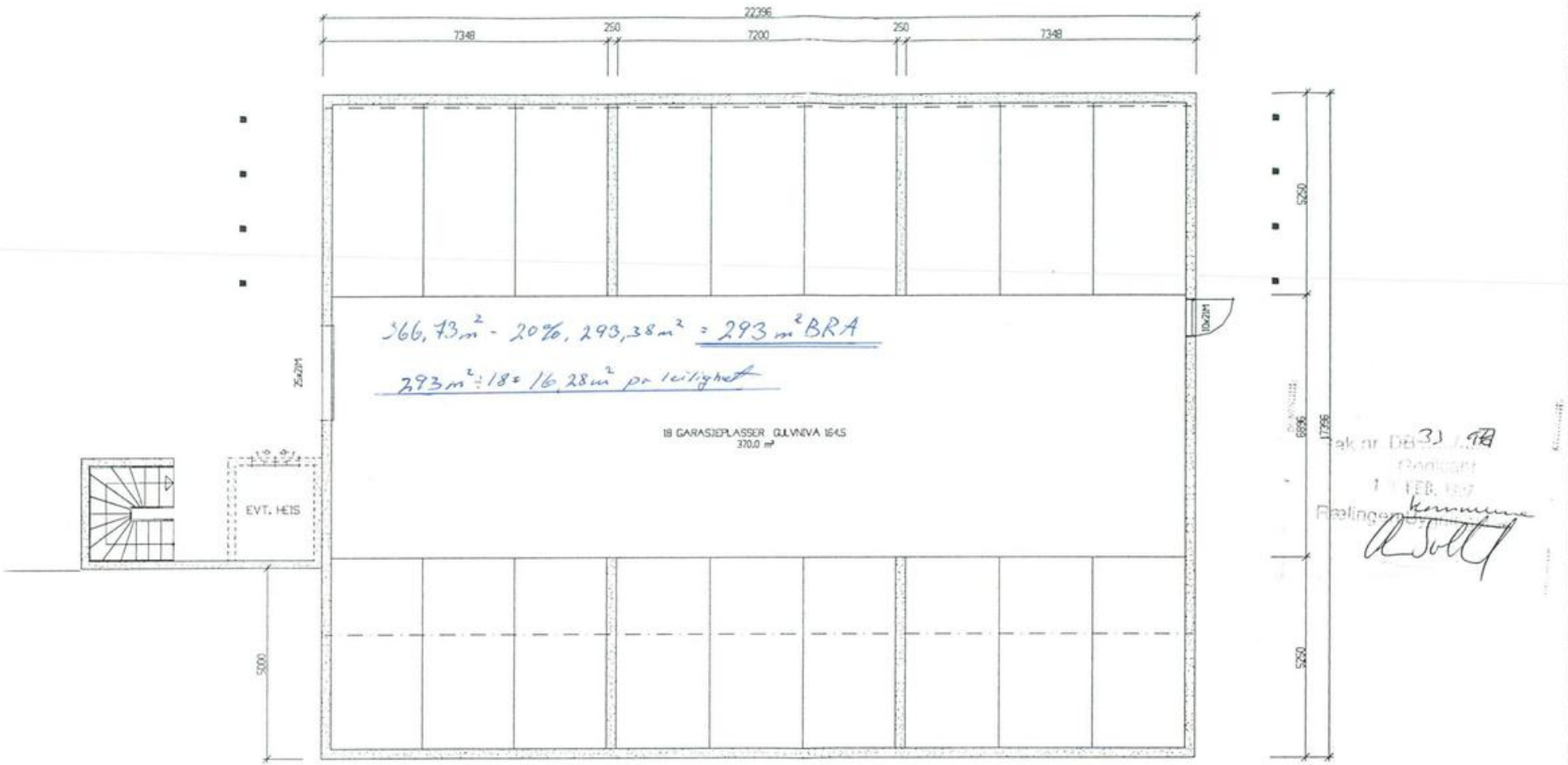
C: KORR. 970109 FA
B: KORR. 961028 FA
A: KORR. 961003 aeg

MÅL 1:100

UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s

DATO 960925

TEGNINGS NR.
65821— 504 C



C: KORR. 970109 FA
B: KORR. 961028 FA
A: KORR. 961003 aeg

HUS 2 A - F

PLAN UNDERETASJE

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :
BJØRN A/S

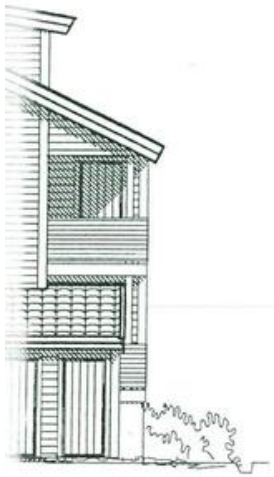
BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 2 A - F

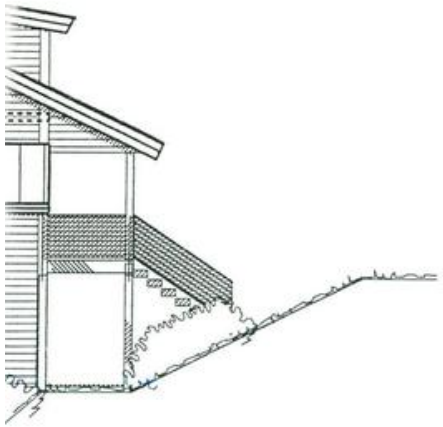
MÅL 1:100

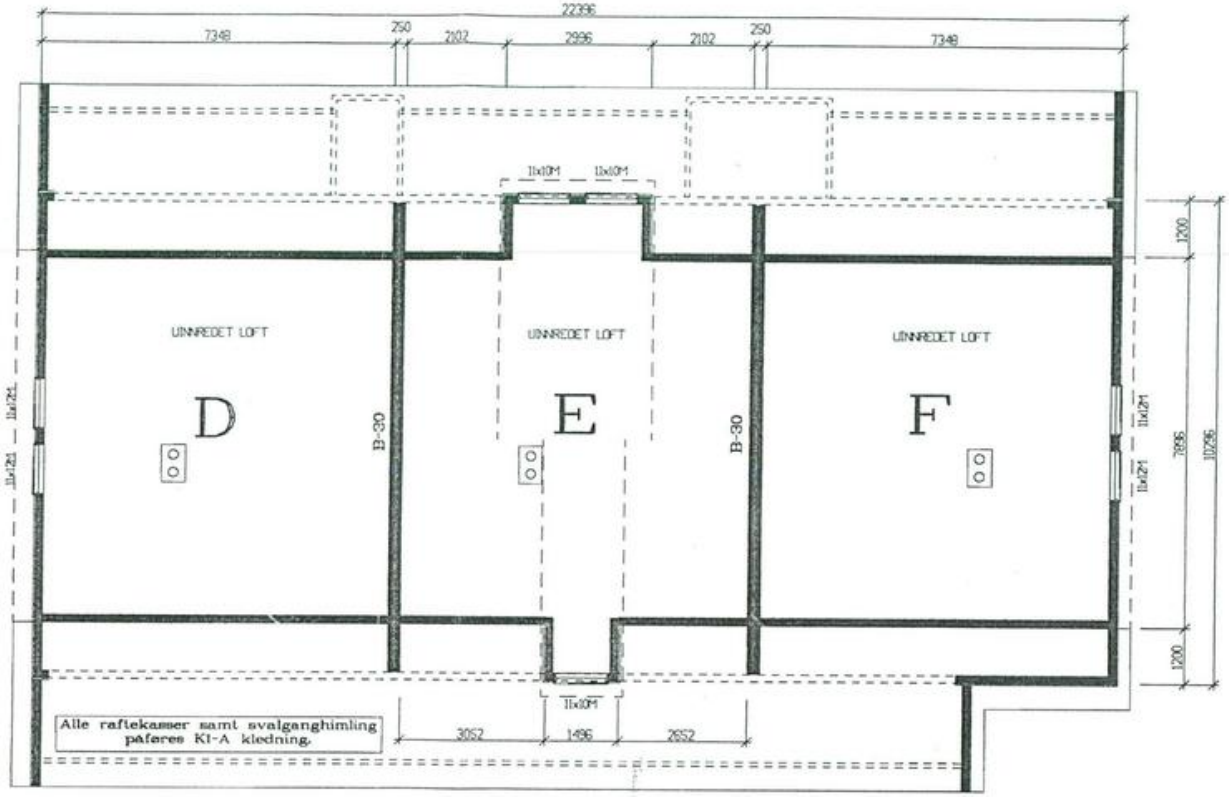
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s

DATO 960925

TEGNINGS NR.
65821— 502 C







LOFTPLAN
LEVERES UINNREDET

HUS 2 A - F

LOFTPLAN OG FASADER

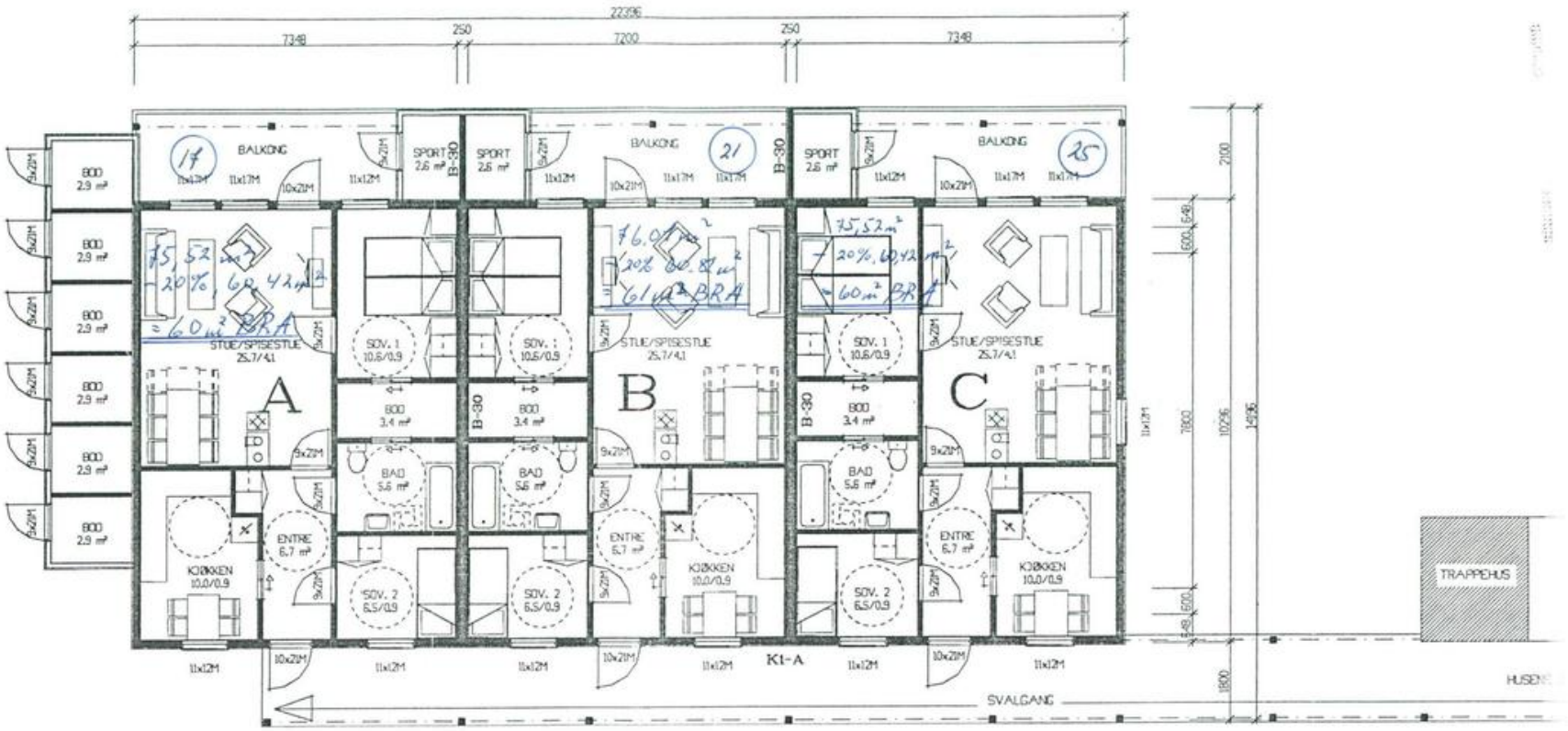
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :
BJØRN A/S

BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 2 A - F

C: KORR. 970109 FA
B: KORR. 961028 FA
A: KORR. 961003 aeg

MÅL 1:100
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 960925
TEGNINGS NR.
65821— 505 C



NB! Leilighet + 2 boder

BRA: 239 m²

HUS 1 A - F

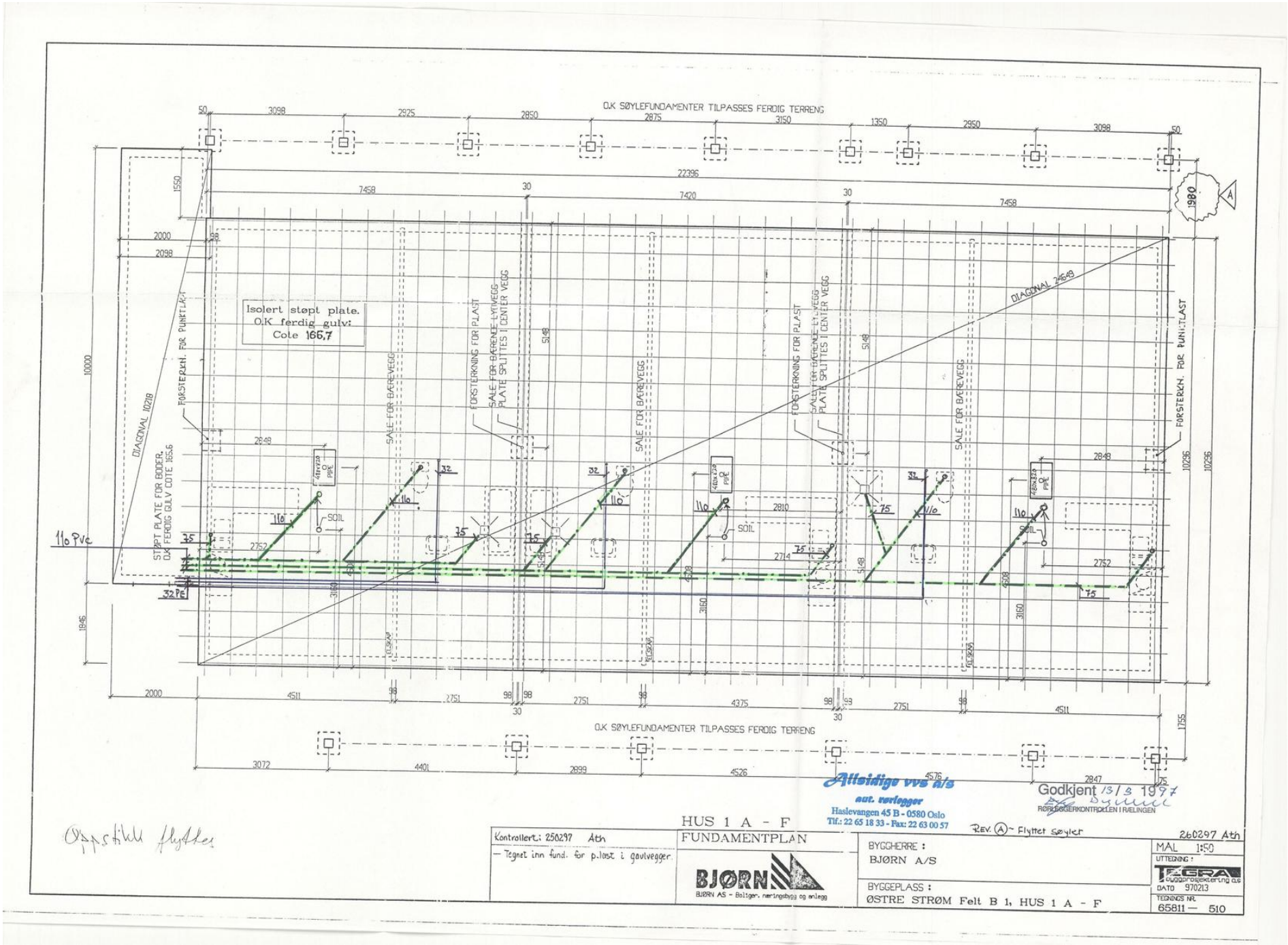
PLAN 1. ETASJE

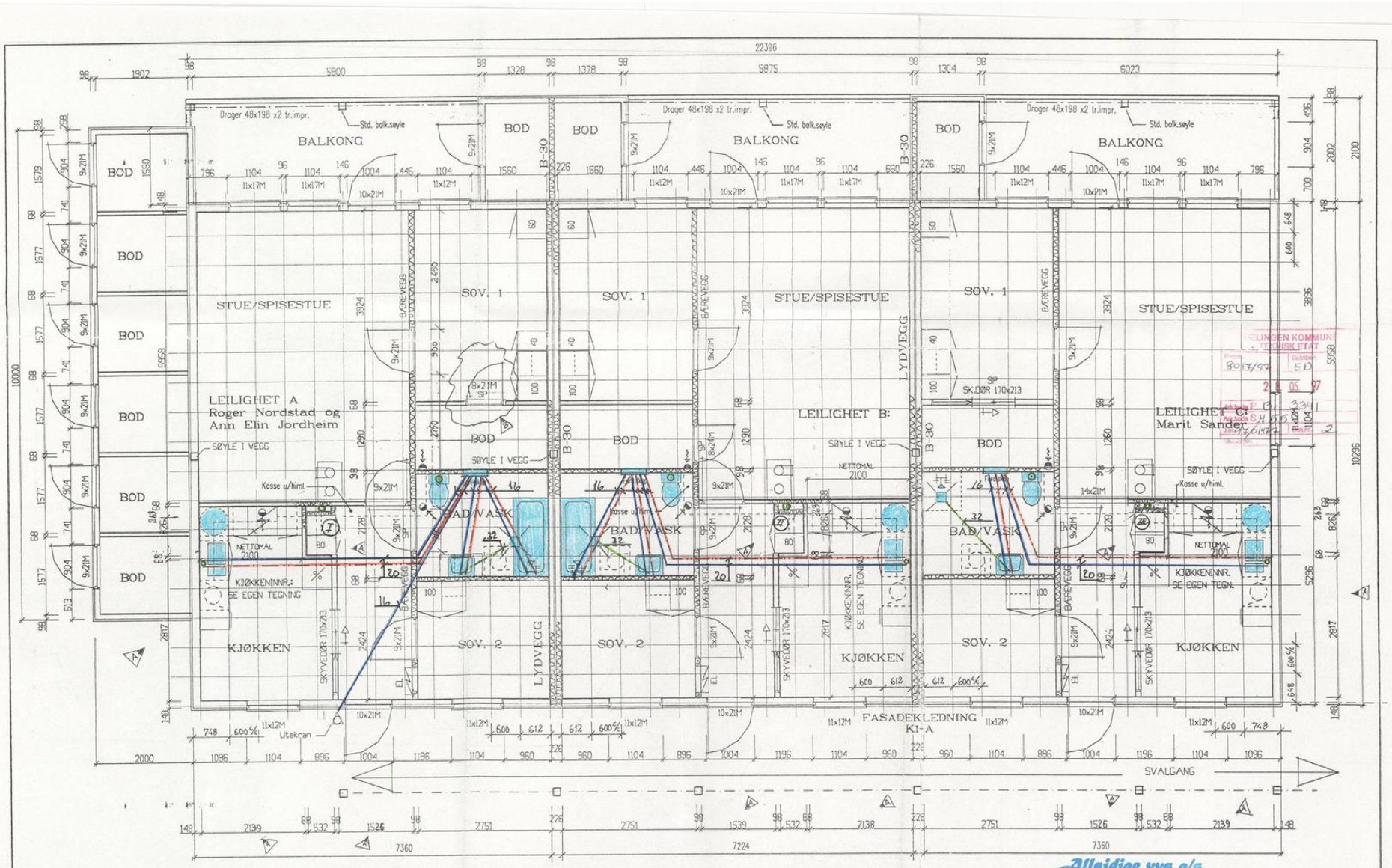
BJØRN

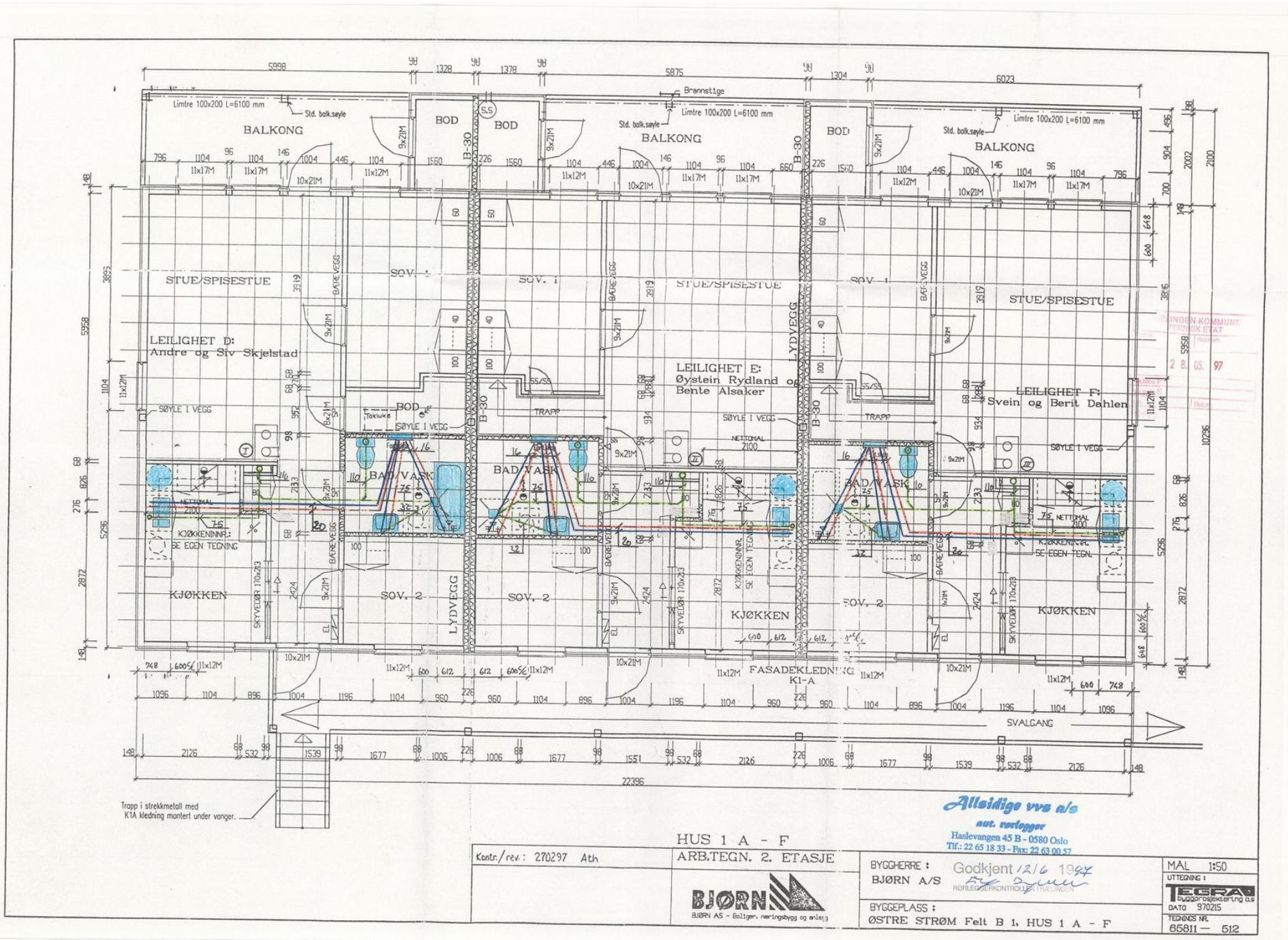
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

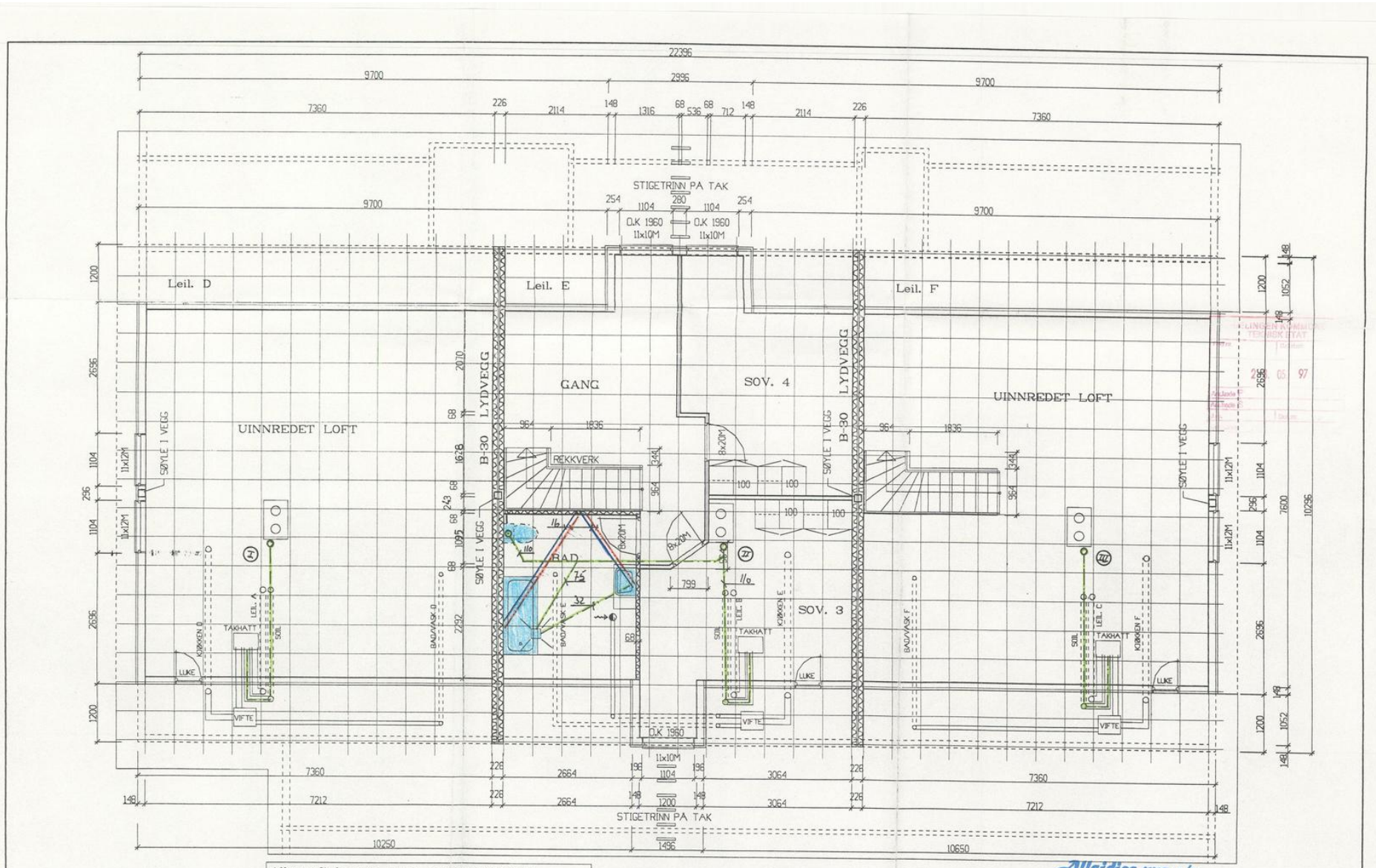
BYGGHERRE :
BJØRN A/S

BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM


O.K SØYLEFUNDAMENTER TILPASSES FERDIG TERRENG
22396
Isolert støpt plate.
O.K ferdig gulv:
Cote 166,7
DIAGONAL 24649
DIAGONAL 10218
FORSTERKN. FOR PUNKTLAST
SALE FOR BÆREVEGG
FORSTERKNING FOR PLAST
SALE FOR BÆRENDE LYTTEVEGG
PLATE SPLITTES I CENTER VEGG
STØPT PLATE FOR BODER.
O.K FERDIG GULV COTE 165.6
110 PVC
32 PE
SOIL
O.K SØYLEFUNDAMENTER TILPASSES FERDIG TERRENG
Alfsidige vvs a/s
aut. rørlegger
Haslevangen 45 B - 0580 Oslo
Tlf.: 22 65 18 33 - Fax: 22 63 00 57
Godkjent 13/3 1997
RØRLEGGERKONTROLLEN I RÆLINGEN
Opprinnelig flytter
HUS 1 A - F
Kontrollert: 250297 Ath
– Tegnet inn fund. for p.last i gavlvegger.
FUNDAMENTPLAN
BJØRN
BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg
BYGGHERRE :
BJØRN A/S
BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 1 A - F
Rev. (A) – Flyttet søyler
260297 Ath
MÅL 1:50
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 970213
TEGNINGS NR.
65811 – 510


BALKONG
BOD
STUE/SPISESTUE
SOV. 1
SOV. 2
LEILIGHET A
Roger Nordstad og
Ann Elin Jordheim
LEILIGHET B:
LEILIGHET C:
Marit Sander
BAD/VASK
KJØKKEN
LYDVEGG
B-30
BÆREVEGG
SØYLE I VEGG
Kosse u/himl.
NETTOMÅL 2100
KJØKKENNR.: SE EGEN TEGNING
SKYVEDØR 170x213
FASADEKLEDNING K1-A
SVALGANG
Drager 48x198 x2 tr.impr.
Std. balk.søyle
VENTIL-/RØRSJAKT:
Se egen tegning.
HUS 1 A - F
ARB.TEGN. 1. ETASJE
Kontr./rev.: 270297 Ath.
Rev. A - Flyttet ventilsjakt, korrigert mål
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg
BYGGHERRE : BJØRN A/S
BYGGEPLASS : ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 1 A - F
Allsidige vvs a/s
aut. rørlegger
Haslevangen 45 B - 0580 Oslo
Godkjent 12/6 1997
REV.: B - 250397 Ath
Rev. A - 170397 Ath
MAL 1:50
TEGRA byggprosjektering as
DATO 970224
TEGNINGS NR. 65811 — 511 B


BALKONG
BOD
STUE/SPISESTUE
SOV. 1
SOV. 2
LEILIGHET D:
Andre og Siv Skjelstad
LEILIGHET E:
Øystein Rydland og
Bente Alsaker
LEILIGHET F:
Svein og Berit Dahlen
BAD/VASK
KJØKKEN
LYDVEGG
BÆREVEGG
TRAPP
SVALGANG
FASADEKLEDNING
K1-A
Limtre 100x200 L=6100 mm
Std. balk.søyle
Brannstige
SØYLE I VEGG
Tromlevask
Trapp i strekkmetall med
K1A kledning montert under vanger.
Alleidige vvs a/s
avd. rørlegger
Haslevangen 45 B - 0580 Oslo
Tlf.: 22 65 18 33 - Fax: 22 63 00 57
Godkjent 12/6 1997
RØRLEGGERKONTROLLEN TRÆLINGEN
TRÆLINGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2 8. 05. 97
HUS 1 A - F
Kontr./rev.: 270297 Ath
ARB.TEGN. 2. ETASJE
BJØRN
BJØRN AS - Boligen. næringsbygg og anlegg
BYGGHERRE :
BJØRN A/S
BYGGEPLASS :
ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 1 A - F
MÅL 1:50
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 970215
TEGNINGS NR.
65811 — 512



Alle raftekasser samt svalganghimling påføres K1-A kledning.

HUS 1 A - F

Kontr/rev.: 270297 Ath

ARB.TEGN. LOFT

BJØRN

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE : BJØRN A/S

Godkjent 12/6 1997

BYGGEPLASS : ØSTRE STRØM Felt B 1, HUS 1 A - F

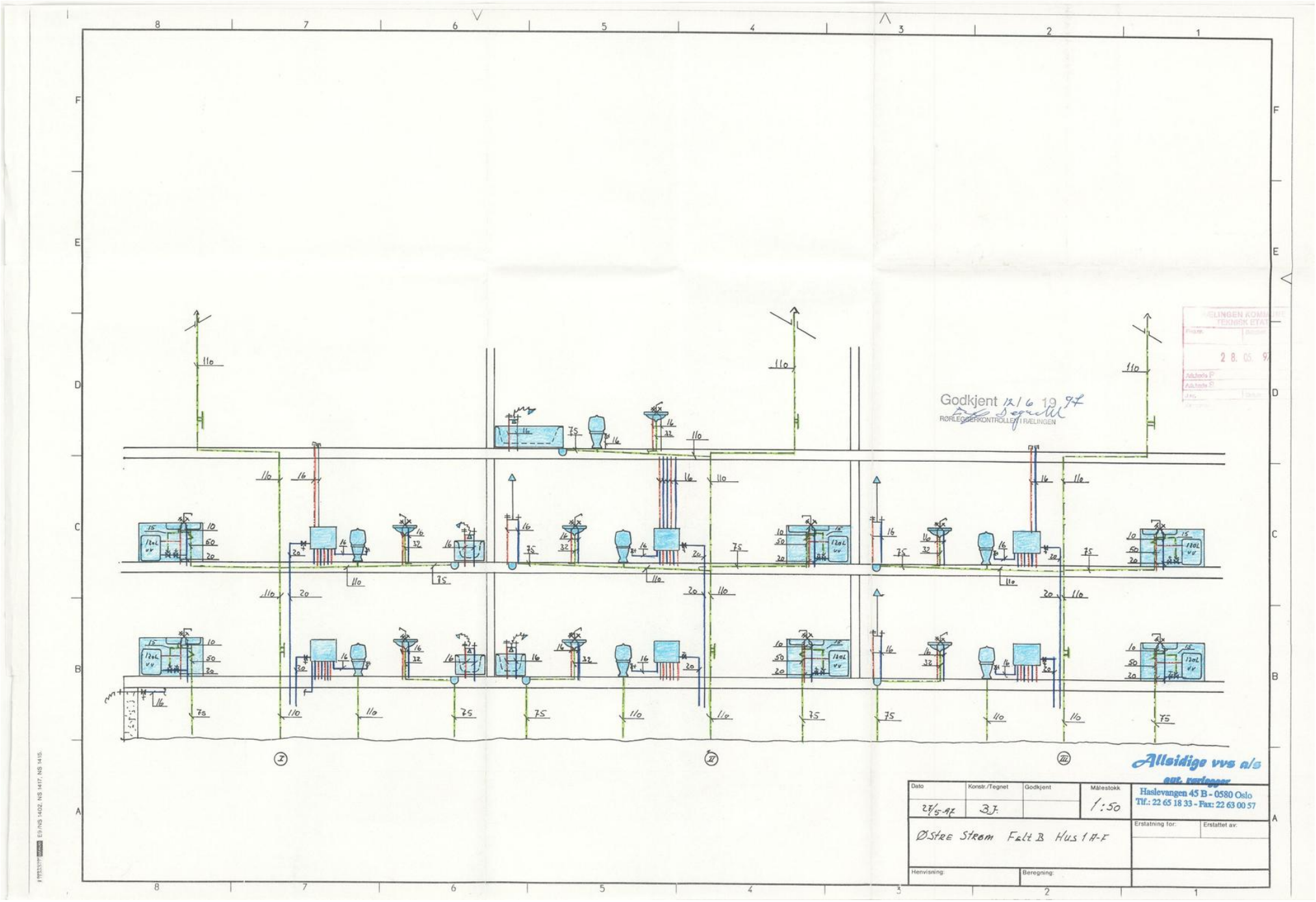
Alleidige vvs a/s
aut. rørlegger
Haslevangen 45 B - 0580 Oslo
Tlf.: 22 65 18 33 - Fax: 22 63 00 57

MÅL 1:50

UTTEGNING : TEGRA byggprosjektering a.s

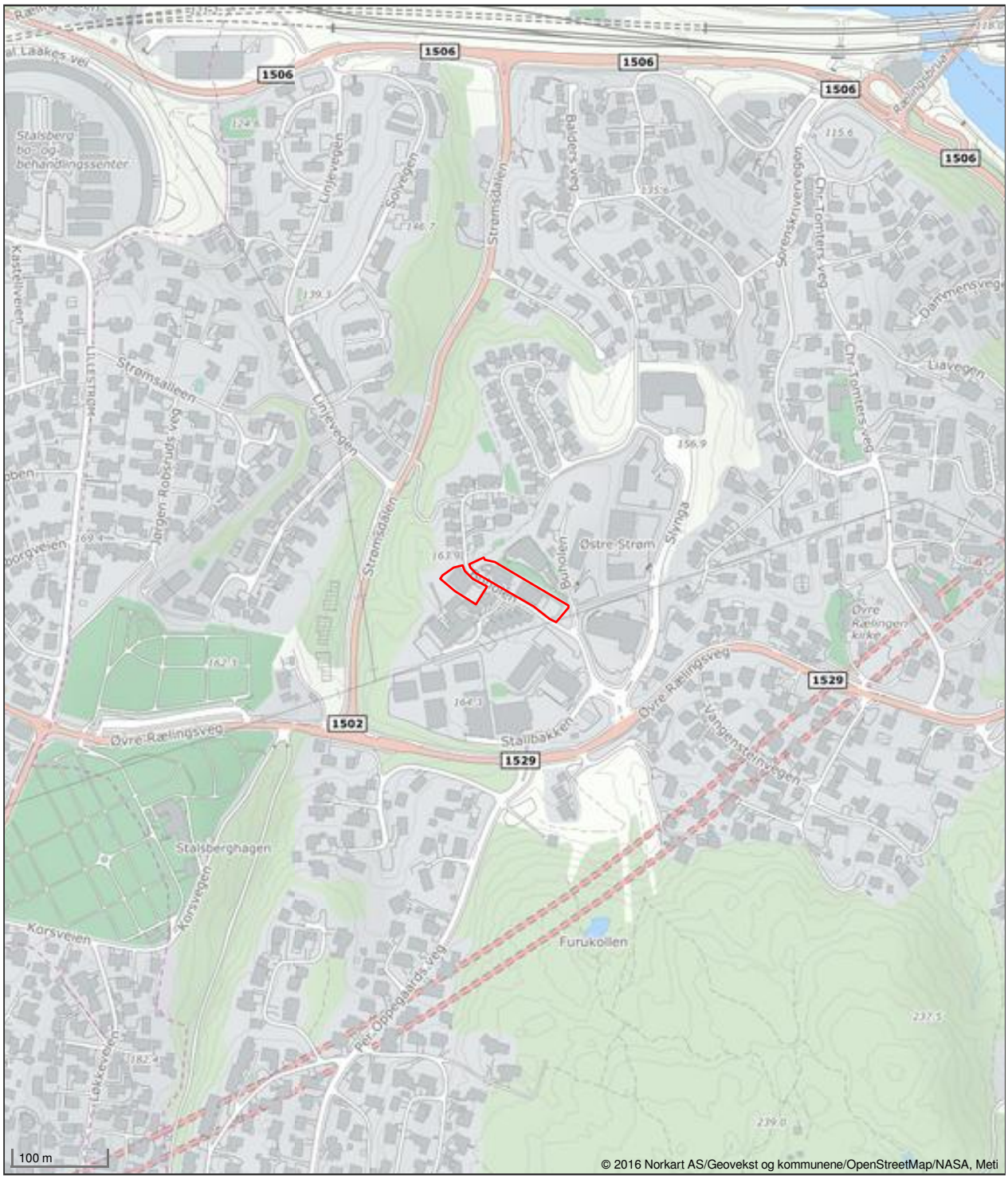
DATO 970225

TEGNINGS NR. 65811 — 513


Godkjent 12/6 1997
RØRLEGGERKONTROLLEN I RÆLINGEN
28. 05. 97
Allsidige vvs a/s
Haslevangen 45 B - 0580 Oslo
Tlf.: 22 65 18 33 - Fax: 22 63 00 57
Dato
27/5-97
Konstr./Tegnet
BJ
Godkjent
Målestokk
1:50
ØSTRE STRØM FELT B HUS 1A-F
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:

Utskriftsdato: 18.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/648//



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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/648//5

Teig 1 av 2



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

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

Teig 1 av 2

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

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

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

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

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

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/648/0/5
Adresse: Buholen 23
Dato: 18.03.2026
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.

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 106/648/0/5
Adresse: Buholen 23
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

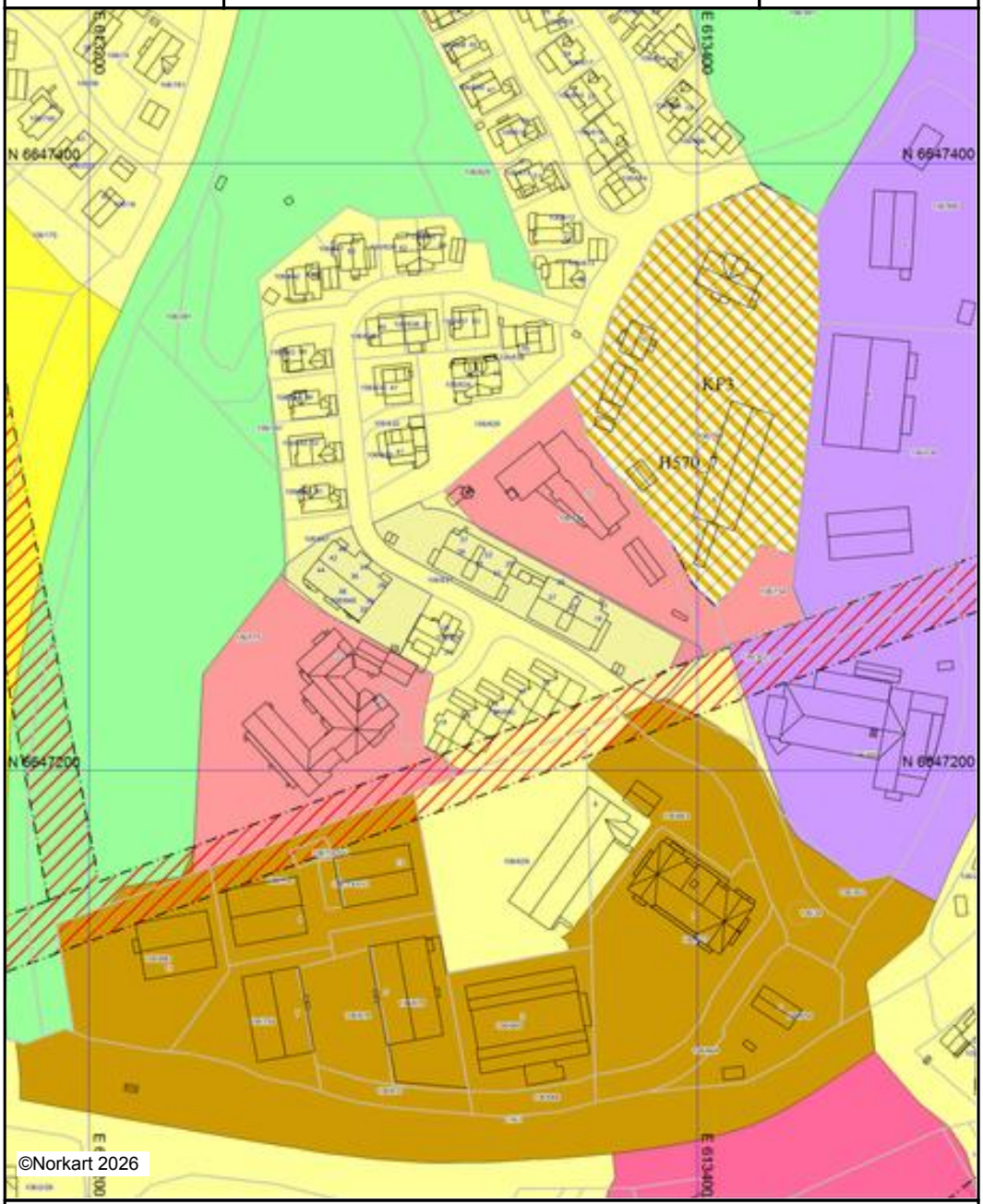
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/648/0/5
Adresse: Buholen 23
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/648/0/5
Adresse: Buholen 23
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

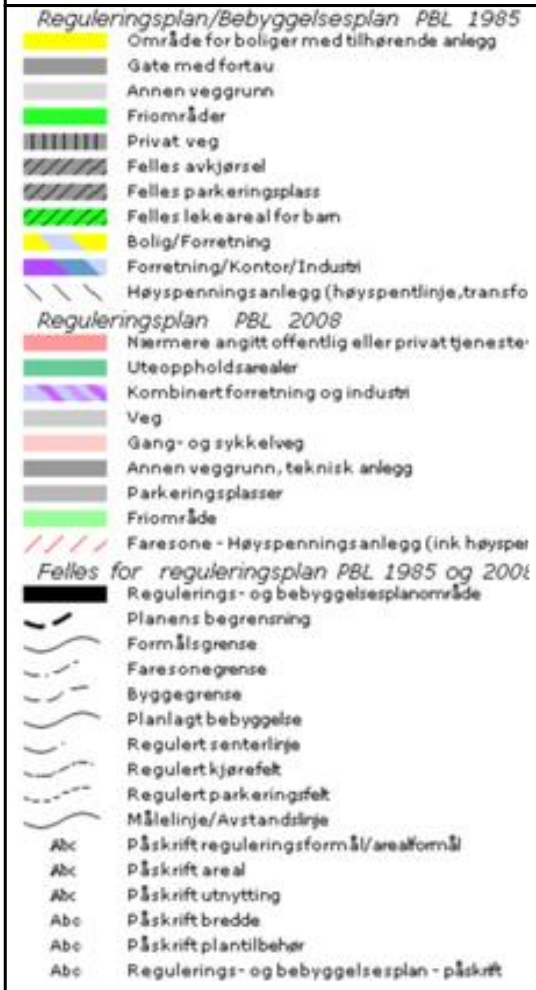
N

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



Utskriftsdato: 18.03.2026

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	648	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Buholen 23, 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** 3 087 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 108 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

	Delareal	122 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_3
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/648/0/5
Adresse: Buholen 23
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

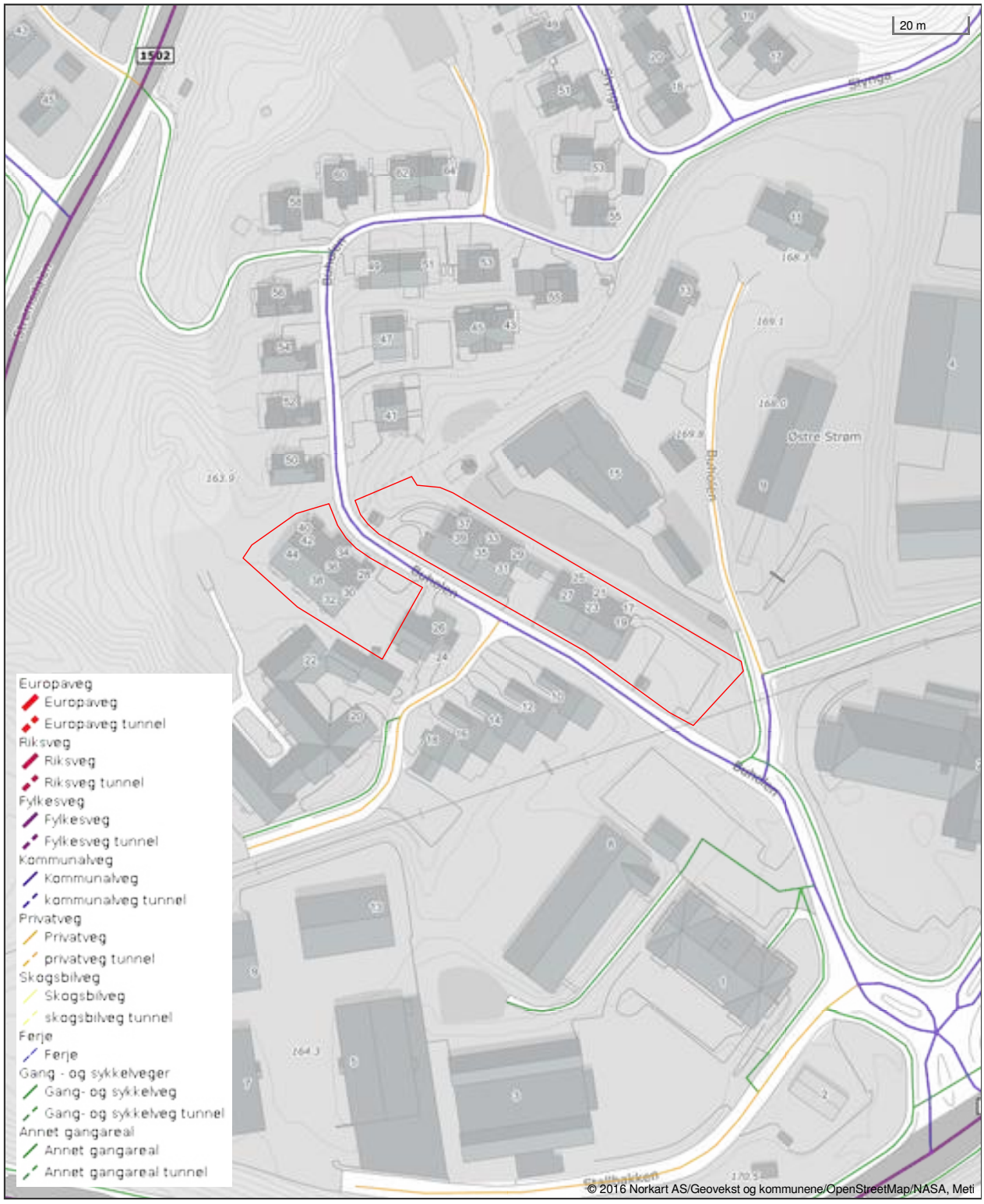


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 18.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/648//



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

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

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsendring for Østre Strøm.

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

Dato for kommunestyrevedtak : 27. oktober 1986.

§ 1

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

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder

§ 3

BYGGEOMRÅDER

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

3.1.1 I området A skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

3.1.3 Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige 0,3.

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

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

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

Forts. side 2

3.2.2 Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse.

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

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

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

3.2.6 Verneverdig vegetasjon skal bevares og avmerkes på bebyggelsesplanen.

3.3 Industri. (Område C)

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

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

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

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

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

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

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

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

Forts. side 3

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

3.4.2 Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse.

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

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

3.5 Bebyggelsesplaner.

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

Bebyggelsesplanen skal vise

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

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

4.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

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

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

§ 5

FRIOMRÅDE Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

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

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

5.3 Gang- og sykkelveger kan anlegges i området.

Forts. side 4

§ 6

FELLESBESTEMMELSER Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

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

Rælingen, den 27/1-1986.

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

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

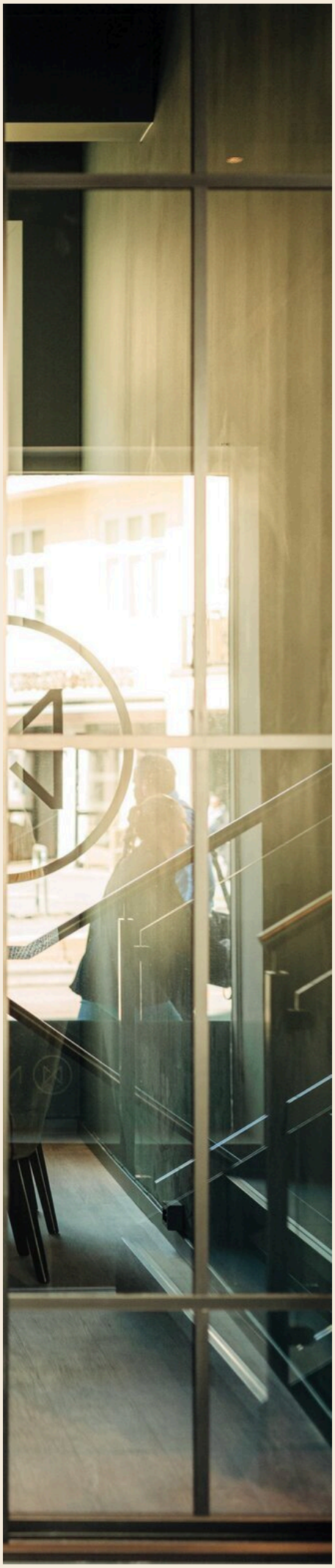
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Buholen 23 2005 RÆLINGEN
Matrikkel: Gnr 106, bnr 648, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 623 (ideell andel 1/924) / Gnr 106, bnr 624 (ideell andel 1/924) / Gn

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håvard A. Bjerke
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019



Nora Benedikte Haugen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: