

Rud terrasse 7C

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Rud Terrasse 7C! Foto: Mads P.Karlsen





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 11 000 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

157 490,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

11 157 490,-

BYGGEÅR

2026

BRA-I/BRA TOTAL

153/177 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

635.8 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no


+47 464 22 141

Med over ti år i DNB Eiendom har Per Erik opparbeidet seg solid erfaring fra både Øvre og Nedre Romerike. Han har siden 2014 hjulpet hundrevis av kunder med boligdrømmen, og de siste åtte årene hatt lederansvar ved kontorene i Lillestrøm, Sørumsand, Råholt og Jessheim.

Per Erik er godt kjent i hele regionen, med et sterkt engasjement for lokalmiljøet og menneskene som bor her. Som bosatt på Nedre Romerike, og med mange års erfaring fra markedet på Øvre, har han en unik forståelse av hva som skaper gode salg i begge områder.

Han er kjent for sitt engasjement, trygghet og evne til å levere resultater - og mange velger ham fordi de ønsker en erfaren megler som virkelig bryr seg om resultatet





Nyoppført arkitekttegnet enebolig fra 2026 med utsikt over Lillestrøm | To stuer, 3 sov og 2 bad | Rud skolekrets

Velkommen til Rud Terrasse 7C! En nybygget, arkitekttegnet enebolig fra 2026 med utsikt over Lillestrøm.

Boligen ligger høyt og fritt på Rud i Rælingen. Gårdsplassen foran garasjen asfalteres før overtakelse. Her kombineres en tilbaketrukket atmosfære med nærhet til servicetilbud og turstier i Østmarka. Hovedetasjen har en åpen sone med stue og kjøkken der store vindusflater rammer inn utsikten. Underetasjen har en mer privat karakter med en ekstra stue og tre soverom. Beliggenheten er familievennlig, med gangavstand til Rud barneskole og barnehager.

Kort fortalt: Stilrent kjøkken fra Drømmekjøkkenet med Miele-hvitevarer
Gjennomgående 1-stavs eikeparkett
To delikate, flislagte bad med gulvvarme
Balansert ventilasjon
Terrasser på begge planer
Garasje og separat bod



Fra Lillestrøm stasjon, et sentralt knutepunkt, er det hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen.





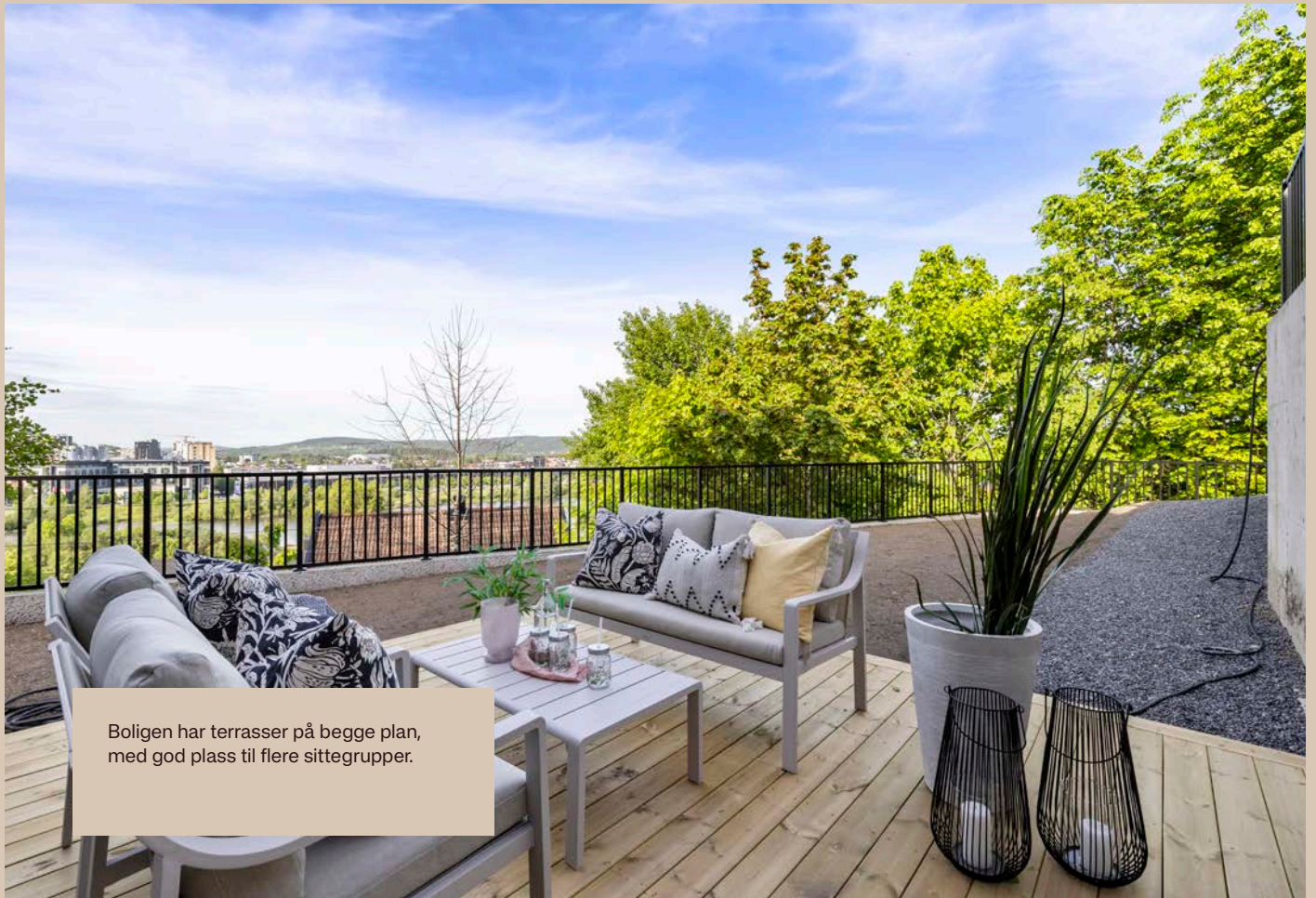
Fasaden er kledd med mørk grankledning, og vinduer fra Uldal AS er levert i sort utførelse.





Fra de store vindusflatene og terrassene er det en flott utsikt over Nitelva og mot Lillestrøm.

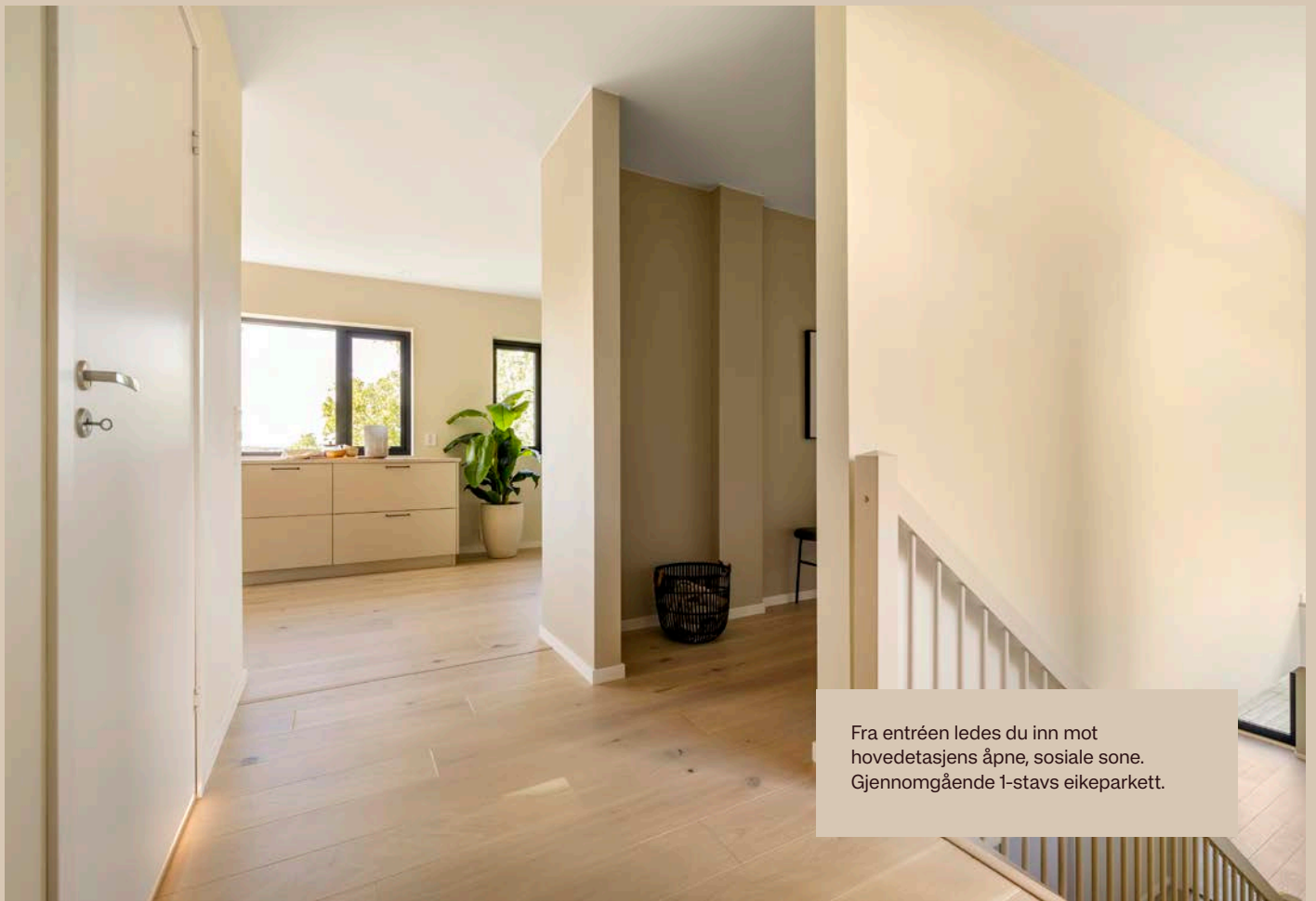




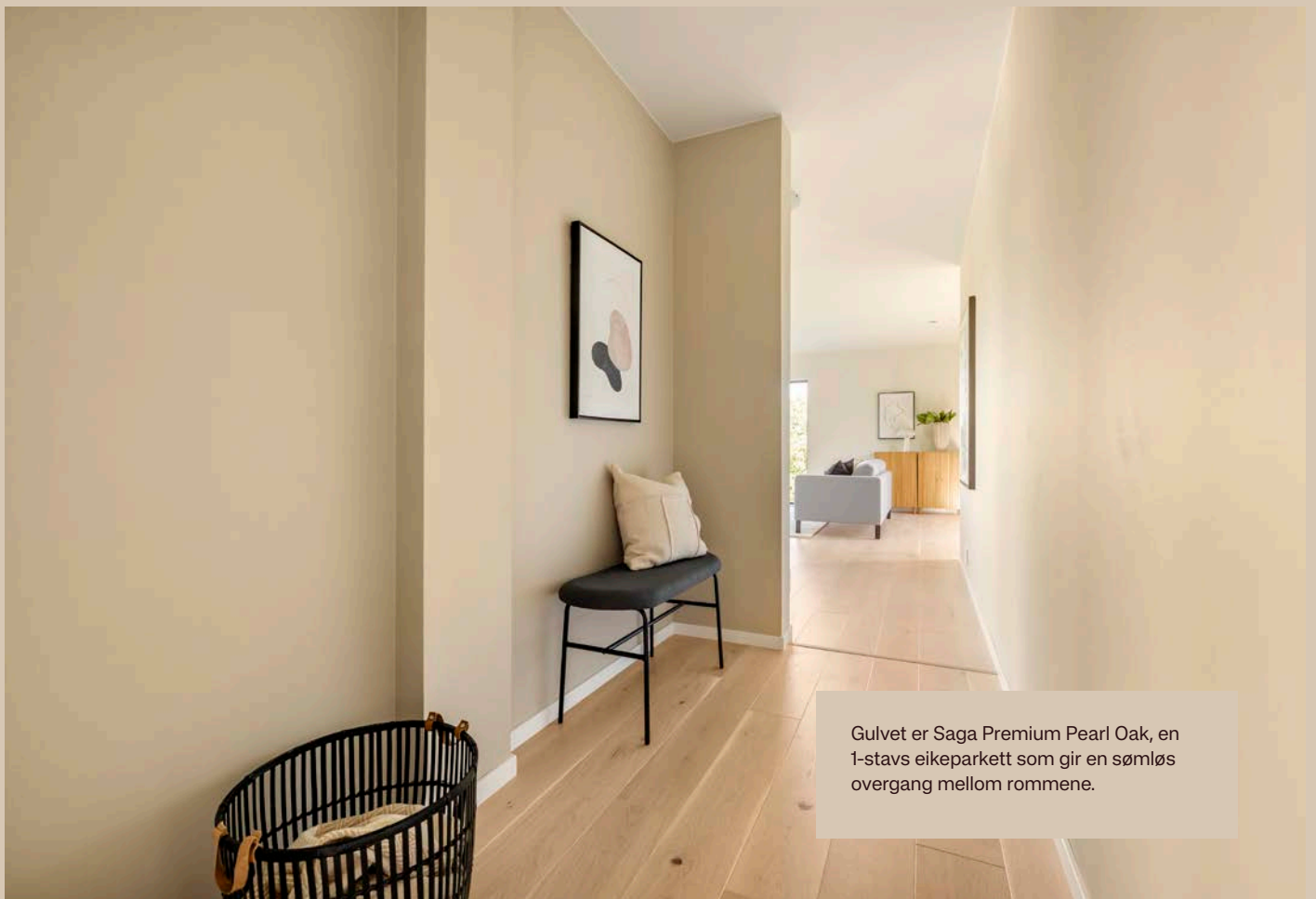
Boligen har terrasser på begge plan, med god plass til flere sittegrupper.



Entré med slitesterke fliser fra Fagflis og gulvvarme.



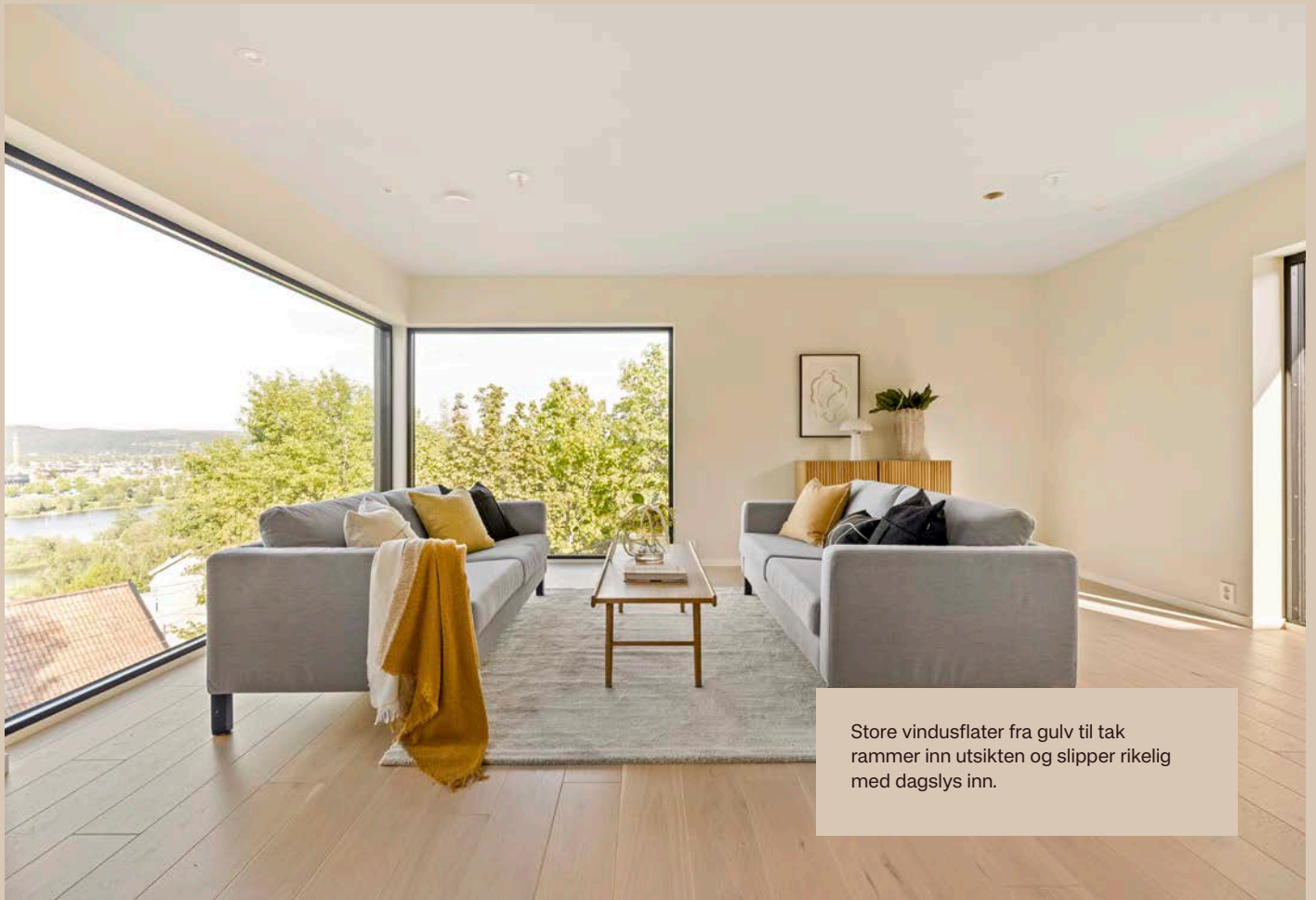
Fra entréen ledes du inn mot hovedetasjens åpne, sosiale sone. Gjennomgående 1-stavs eikeparkett.



Gulvet er Saga Premium Pearl Oak, en 1-stavs eikeparkett som gir en sømløs overgang mellom rommene.



Stuen har god plass til sofagruppe og er utstyrt med balansert ventilasjon fra Flexit for et sunt inn klima.



Store vindusflater fra gulv til tak
rammer inn utsikten og slipper rikelig
med dagslys inn.

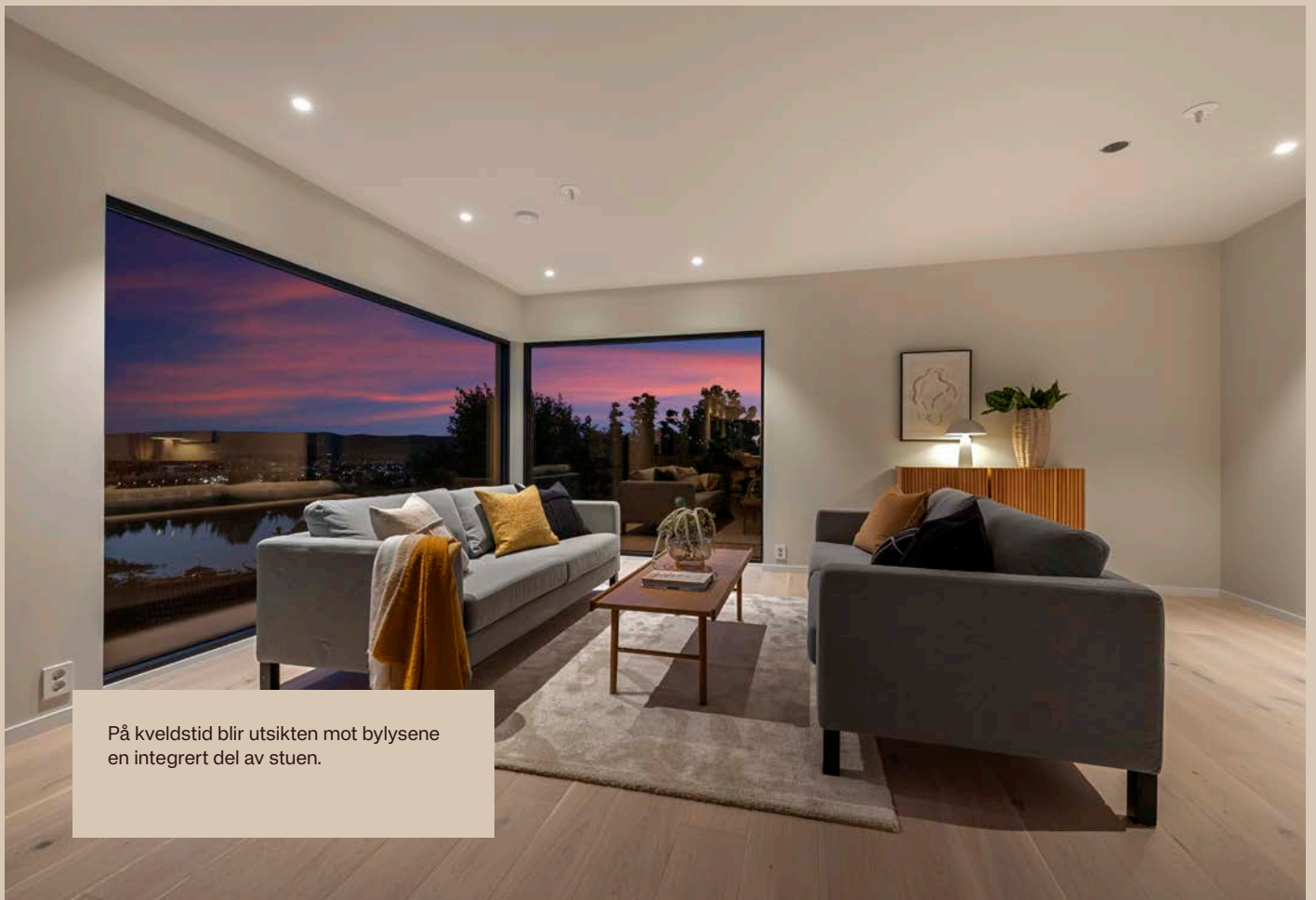


Hjørnevinduene gir en unik romfølelse
og en nær kontakt med omgivelsene.



Den børstede strukturen og matte lakken på eikeparketten fremhever treets autentiske uttrykk.





På kveldstid blir utsikten mot bylysene en integrert del av stuen.



Utsikten over Nitelva og Lillestrøm endrer karakter gjennom dagen og årstidene.



Downlights i taket sørger for god og stemningsfull belysning i hele den sosiale sonen.





Spisestuen fungerer som et naturlig samlingspunkt med plass til et stort langbord.

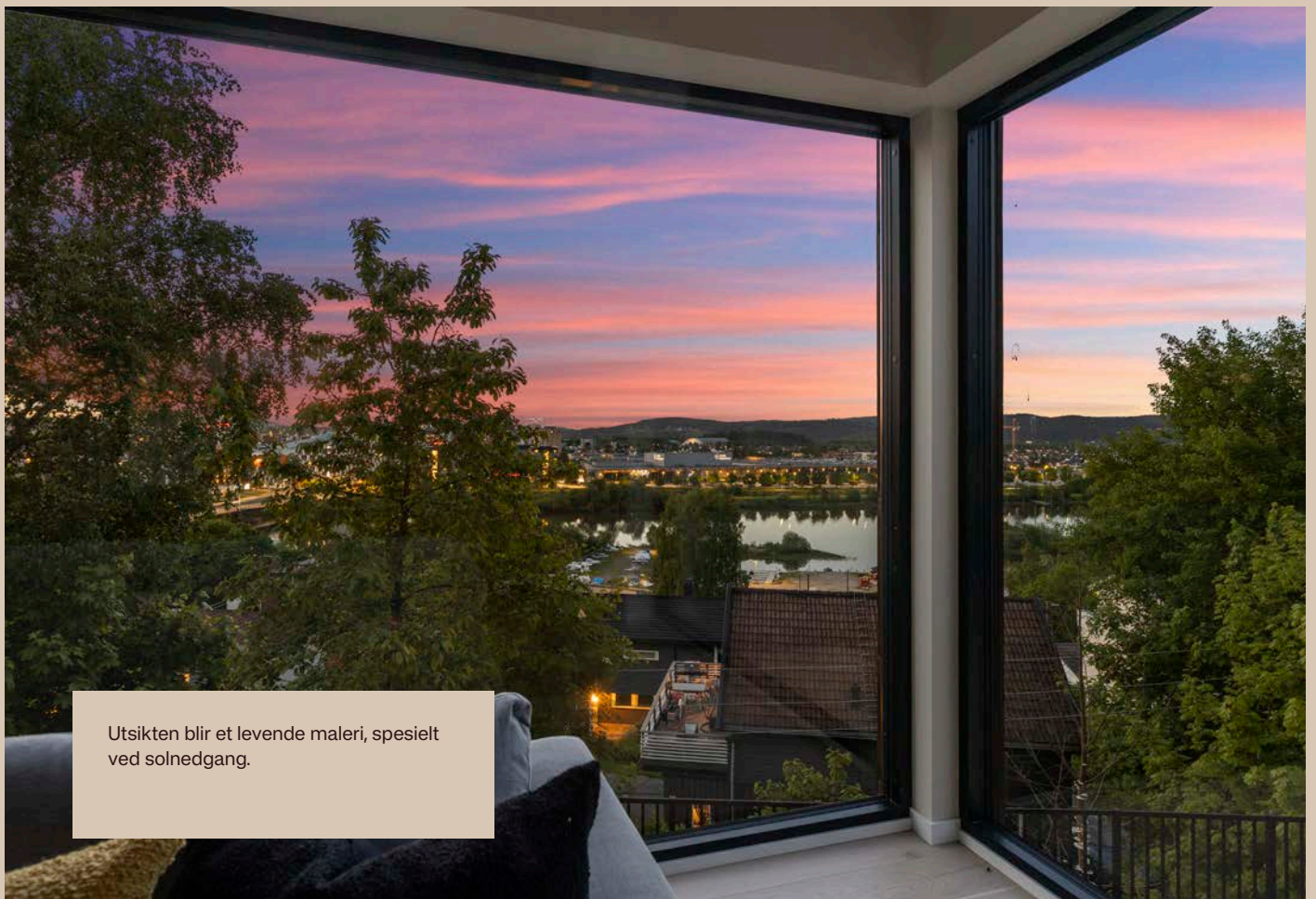


Den åpne planløsningen gir en god flyt og visuell kontakt mellom rommene.

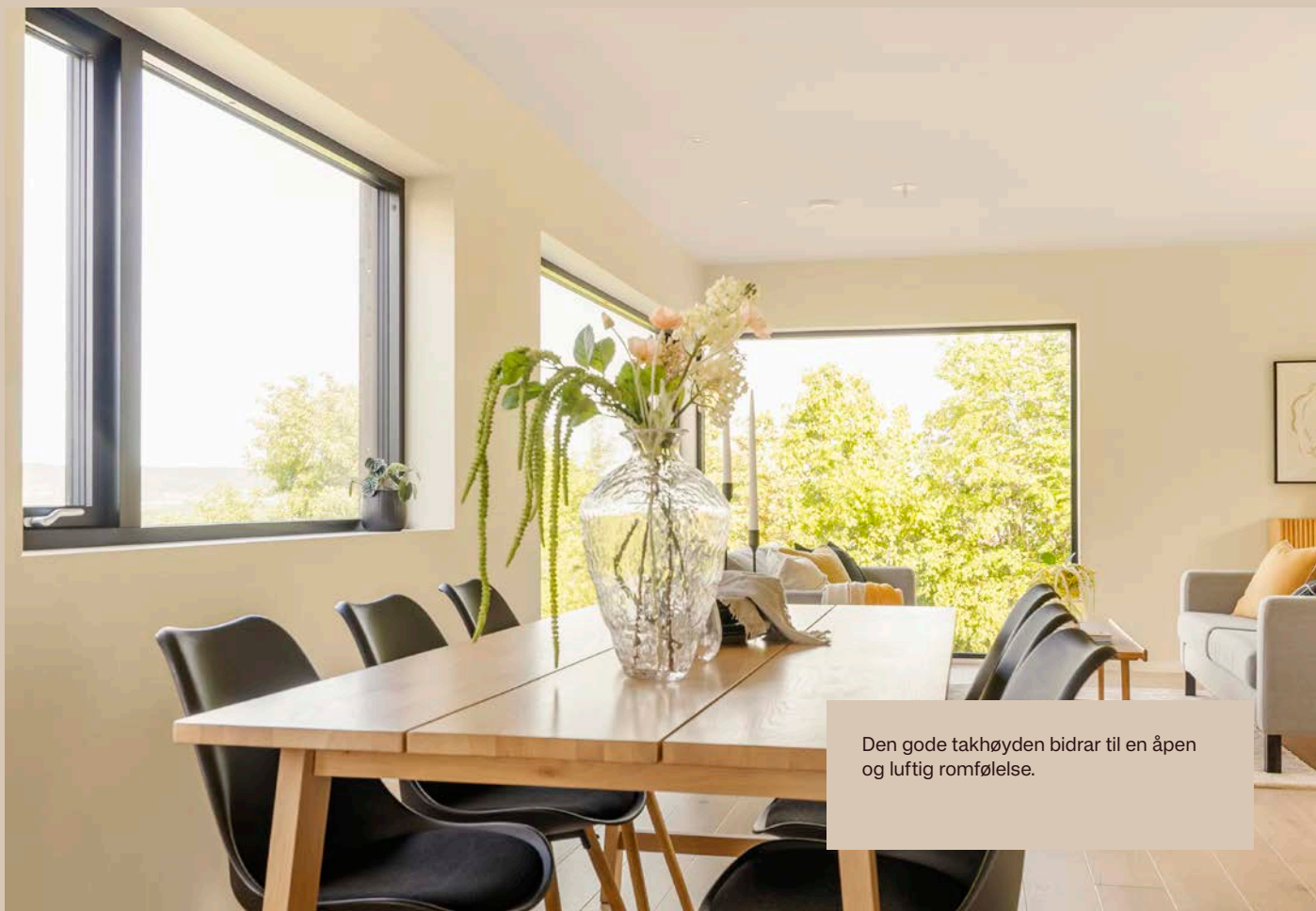




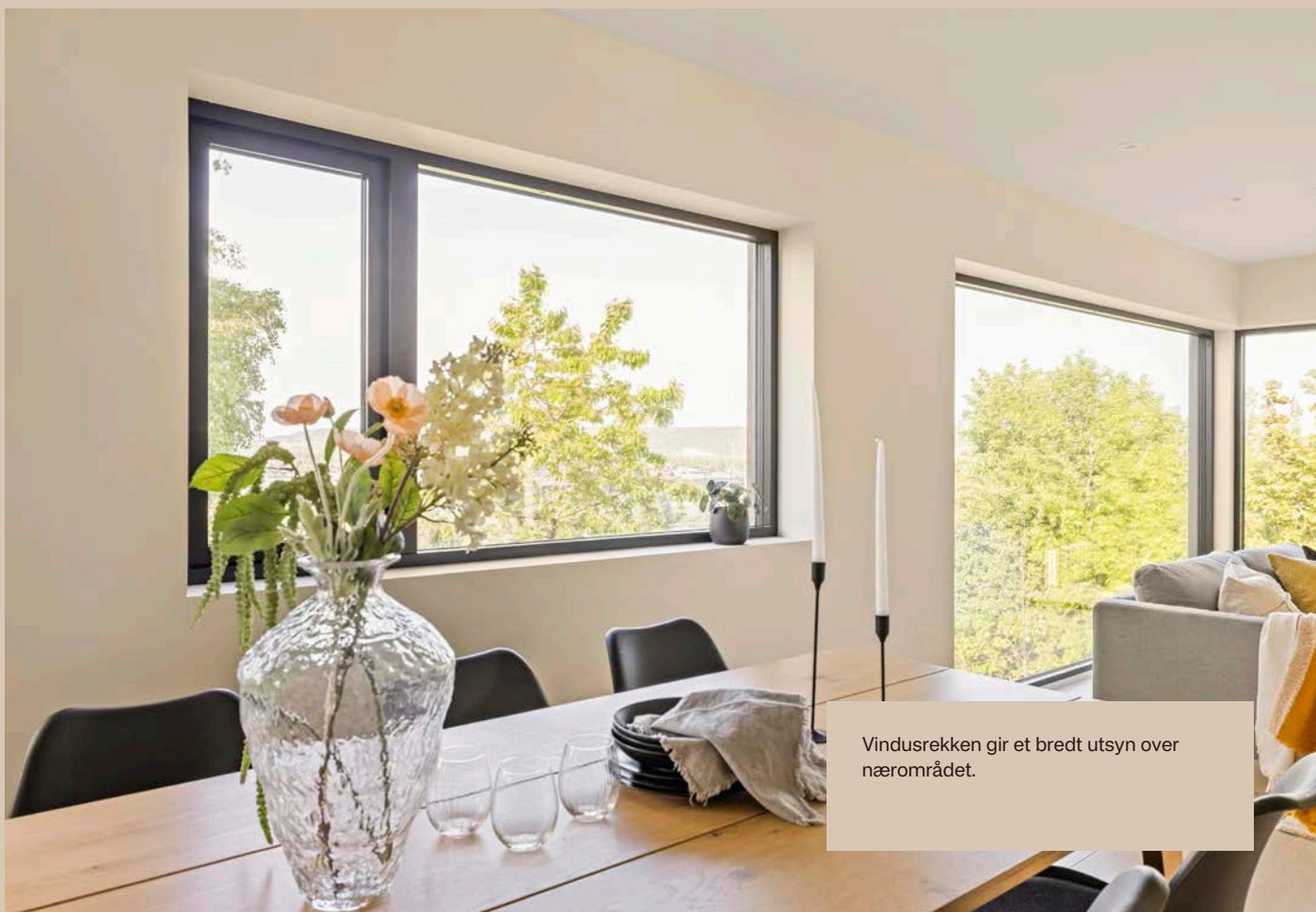
Fra spisebordet har man utsyn mot de grønne omgivelsene.



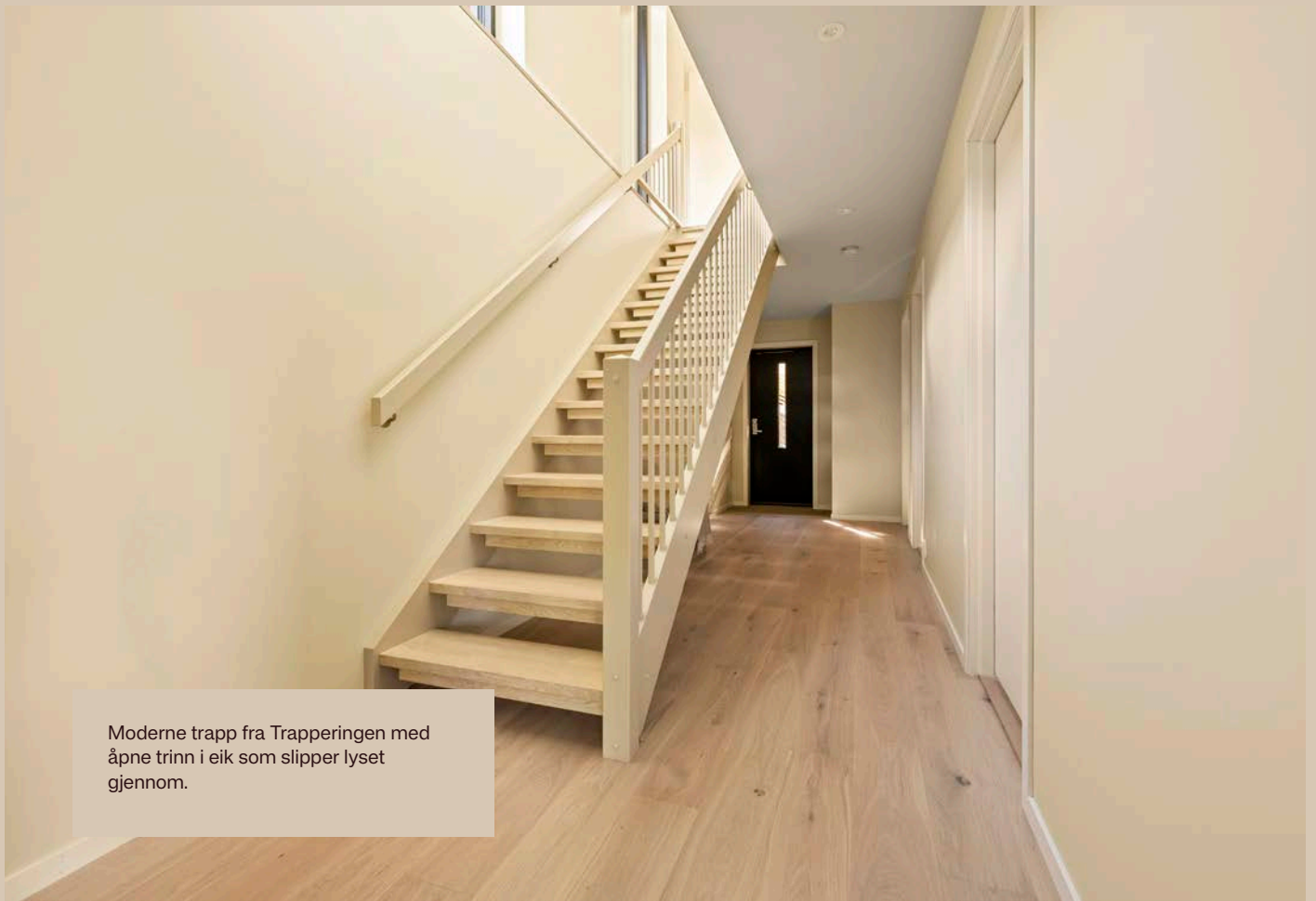
Utsikten blir et levende maleri, spesielt ved solnedgang.



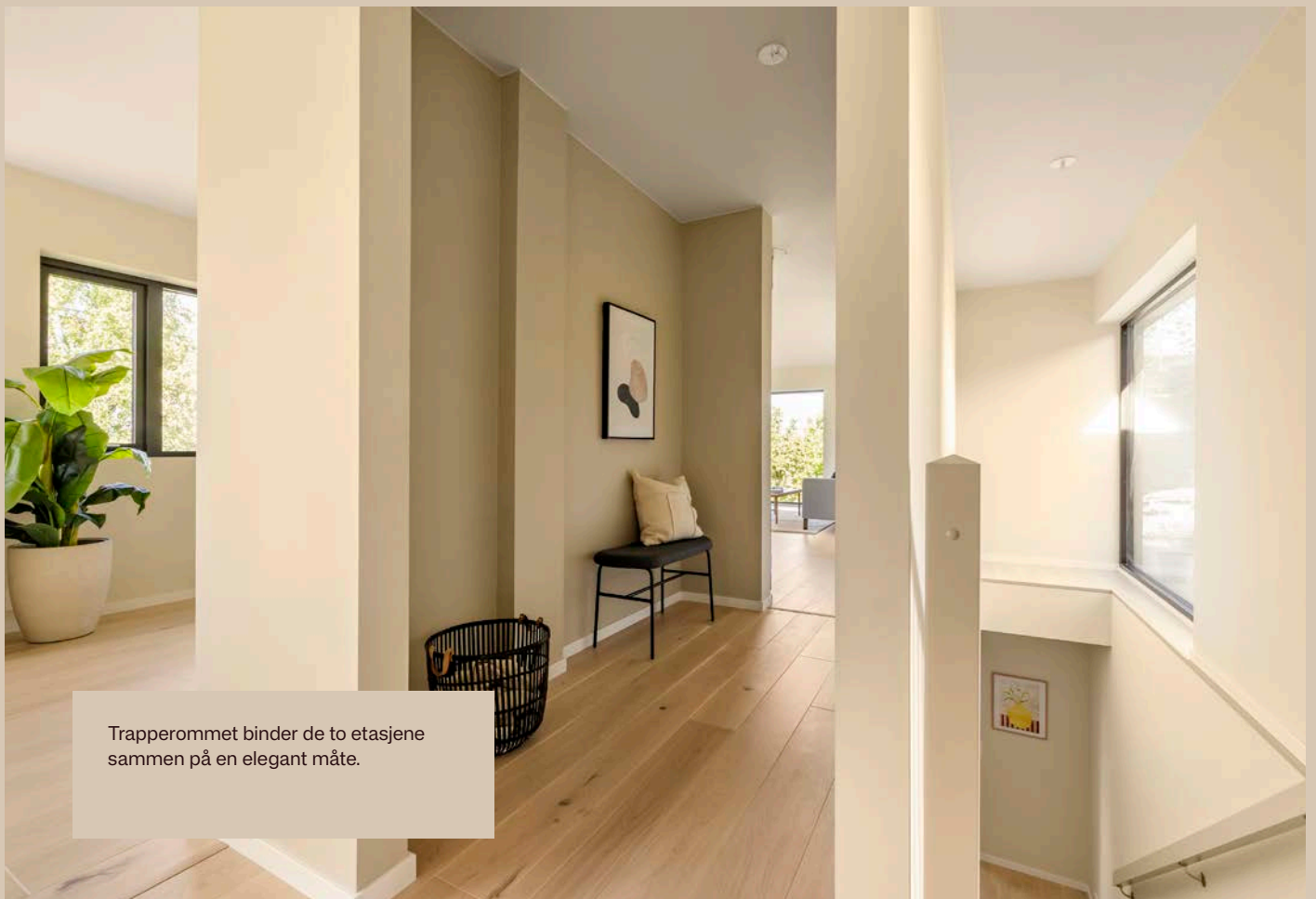
Den gode takhøyden bidrar til en åpen og luftig romfølelse.



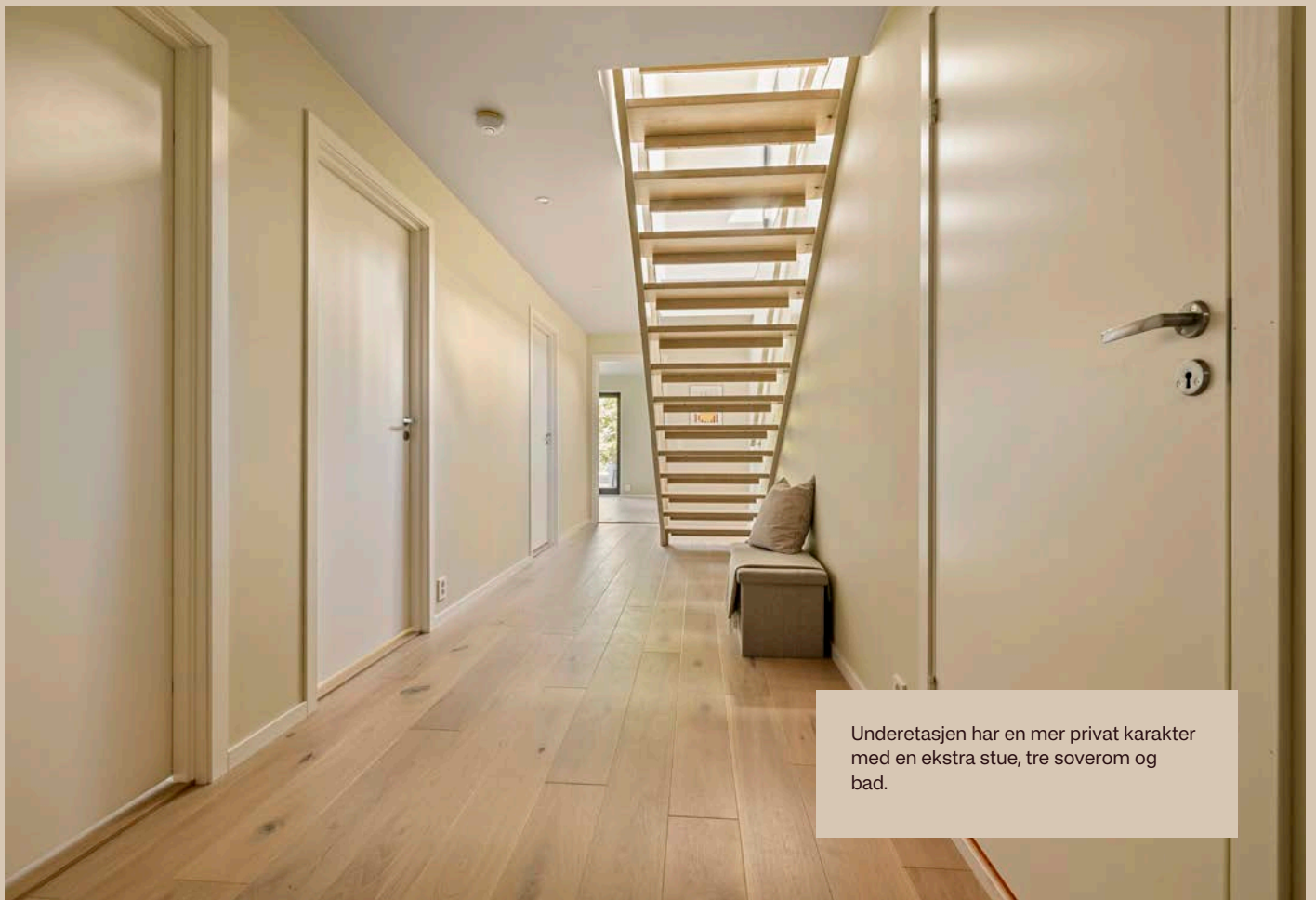
Vindusrekken gir et bredt utsyn over nærområdet.



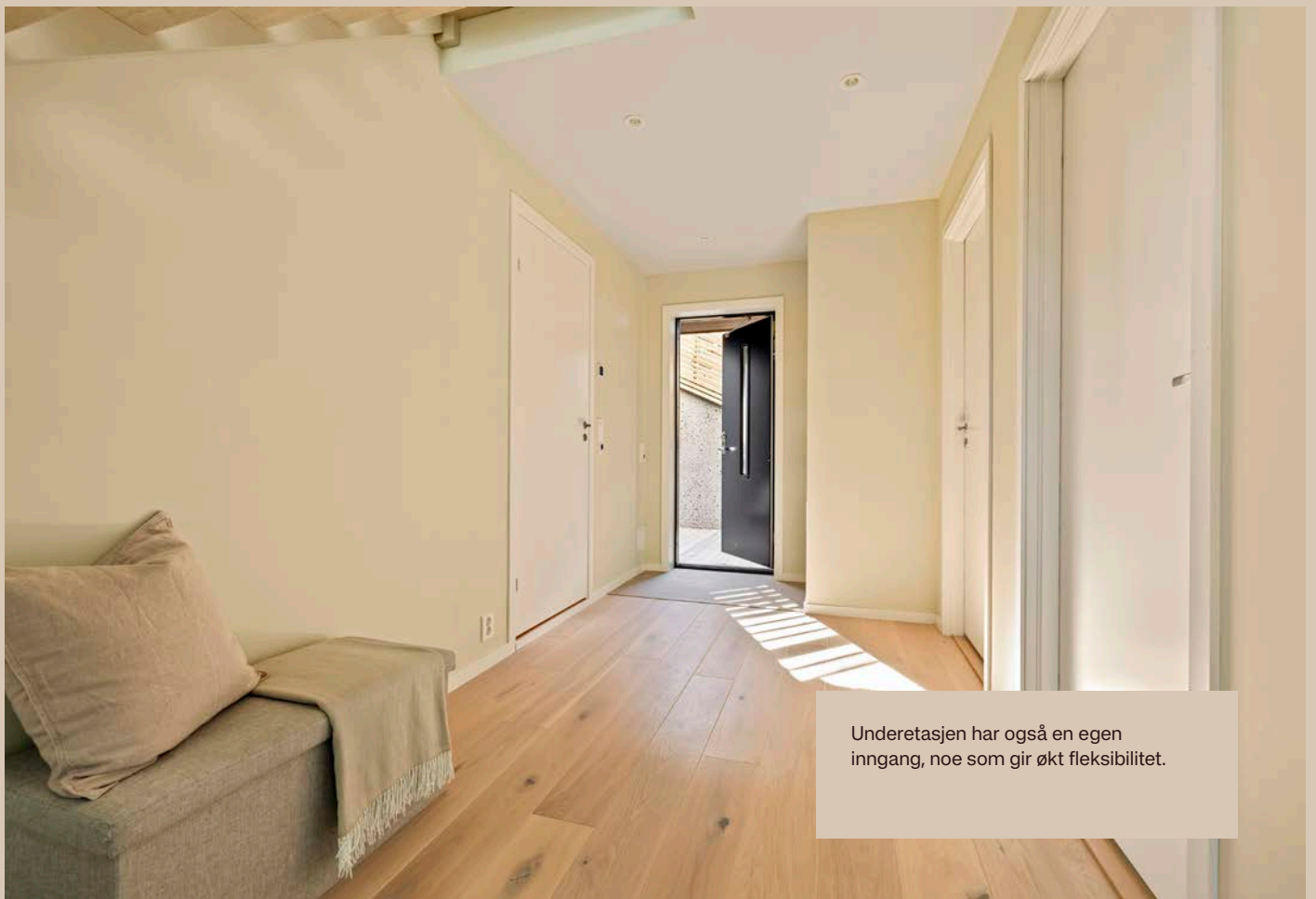
Moderne trapp fra Trapperingen med åpne trinn i eik som slipper lyset gjennom.



Trapperommet binder de to etasjene sammen på en elegant måte.



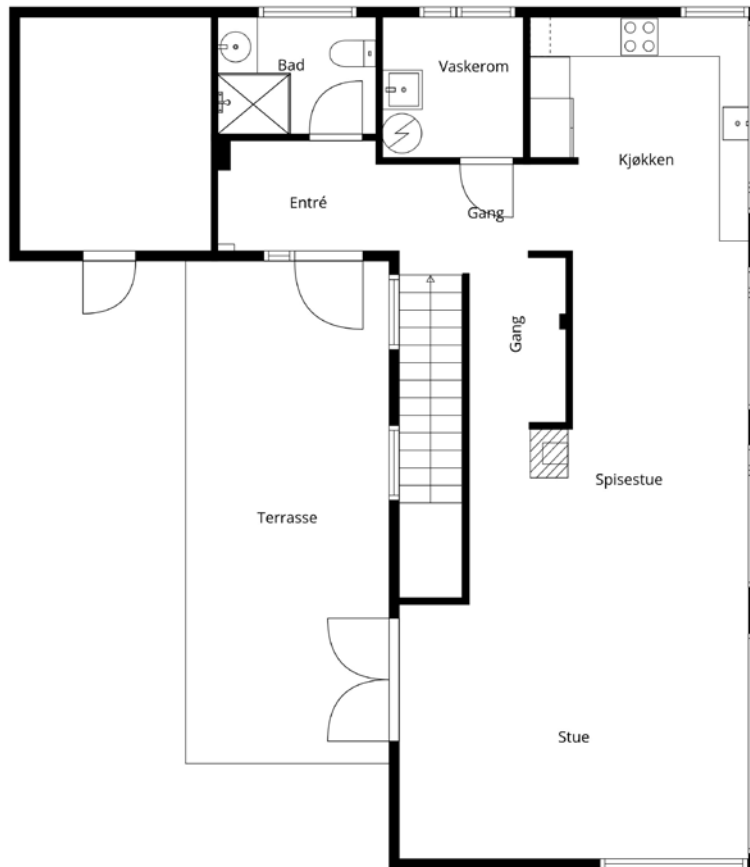
Underetasjen har en mer privat karakter med en ekstra stue, tre soverom og bad.



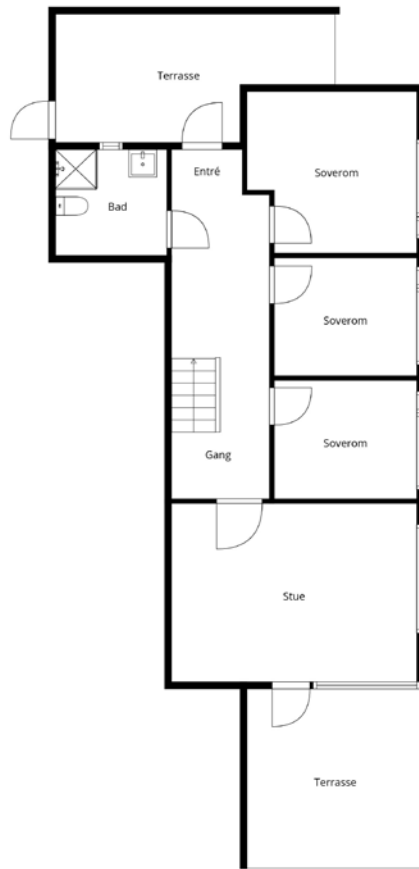
Underetasjen har også en egen inngang, noe som gir økt fleksibilitet.

Plantegning





Plantegning Er Ikke Målbar Og Kun Illustrasjon. Avvik Og Eventuelle Feil Kan Forekomme.



Plantegning Er Ikke Målbar Og Kun Illustrasjon. Avvik Og Eventuelle Feil Kan Forekomme.

RUD TERRASSE 7C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 11 000 000

Omkostning kjøper

11 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
 137 500 (Dokumentavgift av tomteverdi)
 545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
 545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

 138 590 (Omkostninger totalt (uten
 Boligkjøperforsikring))
 157 490 (Omkostninger totalt (med
 Boligkjøperforsikring))

 11 138 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
 Boligkjøperforsikring))
 11 157 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med
 Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 11 157 490

Kommunale avgifter

Informasjon: Da boligen er nyoppført, foreligger det ikke oversikt over kommunale avgifter. En generell oversikt over kommunale gebyrer og avgifter i Rælingen

kommune finnes på:

www.ralingen.kommune.no/artikkel/

Kommunale-avgifter-og-gebyrer

Eiendommen er en nyere bolig tilknyttet offentlig vann og avløp.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Formuesverdien er ikke beregnet.

Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere avhengig av om boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger høyt og fritt på Rud, et veletablert og rolig boligområde i Rælingen. Fra terrassen og de store vindusflatene er det en flott utsikt over Nitelva og mot Lillestrøm by. Her kombineres følelsen av å bo tilbaketrukket med umiddelbar nærhet til både servicetilbud og natur.

Hverdagen er enkel med gangavstand til både Rud skole og flere barnehager. Den lokale matbutikken ligger også bare en kort spasertur unna. For et større utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud er det en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum. Pendler du, er Lillestrøm stasjon et sentralt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen.

For den turglade familien gir området rike muligheter. Rett i nærheten starter stiene som tar deg inn i Østmarka, med turmål som Bjønnåsen og

Ramstadslottet. Sommerstid er det fine badeplasser ved Åmotdammen og Myrdammen, mens Marikollen skisenter byr på alpinbakker og langrennsløyper om vinteren. Her finnes det aktiviteter for hele familien, året rundt.

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger i Rud Terrasse med kort gangavstand ned til Lillestrøm stasjon, som også er synlig fra eiendommen. Herfra er togforbindelsene gode, med hyppige avganger som gir rask og enkel tilgang til Oslo og øvrige destinasjoner på Østlandet. I tillegg går det buss langs Nedre Rælingsvei, som gir ytterligere kollektive reisemuligheter i området.

Parkering

Det er garasje på eiendommen. Garasjen har ikke direkte adkomst til boligen. Garasjen har elektrisk port med muligheter for elbil-lader.

For øvrig parkering på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 635.8 m²

Eiet tomt på 635,8 m². Tomten er nylig fradelt og oppmålt i 2021, og har nøyaktige, koordinatbestemte grenser. Utearealet er ikke ferdig planert foran ved garasjen, men dette vil bli asfaltert på gårdsplassen før overtakelse. Hagen er sådd til med plen og ferdigstilles ikke

ytterligere. Eiendommen har gode solforhold.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Boligen er nyoppført, og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger ikke på nåværende tidspunkt. Entreprenør opplyser at de avventer dato fra Nettpartner for tilkobling av permanent strøm. Søknad om midlertidig brukstillatelse vil bli sendt inn i løpet av kort tid, og denne forventes å foreligge i løpet av juni. Overtakelse kan ikke gjennomføres før midlertidig brukstillatelse er foreligger.

Det foreligger igangsettingstillatelse for enebolig datert 15.08.2022.

Det foreligger tegninger datert 19.11.2021, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: entré, stue/kjøkken, bad og vaskerom
Underetasje: entré, stue, tre soverom og bad

Terrasse- og balkongareal på 24 m² i 1. etasje og 16 m² i underetasjen.

Eiendommen disponerer garasjerom på 19 m² og bod på 5 m².

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 m² Entré, gang m/trapp, tre soverom, stue, bad

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 19 m² Garasjerom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

16 m² Terrasse- og balkongareal.1. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Oppdraget er å utføre arealmåling på stedet . Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Standard

Arkitekttegnet enebolig ferdigstilt i 2026, plassert høyt på Rud i Rælingen med utsikt over Nitelva og Lillestrøm by. Boligen er gjennomgående holdt i høy standard med 1-stavs eikeparkett fra Saga Premium Pearl Oak, Miele-hvitevarer, balansert ventilasjon fra Flexit og to flislagte bad med varmekabler. Planløsningen fordeler seg over to plan: øverste etasje med den åpne stue- og kjøkkensonen, to bad og vaskerom, underetasjen med tre soverom, en separat stue og en ekstra entré med terrasse. Til eiendommen hører garasje og bod.

Entré 1. etasje:

Inngangsdøren åpner inn til en romslig entré med flislagt gulv fra Fagflis i en tidløs tone som harmonerer med boligens øvrige fargepalett. Varmekabler under flisene tar brodden av kalde dager. Downlights i taket gir et rent og ryddig inntrykk. Herfra leder rommet videre inn mot stuen og kjøkkenet, og trappen ned til underetasjen er lett tilgjengelig.

Stue 1. etasje:

Det er i stuen arkitekturen virkelig viser seg. Store vindusflater i sort utførelse fra Uldal AS rammer inn utsikten over Nitelva og Lillestrøm by, og hjørnevindusløsningen gjør at utsikten følger deg gjennom hele rommet. Plass til to sofagrupper med god avstand, og en vedovn plassert mellom stue og spise plass gir rommet karakter utover det rent funksjonelle. Balkongdøren fra Uldal AS leder ut til terrassen på 24 m². Saga Premium Pearl Oak 1-stavs

eikeparkett løper gjennom hele etasjen. Downlights i taket.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet fra Drømmekjøkkenet har slett innredning med lett avrundede kanter og fronter i tidsriktige farger. MDF-kjernen er grunnmalt og slipt i flere lag, noe som gir en slitesterk overflate. Godt med skuffer og overskap gir god oversikt og tilgjengelighet. Benkeplaten har underlimt sort granittvask. Hvitevarene er fra Miele med tilkobling til Miele@home: Miele induksjonstopp med integrert ventilator, støysvak med fire store kokesoner inkludert flex-område og kulfilter; Miele stekeovn for innbygging med pyrolyse og 15 automatikkprogrammer; integrert Miele kjøleskap; og integrert Miele oppvaskmaskin med panel i rustfritt stål, energiklasse B og lydnivå 43 dB(B). Vindusrekken langs benkeplaten gir utsikt mot Nitelva og Lillestrøm mens man arbeider på kjøkkenet. Downlights.

Terrasse 1. etasje:

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 24 m² med glassrekkverk på mur. Terrassen ligger høyt og fritt med utsikt over Nitelva og Lillestrøm by. Plass til både sittegruppe og spisebord utendørs.

Bad 1. etasje:

Badet har et lyst preg med fliser i en lett off-white tone og matt finish. Innredningen er fra Vikingbad med front av typen Skandinavisk Eik, kombinert med kromdetaljer som gir et dempet og elegant uttrykk. Speil fra Vikingbad med integrert belysning. Flislagt gulv med varmekabler. Downlights.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet fungerer også som teknisk rom og har opplegg for skyllekar og opplegg for vaskemaskin. En 200 liters varmtvannsbereider er plassert her. Flislagt gulv med varmekabler.

Gang og trapp til underetasje:

Trappen ned til underetasjen er levert av Trapperingen

med åpne trinn og spilerekkverk som slipper lys ned i trapperommet. Parkettmønstrede eiketrinn med tilpasset beisfarge harmonerer med boligens øvrige fargepalett. Gangens flislagte gulv fra Fagflis viderefører det samme tidløse uttrykket som i entréen. Downlights.

Entré underetasje:

Underetasjen har en egen entré med flislagt gulv fra Fagflis i samme tidløse uttrykk som øvrige flisflater i boligen. Downlights. Herfra er det direkte adkomst til terrassen i underetasjen.

Stue underetasje:

Underetasjens stue er en selvstendig sone med balkongdør fra Uldal AS ut mot terrassen på 16 m². Rommet har plass til en full sofagruppe og gir underetasjen en egen sosial kvalitet adskilt fra soverommene. Saga Premium Pearl Oak 1-stavs eikeparkett. Downlights.

Terrasse underetasje:

Fra stuen i underetasjen er det utgang til en terrasse på 16 m² med impregnert spilerekkverk. Terrassen ligger skjermet mot den øvre etasjen og har plass til sittegruppe.

Soverom underetasje:

De tre soverommene ligger samlet i underetasjen, adskilt fra stuen av gangen. To av rommene har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, det tredje passer godt som barnerom eller kontor med plass til seng og skrivebord langs vegg. Alle tre har vinduer i sort utførelse fra Uldal AS og Saga Premium Pearl Oak 1-stavs eikeparkett.

Bad underetasje:

Badet i underetasjen har et strammere uttrykk enn badet i 1. etasje. Varme taupe-toner på flisene kontrasterer mot sort eikefront på servantskapet, sorte armaturer og øvrige sorte detaljer. De matte, lune tonene balanserer den grafiske styrken i de sorte detaljene. Speil fra Vikingbad med integrert belysning. Flislagt gulv med

varmekabler. Downlights.

Overflater:

Gulv: Saga Premium Pearl Oak, 1-stavs eikeparkett med børstet struktur, matt UV-herdet lakk og V-fuger på fire sider, i stue, kjøkken og soverom. Tidløse fliser fra Fagflis i entré 1. etasje, gang underetasje og entré underetasje. Flislagt gulv i bad og vaskerom.

Vegger: Malte vegger.

Himling: Malte himlinger med downlights i stue, kjøkken, bad og entré/gang i 1. etasje, samt bad og gang i underetasje.

Lagring:

Garasjerom i 1. etasje, uten direkte adkomst til boligen. Bod i underetasje.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: olav ramstad

Type takst avholdt av takstmann: Arealrapport

Byggemåte

Informasjon er hentet fra Bygg-team / Mesterhus

Bygning:

Nyoppført enebolig, ferdigstilt i mai 2026. Bygningen har 1. etasje og underetasje. Veggene har grankledning i mørk farge. Det er glassrekkverk på forstøtningsmur.

Vinduer:

Vinduer og balkongdører fra Uldal AS er levert i sort utførelse.

Trapper/adkomst:

Moderne og tidløse trapper levert av Trapperingen, levert med farger og uttrykk som harmonerer med boligens øvrige fargepalett. Åpne trinn og spilerekkverk gir godt lysinnslipp og luft i trapperommet. Parkettmønstrer eiketrinn med tilpasset beisfarge. Det er impregneret spilerekkverk på utetrapp.

Balkong/terrasse:

Terrasse- og balkongareal (TBA) er totalt 40 m², fordelt på 24 m² i 1. etasje og 16 m² i underetasjen. Det er impregneret spilerekkverk på utetrapp og glassrekkverk på mur.

VVS-installasjoner:

Det er en 200 liters varmtvannsbereder.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon fra Flexit.

Tekniske detaljer:

Det er varmekabler i entré i 1. etasje, vaskerom og bad.

Elektrisk anlegg:

Opplegg iht NEK 400. Rør/bokser for Ekom og skap for dette iht ktav NEK700. Brytere og stikkontakter i Elko RS standard, hvit. Downlights i stue, kjøkken, bad og entré/gang i 1.etg.Bad og gang i underetasje. Varmekabler i entre 1.etg, vaskerom og bad. Lyspunkter v/inngangsdør og terrassedør. Downlights i inngangsparti ute, samt utenfor garasje.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligen er nyoppført, og det foreligger derfor ingen tilstandsrapport. All informasjon er innhentet fra entreprenør.

Øvrig informasjon

Adresse

Rud terrasse 7C, 2005 RÆLINGEN

Gnr. 104, bnr. 845, ideell andel 1/1
i Rælingen kommune.

Selger

Cru Asset Management AS

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré i 1. etasje, vaskerom og bad.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger i Rud skole, skolevegen og omkringliggende områder, vedtatt 19.06.2002.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (plan-ID 247), vedtatt 15.02.2023. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, som reguleringsplan 155, ved motstrid.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_6: Bevaring kulturmiljø (Rudområdet) i henhold til kommuneplanen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 8.1) skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier knyttet til byggverkets ytre bevares. Kommunen skal vurdere bebyggelsens verdi som kulturminne før vedtak fattes ved tiltak som berører bebyggelse omtalt i kulturminneplanen. Matrikelbrevet for eiendommen viser at bygningen ikke er registrert som SEFRAK-minne eller kulturminne.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

hjemmelshaver:

3224/104/845:

04.09.1930 - Dokumentnr: 900129 - Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 104 BNR: 184

06.10.1952 - Dokumentnr: 105002 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glommen Træsliberi AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 104 BNR: 184

05.07.1989 - Dokumentnr: 106324 - Bestemmelse om
veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 104 BNR: 177
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 104 BNR: 184
Erklæringen etablerer bruksrett til kjørbar atkomstvei for
gnr. 104 bnr. 184 (4 meter bred), gnr. 104 bnr. 186 (2 meter
bred) og gnr. 104 bnr. 177 (2 meter bred) frem til Rud
Terrasse. Veibredden fordeles mellom de berørte
eiendommene. Heftelsen kan ikke slettes eller endres
uten samtykke fra Rælingen Hovedutvalg for teknisk
sektor.

27.01.2022 - Dokumentnr: 104381 - Bestemmelse om
vann/kloakk
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 104 BNR: 184
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: RÆLINGEN
KOMMUNE
ORG.NR: 952 540 556
Eiendommen (gnr. 104, bnr. 845) gir gnr. 104, bnr. 184 rett
til å anlegge, vedlikeholde og bruke vann- og
avløpsledninger over eiendommen. Heftelsen kan ikke
slettes eller endres uten samtykke fra Rælingen
kommune.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i
grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel
tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle
eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har
private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen
regning. For ytterligere opplysninger om de private
stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Bolig med en boenhet som fritt kan
leies ut i sin helhet.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den
standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i
forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan
gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges
inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er
spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger
ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og
møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan
forekomme.

Om Entreprenør:

Bygg-Team Romerike AS har siden 1997 vært en solid
entreprenør som stiller høye krav til sine medarbeidere
og streber etter å levere arbeid av høy kvalitet. I 2007 ble
vi en del av Mesterhuskjeden, noe som har gitt oss bred

erfaring med oppføring av nye, spennende boliger både fra Mesterhusboken og i samarbeid med arkitekter.

Som eneste huskjede i Norge garanterer Mesterhus at huset ditt vil bli satt opp av et firma med Mesterbrevutdannelse. Vi legger stor vekt på at kundene skal føle seg ivaretatt gjennom hele byggeprosessen og få de beste rådene fra start til slutt.

I tillegg til å bygge boliger for kunder, har vi de siste årene også satset på kjøp og utvikling av egne tomter. Tomteutvikling vil være et stadig større satsningsområde for oss i årene som kommer, og vi ser frem til å kunne tilby flere attraktive byggeprosjekter.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger er Cru Asset Management AS

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Om eiendommen og salgsvilkår

Denne boligen er nylig ferdigstilt, men har ikke vært bebodd. Salget skjer etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Garanti ved salg til forbruker

Dersom kjøperen er en privatperson og kjøpet gjennomføres innen seks måneder etter at eiendommen ble fullført, skal det stilles garanti i tråd med bustadoppføringslova § 12. Dette følger av avhendingslova § 2-11. Hvis kjøper ikke anses som forbruker, bortfaller kravet om garanti.

Dokumentasjon og opplysningsgrunnlag

Kjøper bes om å gå grundig gjennom all tilgjengelig salgsinformasjon, inkludert prospekt og vedlegg. Opplysningene er hentet fra selger, samt offentlige registre som Kartverket og kommunen. Forhold som tydelig fremgår av dokumentasjonen anses som kjent for kjøper og kan derfor ikke etterpå påberopes som mangler – dette gjelder også om dokumentene ikke er lest.

Undersøkelsesplikt

Alle interessenter anbefales å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen før eventuelle bud inngis – gjerne sammen med fagkyndig. Dersom man velger å kjøpe uten befaring, kan man ikke i ettertid kreve kompensasjon for forhold som burde vært avdekket ved en normal undersøkelse.

Dersom noe er uklart, anbefales det at budgivere søker råd hos megler eller bygningssakkyndig før budgivning.

Avtalegrunnlag og partenes plikter

Partenes rettigheter og forpliktelser fastsettes i kjøpsavtalen og de dokumenter som er gjort tilgjengelige i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av bestemmelsene i avhendingsloven. Ulike regler gjelder avhengig av om kjøper er en forbruker eller ikke – dette utdypes nedenfor.

Budvurdering og selgers frihet

Siden reglene varierer etter hvem som kjøper, kan bud fra profesjonelle aktører vurderes annerledes enn bud fra privatpersoner. Ved salg til ikke-forbruker, kan eiendommen selges med begrenset ansvar fra selgers side ("som den er"). Dette gir selgeren lavere risiko og kan gjøre et lavere bud mer attraktivt. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, uavhengig av pris.

Egenerklæring om kjøperstatus

Budgiver må oppgi om vedkommende handler som privatperson eller som ledd i næringsvirksomhet. Dette skal angis i budskjemaet. Budgivere vil bli orientert dersom det kommer inn bud fra andre som ikke er forbrukere.

Forbrukerkjøp

Hva menes med forbruker?

En forbruker er en fysisk person som handler for privat bruk, og ikke som ledd i næringsvirksomhet.

Hva gjelder ved kjøp som forbruker?

Dersom boligen ikke samsvarer med avtalen, eller det foreligger feil som omfattes av avhendingslovens §§ 3-2 til 3-8, kan det foreligge en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som kunne ha påvirket kjøpsbeslutningen – forutsatt at dette ikke ble rettet opp på en tydelig måte.

Hvis innendørs areal avviker med 2 % eller mer (og minst 1 m²), kan dette også gi grunnlag for krav etter § 3-3. For prisavslag/erstatning gjelder en egenandel på 10 000 kroner, som kjøper selv må dekke.

Kjøp utenfor forbrukerdefinisjonen

Når regnes kjøper som ikke-forbruker?

Dersom kjøperen er en juridisk person (som et selskap), eller handler som ledd i næringsvirksomhet, omfattes ikke kjøpet av reglene for forbrukere.

Særskilte vilkår ved profesjonelt kjøp

Ved slike kjøp anses eiendommen overdratt med "som den er"-forbehold. Selgers ansvar for eventuelle mangler

begrenses til det som er eksplisitt avtalt.

I tillegg fravikes avhendingslovens § 3-3 andre ledd, og spørsmål om arealavvik skal da vurderes etter § 3-8.

Kjøper har like fullt en plikt til å foreta nødvendige undersøkelser av eiendommen – denne plikten gjelder uavhengig av kjøperkategori.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgssoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å

heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Arealoppmåling
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 88 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm., fotografering kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 16 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 14 970,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 158 520,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

31.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

RUD TERRASSE 7C

VEDLEGG



Arealmålingsrapport



Enebolig



Rud terrasse 7 C, 2005 RÆLINGEN



RÆLINGEN kommune



gnr. 104, bnr. 845



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 14283-2101

Eiendomsverdi ref nr: LN2703

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



Gyldig rapport
29.05.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

Bygninger på eiendommen

Enebolig

	Anvendelse
	Byggeår 2026
	Kommentar

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

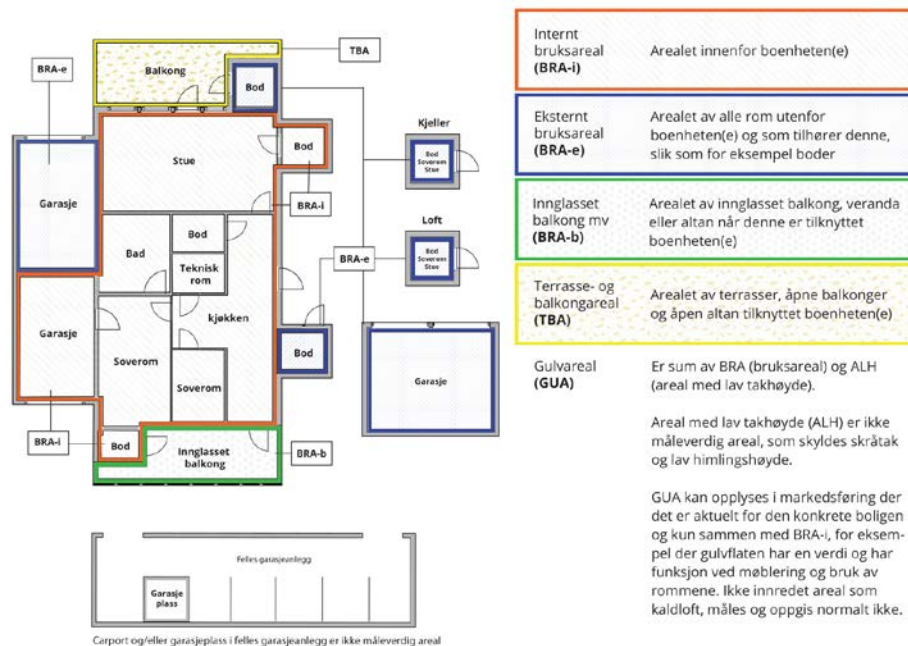
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80	19		99	24
Underetasje	73	5		78	16
SUM	153	24			40
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken	Garasjerom	
Underetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, entré, bad	Bod	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
08.5.2026	13:00:00	14:00:00	Olav Ramstad Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	104	845		635.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rud terrasse 7 C

Hjemmelshaver

Cru Asset Management AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 omsluttete 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 godkjenning 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 vadratmeter 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.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

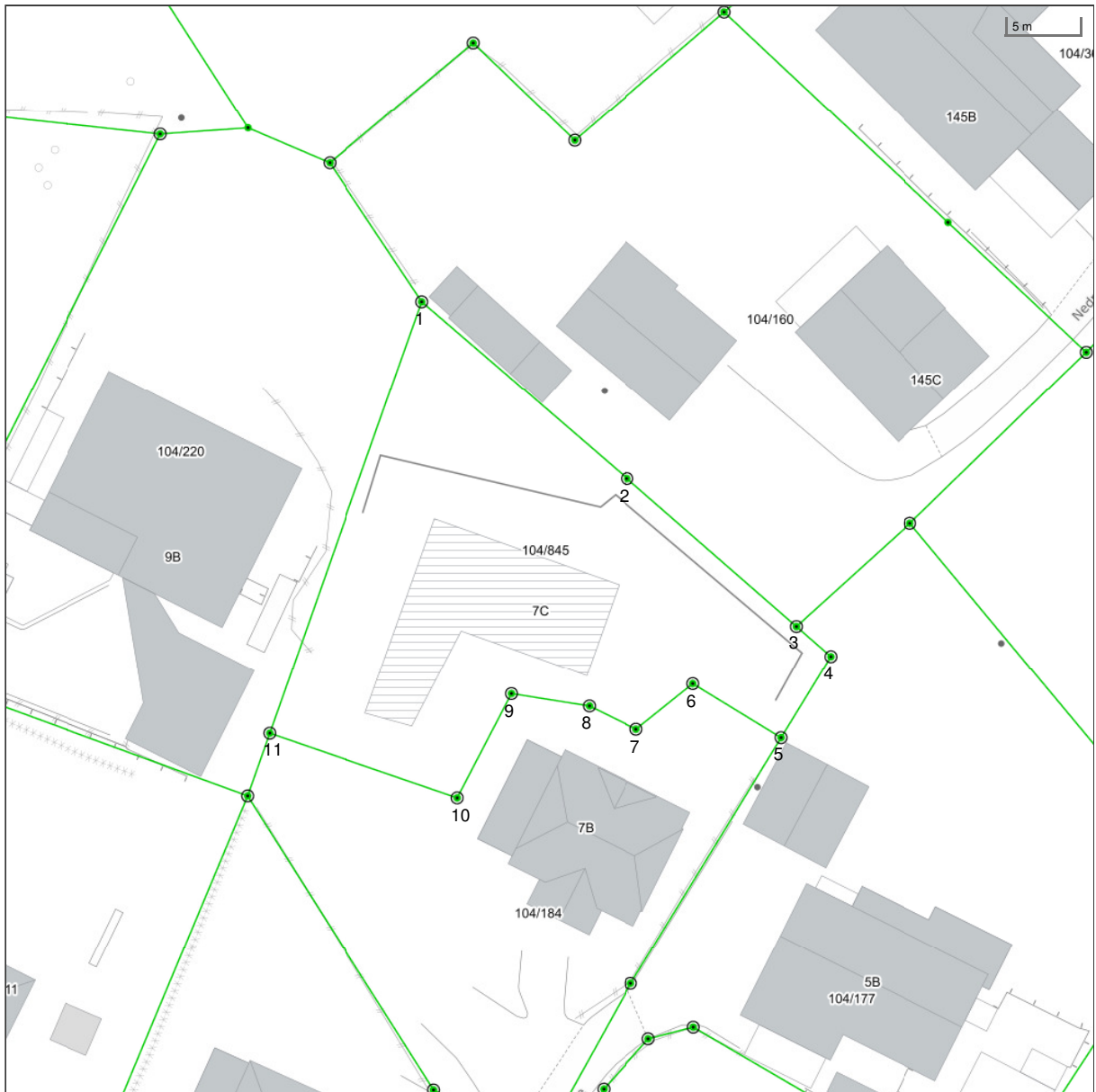
Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Oppdraget er å utføre arealmåling på stedet . Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Eiendomskart for eiendom 3224 - 104/845//



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.

<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant - - - - - Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste - - - - - Hjelpelinje vannkant 	<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet 	<ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering
---	--	---	---

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		635,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6647239,659662	Øst	614205,673438	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6647251,71	614205,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,38	
2	6647240,01	614219,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,59	
3	6647230,27	614231,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,41	
4	6647228,28	614234,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,14	
5	6647222,59	614230,765	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,55	
6	6647226,107	614224,597	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,10	
7	6647222,86	614220,795	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
8	6647224,355	614217,518	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,60	
9	6647225,041	614212,162	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,40	
10	6647217,778	614208,674	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,06	
11	6647221,814	614195,665	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,62	



Rælingen kommune

Ledningskart

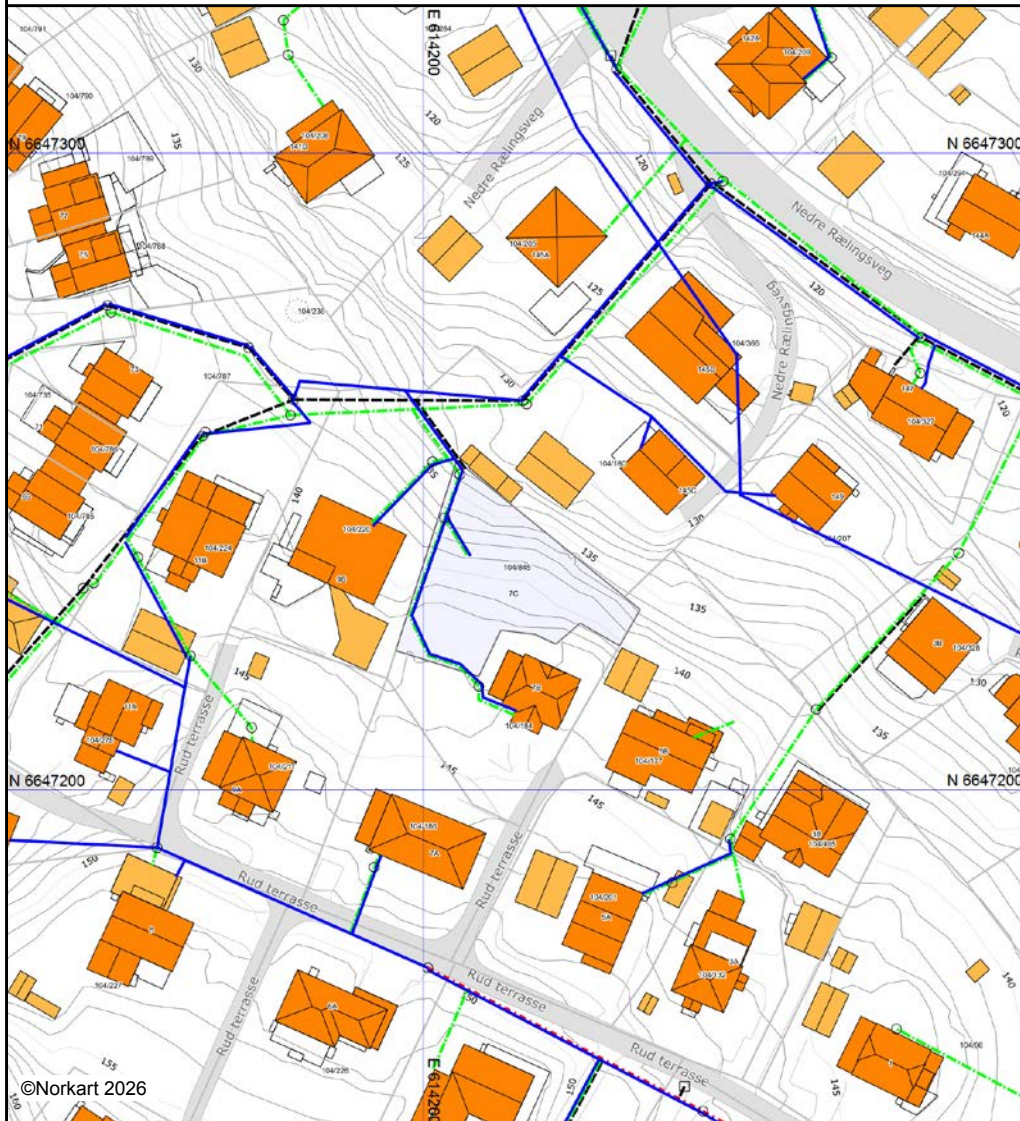
Eiendom: 104/845
Adresse: Rud terrasse 7C
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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

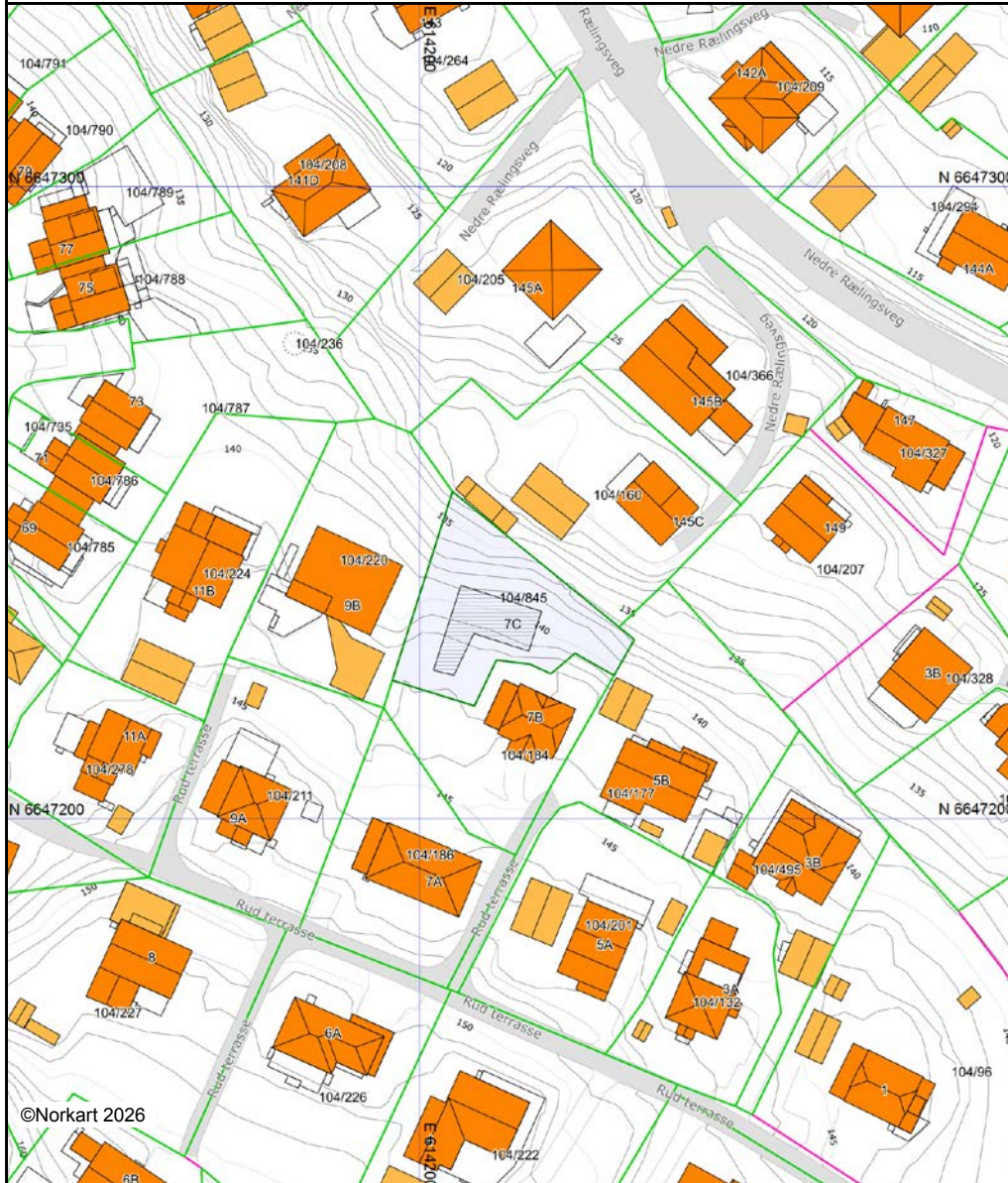
Grunnkart

Eiendom: 104/845
Adresse: Rud terrasse 7C
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



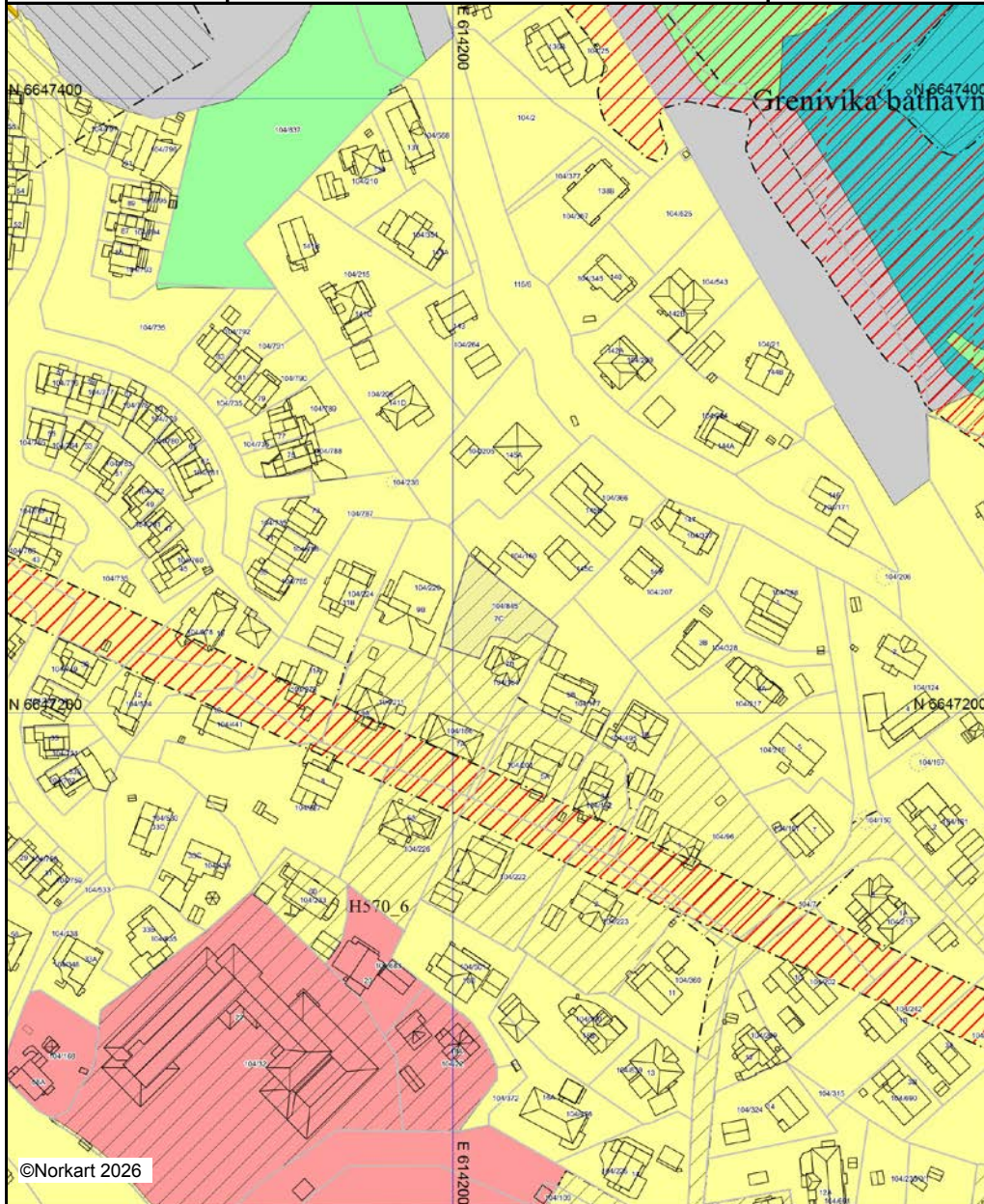
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/845
Adresse: Rud terrasse 7C
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026






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

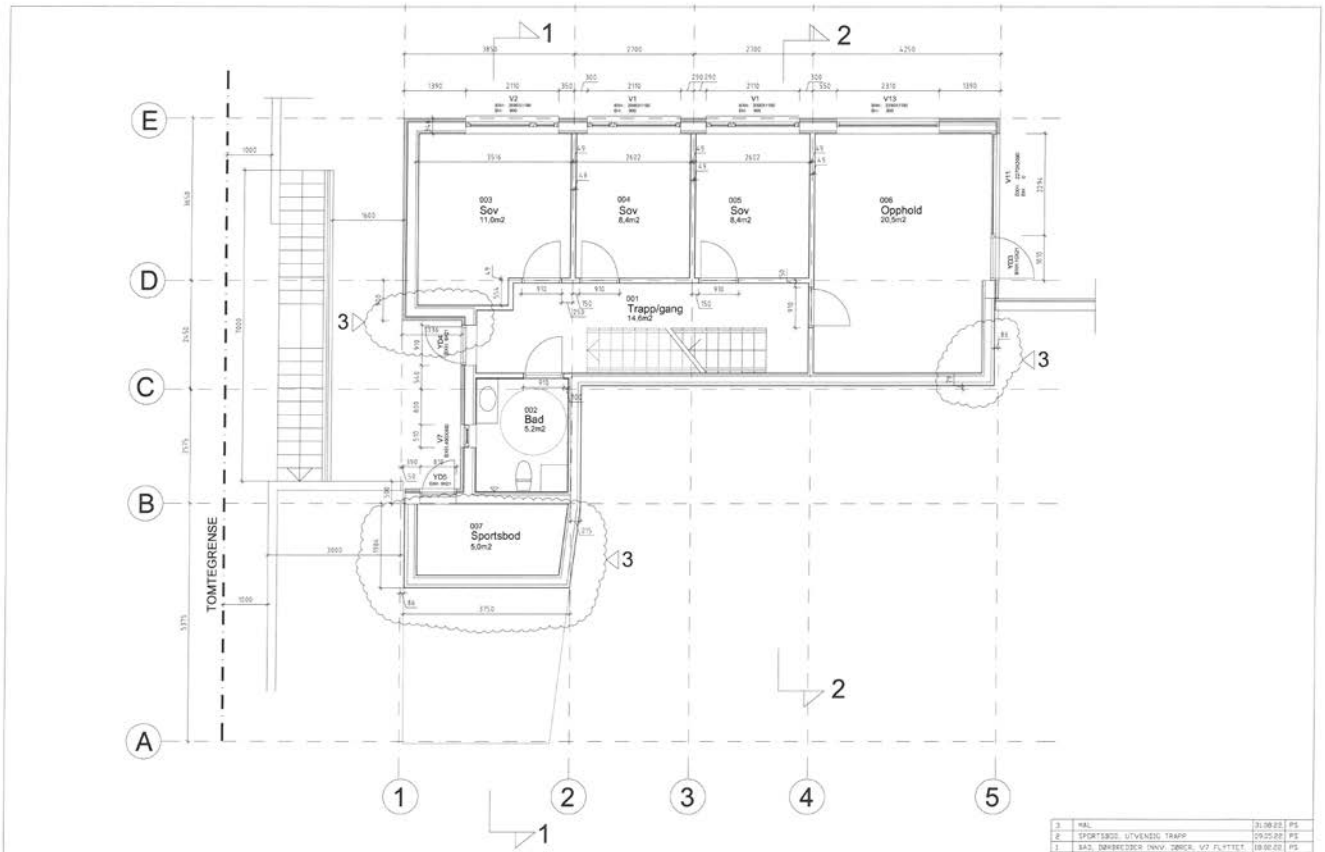
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Veg - eksisterende
-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Småbåthavn - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

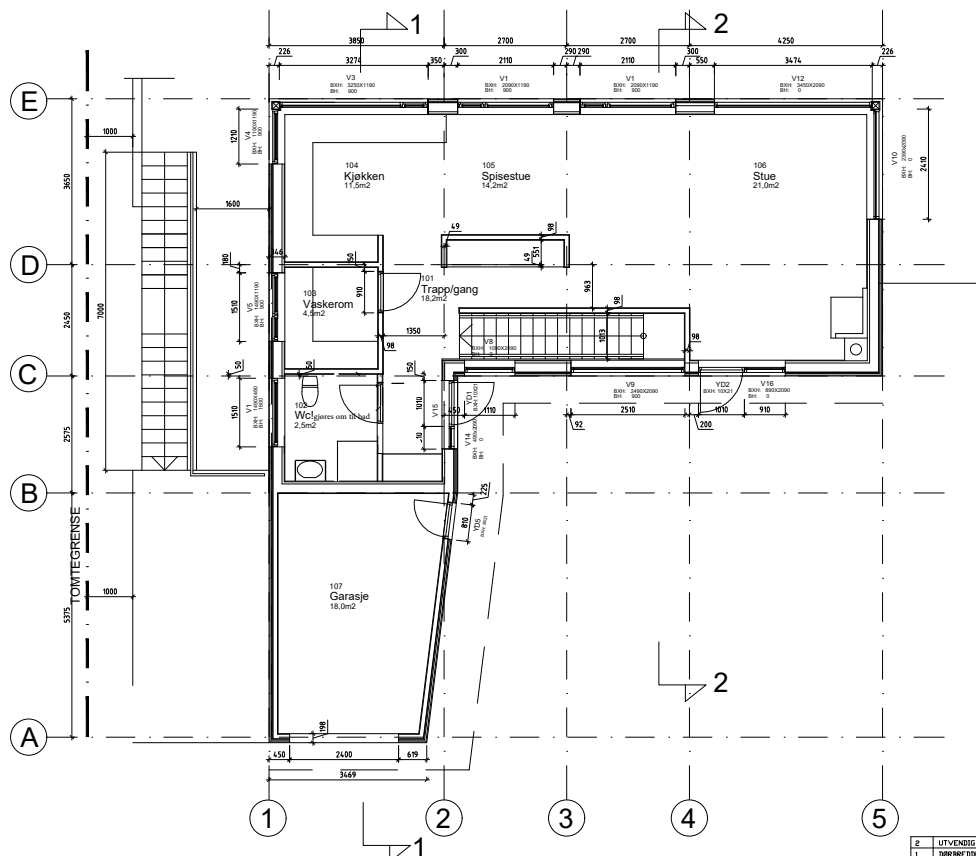
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskriftområdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Ark	2481	RUD TERRASSE 7B
Ark/Byg	104/184	2005 RÆLINGEN
ANBUDSTEGNING		PLAN UNDERETASJE

3	HAL	36.00.00	PS
2	SPORTSBOD, UTVENNIG TRAPP	29.25.00	PS
1	BAD, BÅNEMÅLER, INNV. DØRER, VÅ FLÅTTE	08.00.00	PS
REV	BESKRIVELSE	DRØG	SKO
TEGNAR	4A-101	REV 3	DATO 19.11.21
		VAL 1.75	TEK PS

MARLOW ARKITEKTER AS
GML. RINGERIKSVEI 56, 1357 BEKKESTUA



SAK	2481
DRU/BR	104/184
ANBUDESTEGNING	

RUD TERRASSE 7B
2005 RÆLINGEN
PLAN 1. ETASJE

2	UTVENDIG TRAPP	09.05.2011	PS
1	TERRASSETRAPP, INNV. DØRER	18.02.2011	PS
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN
TEGNR.	4A-102	REV 2	DATO 19.11.21
		REV 1	DATO 11.75
		SIGN	PS
MARLOW ARKITEKTER AS			
G.M.L. RINGERIKSVEI 56, 1357 BEKKESTUA			



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	845	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rud terrasse 7C, 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 635 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_6
	Delareal 636 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

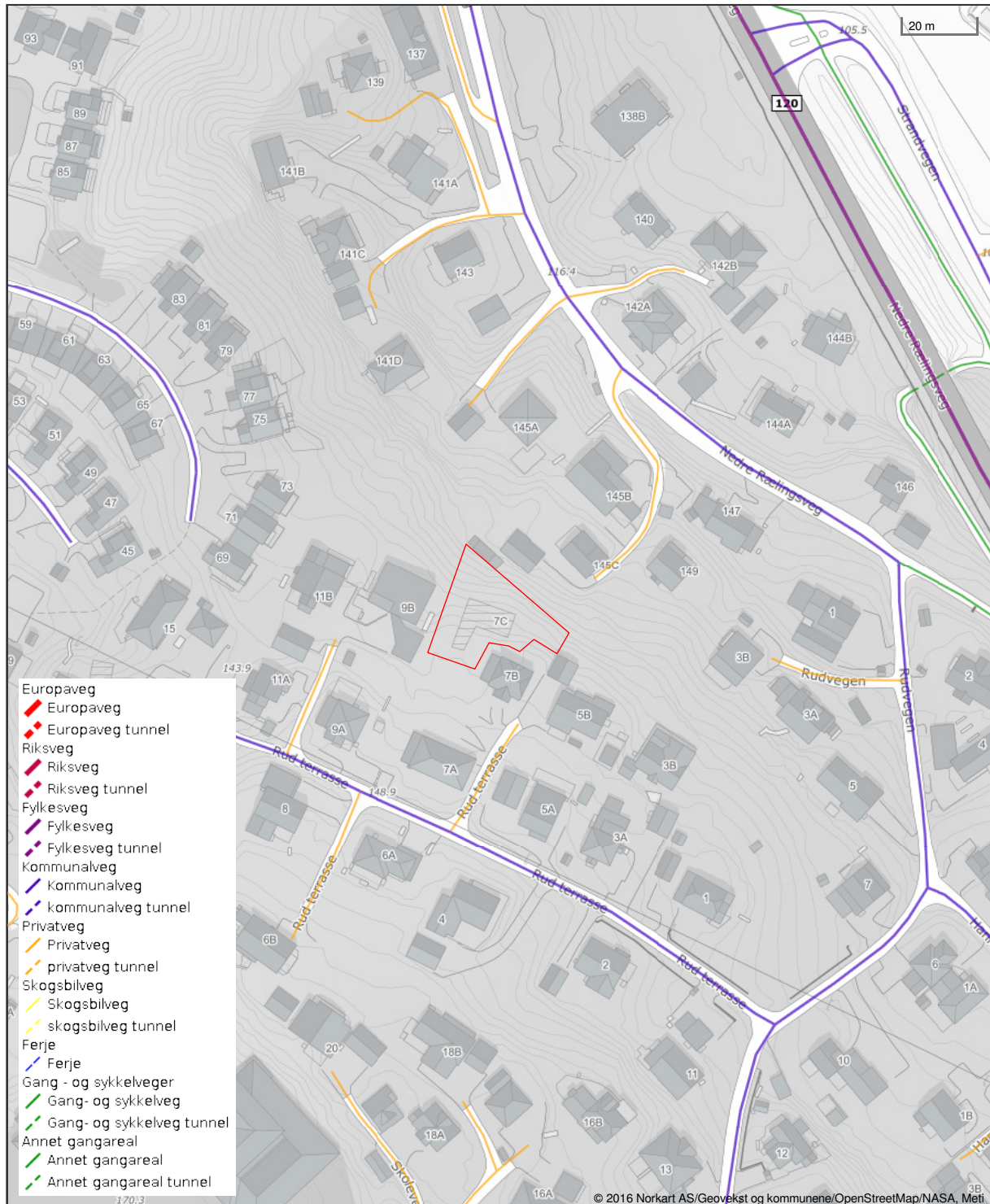
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	155
----	-----

Navn	Rud skole, skolevegen og omkringliggende områder
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/118/155_regbest.pdf
Delarealer	Delareal 636 m ² Formål Boliger



Vegstatuskart for eiendom 3224 - 104/845//



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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	635.8
Etablert dato	27.01.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	29.11.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	104/845
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.12.2021 16.12.2021			104/177, 104/184, 104/220, 104/845
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.12.2021 10.12.2021	21/11622	Tinglyst 29.01.2022	104/184 (-635,8), 104/845 (635,8) 104/160, 104/177, 104/220

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6647239.66	614205.67		Ja	635.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CRU ASSET MANAGEMENT AS S921635435	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Kjetil Tveit, Parkveien 62B 0254 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Rud terrasse 7 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2005 RÆLINGEN	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	204 Rud 4	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Rud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300917865		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	15.08.2022

1: Bygning 300917865: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 15.08.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	122,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.06.2021	19.08.2021	2021004656
Igangsettingstillatelse	15.08.2022	19.10.2022	22/274

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rud terrasse 7C	H0101	104/845	185	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	96,2	0	96,2	0	0	0
U01	0	88,8	0	88,8	0	0	0

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
RUD SKOLE, SKOLEVEGEN OG OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER.**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å regulere Rud skole med tilhørende uteområder til offentlig formål og omkringliggende bebygde eiendommer til boligformål, i tillegg til å regulere for endringer og utvidelse av kommunale veger.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Bygeområder	-	boliger med tilhørende anlegg
	-	offentlige bygning, skole
Trafikkområder	-	offentlig kjøreveg
	-	offentlig gang- og sykkelveg/fortau
	-	annet vegareal
	-	bussholdeplass
Fareområder	-	høyspentanlegg
Spesialområder	-	bevaring av bygninger
Fellesområder	-	felles avkjørsel
	-	felles parkering

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

§ 3. Område for frittliggende boliger

Området kan bebygges med frittliggende boliger. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Mønehøyden må ikke på noe punkt overstige 9 m.

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra ferdig planert terreng, eller 3,5 m på garasjens nedsida i hellende terreng.

Ved søknad om byggetillatelse skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan kommunen i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss

av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

§ 4. Område for offentlige bygninger

Område A, Rud skole, skal nyttes til offentlig bygning, som særskilt angitt på plankartet. Mønehøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 18 m. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoleområdet skal være 7000 m².

Det må utarbeides en utomhusplan for Rud skole før anleggsarbeid starter opp på uteområdene. Utomhusplanen skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Utomhusplanen skal vise minimum 40 p-plasser, gangveger opp fra Skolevegen og ned fra Øvre Rælingsveg, 2 handikap-parkeringsplasser ved skolens inngang, trapper, sykkelparkering, plass for renovasjonsstativer, ballplasser, lekeplasser, sklier, trær og vegetasjon.

§ 5. Offentlig kjøreveg

Skolevegen, Rudvegen, Rud Terrasse, Hanna Rudsveg og deler av Runivegen og Nedre Rælingsveg reguleres til offentlig kjøreveg. Eksisterende eller nye tomter vil ikke få ny avkjørsel til Nedre Rælingsveg eller Øvre Rælingsveg.

§ 6. Fareområde for høyspentanlegg

Kraftlinjen har et byggeforbudsbelte på 17,4 m. dvs. 8,7 m ut til hver side fra kraftlinjens senter. I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l. Alt arbeid med større kraner og større anleggsmaskiner nærmere linjen enn 30 m skal varsles netteier før igangsetting.

Kommunen kan tillate oppført garasje etter godkjennelse av netteier og i henhold til forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 7. Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse

Gjelder eiendommene 104/22, 104/720, 104/56, 104/196 og del av 104/107.

Bygninger og anlegg, som særskilt avmerket på plankartet, kan tillates om- eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende.

Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge samt tilpasses detaljer i vindu- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, listing, malingstype mm.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller påbygging.

Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan kommunen innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 8. Felles adkomst

Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet. Adkomsten kan etableres som felleseiendom, ved at den enkelte eiendom som fra før har sin adkomst her, gis hjemmel til adkomstparsellen, samtidig med delingen av felles adkomstveg fra grunneiendommene.

§ 9 Felles parkering (FP)

Området som nyttes til felles parkering skal være felles for beboerne på eiendommene 104/2 og 104/357. Tiltak på disse eiendommene må ses i sammenheng.

§ 10. Fellesbestemmelser

Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende vegnormaler.

Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

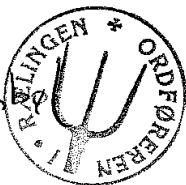
Transformatorkiosk skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge. Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

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

Frisiktonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

Rælingen, 28.08.2002

Margaritha Rambøl
Margaritha Rambøl
ordfører



RÆLINGEN KOMMUNE
POSTBOKS 100
2025 FJERDINGBY
Telefon 63 83 51 00

I medhold av plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1 vedtok kommunestyret i sak 0037/02, 19.06.02 **Reguleringsplan for Rud skole, Skolevegen og omkringliggende områder**, som vist på plankart datert 15.06.00, sist revidert 29.05.02, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Rælingen 28.08.02

Margaritha
Margaritha Rambøl
Ordfører



Nabolagsprofil

Rud terrasse 7C - Nabolaget Rudshøgda/Rud skole - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rud skole Linje 310, 330	7 min	0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min	1.4 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	18 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	21.1 km
Hovedøya Linje B1, B2	23 min	22.2 km

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	6 min	0.4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	5 min	3.3 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	8 min	3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min	2.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	5 min	3 km

Ladepunkt for el-bil

Tærudparken p-hus	15 min
Byhaven Parkering Skedsmo	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

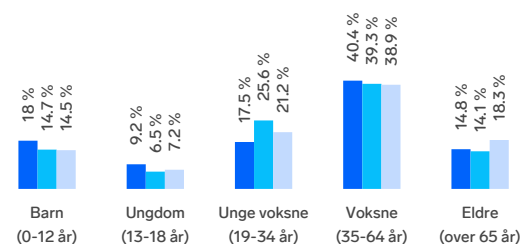
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 83/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rudshøgda/Rud skole	1 226	474
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torva barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min	0.7 km
Heimen barnehage (0-6 år) 66 barn	12 min	0.9 km
Petrine barnehage (0-5 år) 40 barn	13 min	1.1 km

Dagligvare

Joker Rælingen PostNord, søndagsåpent	6 min	0.5 km
Kiwi Slynga	16 min	




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Tog

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

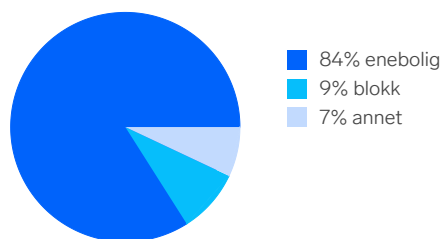
 Rud skole
Aktivitetshall, ballspill 5 min 
0.4 km

 Torva idrettsplass
Fotball, sandvolleyball 9 min 
0.8 km

 SATS Lillestrøm 16 min 

 Fresh Fitness Lillestrøm 19 min 

Boligmasse



«Bra for barnefamilier, kort vei til Oslo og Lillestrøm. Lite støy. Gode aktivitetsmuligheter. Gode skoler og barnehager.»

Sitat fra en lokalkjent

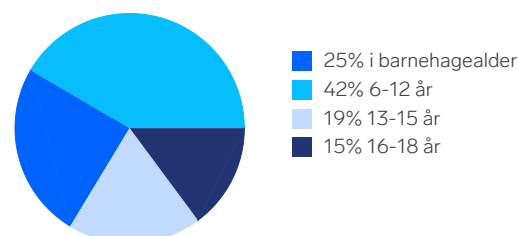


Varer/Tjenester

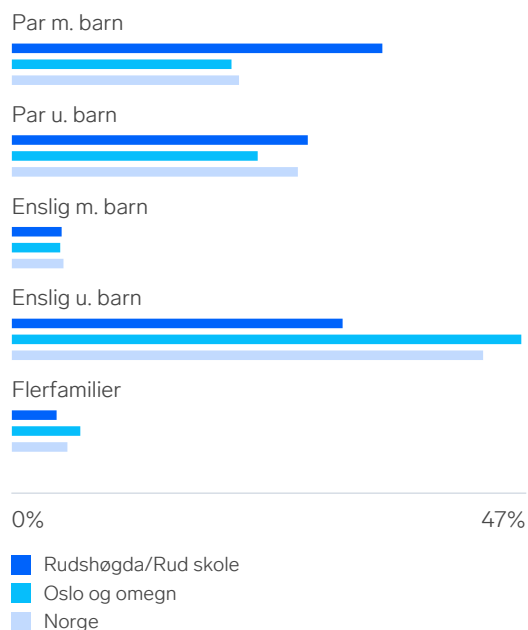
 Lillestrøm Torv 22 min 

 Apotek 1 Kanalveien 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

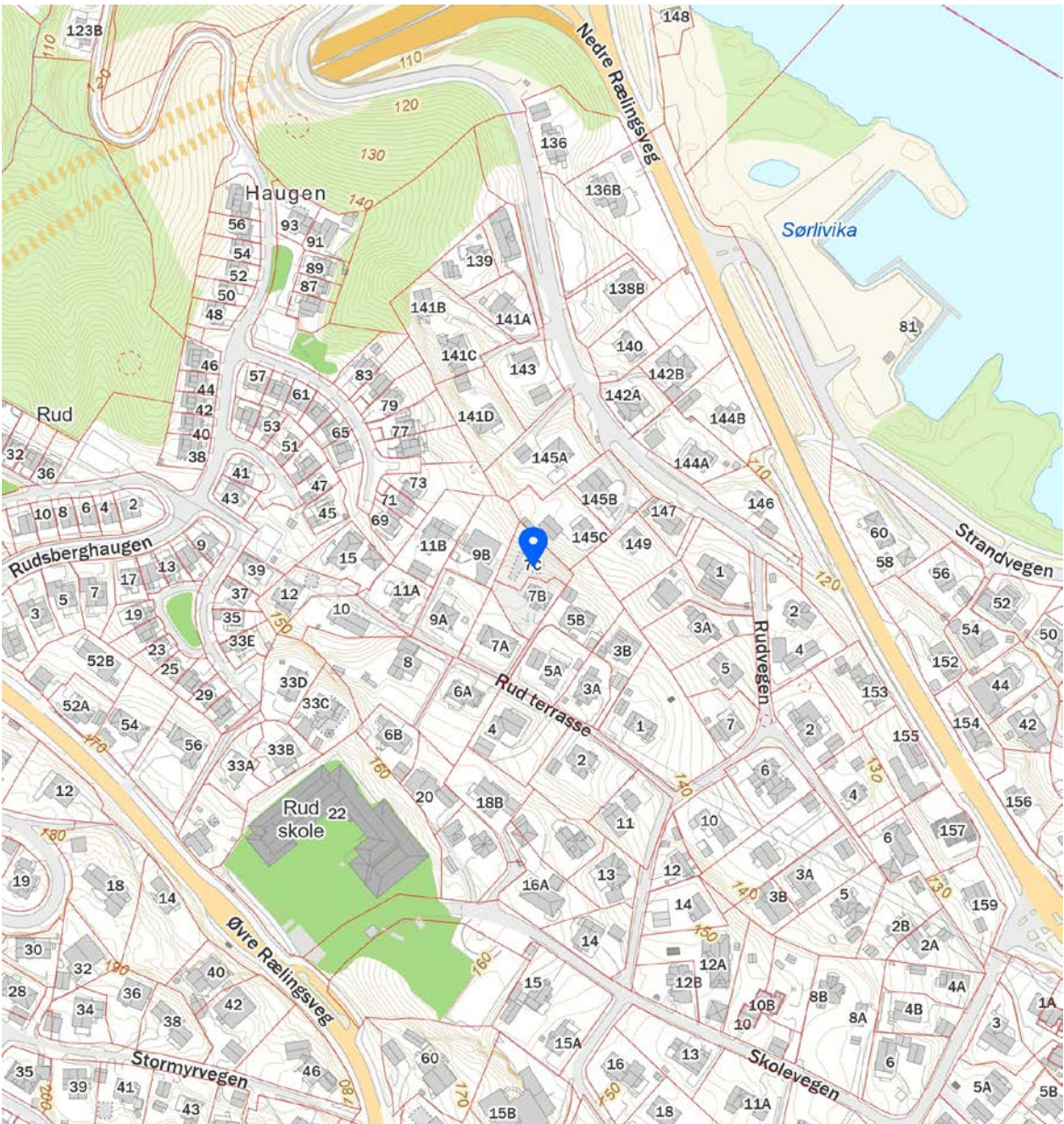
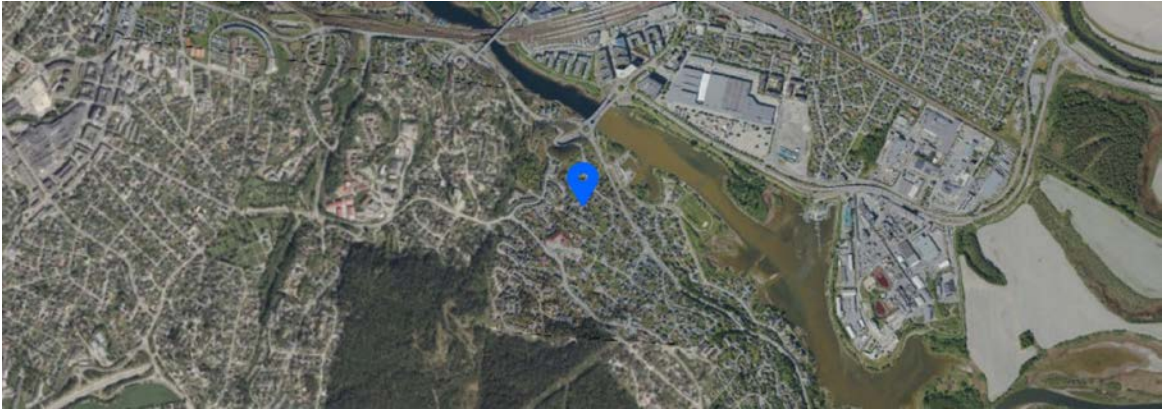


Sivilstand

Sivilstand		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



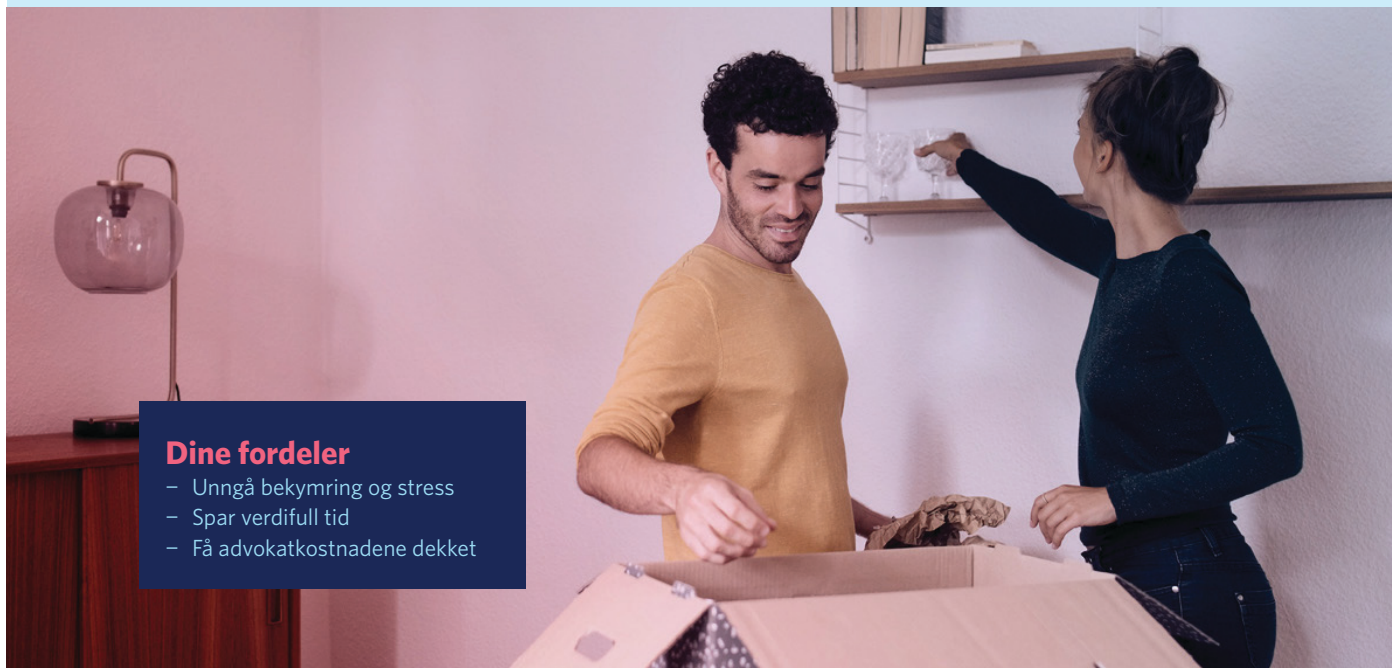
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING