PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BUHOLEN 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

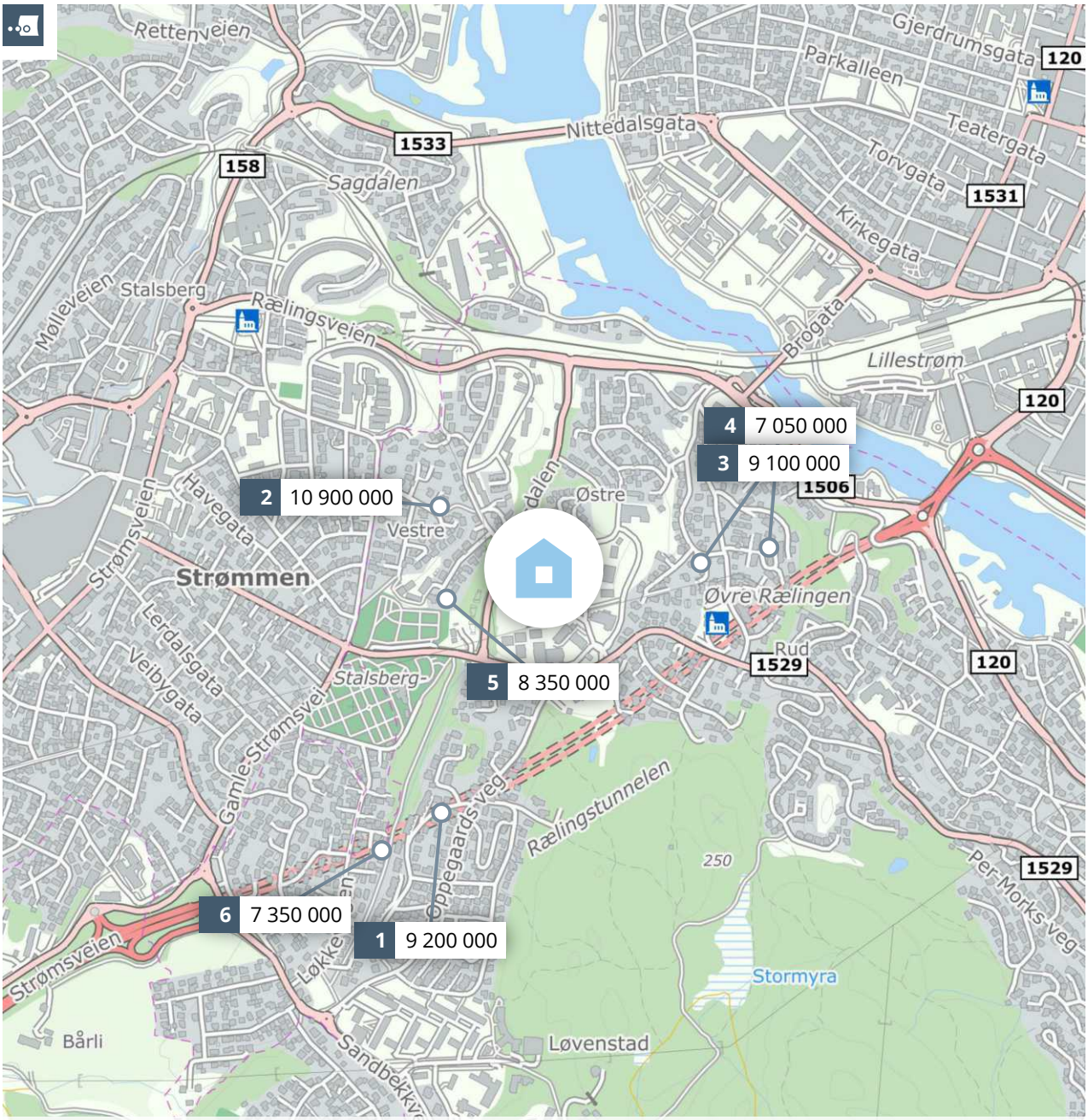
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BUHOLEN 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 06.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Buholen 47, 2005 RÆLINGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 106 BNR 633 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Rud 2

Verdivurdert til

7 190 000

-	7 190 000	48 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	22 m²	- m²	68 m²	- m²	- m²
Tomt						365 m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sætervegen 4				21.10.2024	8 700 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**56 098**
	164 m²	1964	546 m²	4 sov						
2	Strømsalleen 6 C				28.08.2024	11 000 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**65 663**
	166 m²	2019	477 m²	4 sov						
3	Sorenskrivervegen 14 A				23.01.2025	8 500 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**48 404**
	188 m²	1972	706 m²	3 sov						
4	Strømsborg 20				28.04.2025	6 750 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**53 817**
	131 m²	1984	348 m²	3 sov						
5	Bjerkelivegen 12				06.05.2024	8 500 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**46 910**
	178 m²	1980	1 208 m²	4 sov						
6	Løkkeveien 14 C				06.05.2024	7 500 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**45 092**
	163 m²	1979	726 m²	3 sov						

Velkommen til Buholen 47 – en romslig og innholdsrik enebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Østre Strøm i Rælingen, rett ved Lillestrøm sentrum. Eiendommen har en praktisk og familievennlig planløsning over tre plan, med gode uteplasser og fine solforhold. Beliggenheten er rolig og etablert, med kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og daglige servicetilbud.

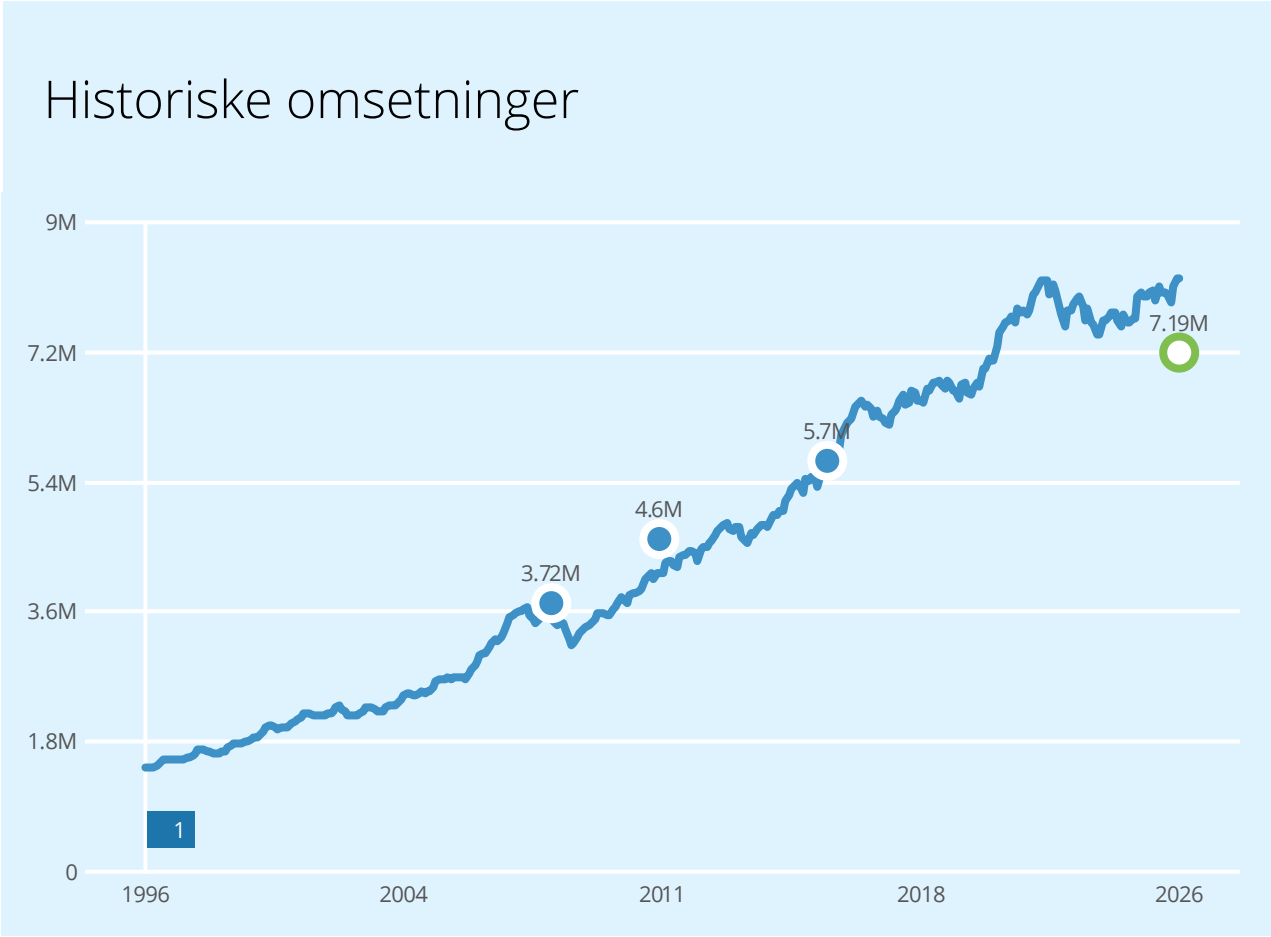
Boligen går over tre etasjer og byr på flere oppholdsrom, to bad og hele fem soverom. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter, enten man ønsker god plass til familien, hjemmekontor eller mulighet for tilrettelegging av utleie i 1. etasje. Integrert garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt gjør hverdagen enkel og komfortabel.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.03.2016	18.03.2016	11.05.2016	5 700 000	5 700 000	0	5 700 000	2
10.06.2011	20.06.2011	03.10.2011	4 290 000	4 600 000	0	4 600 000	
24.04.2008	06.05.2008	15.07.2008	3 550 000	3 720 000	-	3 720 000	
10.09.1997		10.09.1997	-	1 439 200	-	1 439 200	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2005 RÆLINGEN nå

3
eneboliger til salgs

11.4M
11.1M
10 717 000 Prisantydning i snitt
10.5M
10.2M
9.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
138
dager

Eneboliger solgt i 2005 RÆLINGEN siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

8.1M
7.9M
7 695 000 Prisantydning i snitt
7 555 000 Salgspris i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
113
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 912 Buholen 47 Totalpris 7 190 000

42 987 RÆLINGEN kommune i snitt siste 6 mnd

40 237 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Buholen 47, 2005 RÆLINGEN
RÆLINGEN kommune
gnr. 106, bnr. 633

Markedsverdi

7 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20347-1274 **Referansenummer:** YG1413

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gard Sundbø Haaland **Vår ref:** Gard Sundbø Haaland

HAALAND
Takst & Boligveiledning AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

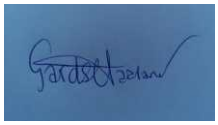
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215

Norsk takst

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

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

Enebolig, - oppført i 1997

Boligen går over 3 etasjer med underetasje (1. etg.), hovedetasje (2. etg.) og loftetasje (3. etg.) med skråhimling og takopplett.

Ved opprinnelig carport er det bygd garasje inntil boligen med opprinnelig sportsbod i bakkant.

Konstruksjon og bygningsdeler er som opprinnelig oppført.

Boligen fremstår som velholdt.

- Det er foretatt oppgraderinger innvendig, og det er utført jevnlig vedlikehold med utvendig kledning og taktekking.

- I boligen er det bl.a. foretatt endring ved vaskerom i underetasjen til kjøkken (utleiedel)

- Nyere kjøkken i hovedetasje, satt inn vindu i yttervegg

- Rørlegger - og elektrikerarbeid på baderom i loftsetasjen

- I sikringsskap er det automatsikringer med jordfeilbrytere

- Installert varmepumpe

- Montert peisovn med kleberstein

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Takform på boligen er med saltak, takopplett på takflate som vender mot nord
- Taktekking er med betongtakstein
- Takrenner, nedløpsrør av plast / stål, folierte stålbeslag, hvit utførelse

- Yttervegger har stående kledning, malt overflate

- Grunnmur med lettbetongblokker og isolerte elementer, utvendig med pusset og malt overflate

- Vinduer i boligen er i treramme med 2-lags energiglass

Inngangsdør er av tre, isolert med kjerne av spon.
- Dørblad med vindusfelt, profilert og malt overflate, hvit utførelse
- Skyvedørsfelt ved kjøkken 2. etg. er med trerammer, 2-lags energiglass
- Balkongdør ved stue 2. etg. er med treramme, 2- lags energiglass

Veranda og markterrasse / platting i trekonstruksjon med impregnerte materialer
- Rekkverk, frontbord og søyler er med malt overflate

INNVENDIG Gå til side

- Støpt dekke mot grunn
  Soner i 1.etg. er med innstøpte elektriske varmekabler
- Etasjeskille mellom 1. etg. og 2. etg. / loft er med trebjelkelag

Overflater

1. etg.
Gulv: Fliser og laminat, vinylbelegg
Vegger: veggplater med malte overflater
Himling: malte plater / innfelte downlights

2. etg.
Gulv: laminat
Vegger: veggplater med malte overflater, tapet
Himling: malte plater / innfelte downlights

3. etg.
Gulv: laminat / parkett
Vegger: veggplater med malte overflater
Himling: malte plater / innfelte downlights

Elementpipe er fra opprinnelig oppført bolig

- Brannvegg og pipemur er med pusset og malt overflate
- Ildsted i stue 2. etg. er med nyere peisovn, overflate med kleberstein
- Under peisovnen er det glassplate
- Feieluke på pipemur i 1. etg.; stål med dobbel plate

VÅTROM Gå til side

Våtrom i 1. etg. og 3. etg. er med opprinnelig konstruksjon og overflater.

Baderom i 1. etg.

- Fliser på gulv med varmekabler (fungerer ikke)
- Flislagte vegger
- Himling med folierte plater, innfelte downligts (fungerer ikke).

- Innredning med overskap, speil / belysning
- Helstøpt servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Gulvmontert toalett (løst toalettsete)
- Dusjkabinett, termostatstyrt blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin

Baderom i 3. etg.

- Gulvbelegg med hulkil
- Vegger er med malt tapet (for våtrom)
- Malte himlingsplater

Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Gulvmontert toalett
- Dusjløsning med forheng
  Hånddusj med termostatstyrt blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN Gå til side

1. etg.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenbenk med innfelt oppvaskkum av kompositt-materiale
- Benkeplate med overflate av tre, kjerne med presset spon
- Tappekran med ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin
- Røropplegg i kjøkkenbenk med plast, stål og kobber-rør
- Sluk i gulv med klemring
- Tilgang til stoppekran ved hovedinntak
- Benk med stekeovn, innfelt koketopp, montert komfyrvakt
- Frittstående kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på vegg.

2. etg.

- Kjøkkeninnredning glatte folierte fronter, hvit utførelse
- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum av kompositt-materiale
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Uttak / kran i kjøkkenbenk til oppvaskmaskin
  Det er ikke installert system med lekkasjevarsler

Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Veggmontert stekeovn og mikroovn
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varme

Oppvarming i boligen er med elektrisitet og vedfyring

- Elektriske varmekabler i støpt dekke 1. etg. (soneinndeling)
- Panelovner i oppholdsrom 2. og 3. etg.
- Peisovn i stue 2. etg.

I boligen er det installert varmepumpe (luft - luft)
- Innedel med vifte er montert på vegg i stue 2. etg.

Sanitær

Hovedinntak med stoppekran er på kjøkken i 1. etg. (tidligere vaskerom)
- Fordelerstamme av messing, plastrør (rør-i-rør), stål - og kobber-rør.
- Rørfordeling til baderom i 1. etg., kjøkken i 2. etg. og baderom i 3. etg.
- I boligen er det avløpsrør av plast / PP, stakepunkt på avløpsrør ved luke på vegg i 2. etg.

- Tappekran på kjøkken og baderom er med ettgreps blandebatteri

- Varmtvannsbereder er installert i kjøkken 1. etg. (tidligere vaskerom)

Ventilasjon

I boligen er det installert ventilasjonsanlegg fra Flexit
- Aggregat med viftemotor og varmegjenvinner er montert ved knekott i 3. etg.
- Tilluft via ventiler i himling på oppholdsrom
- Avtrekksventiler på våtrom

Elektro

Sikringsskap er plassert i entré
- Innmat i sikringsskapet er med automatsikringer

Kursfortegnelse
- Hovedsikring / overspenningsvern, 40 Ampere
- 16 Automatsikringer
- Jordfeilbryter

Installert AMS-måler (fjernavleser) 9. desember ´16

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligfeltet er i geotekniske kart fra NGU markert med marin grense og mulighet for marin leire i grunnen

Omkringliggende områder ved Stømsdalen er også med marine grunnforhold

Det er skrånende terreng ved boligfeltet, tomten har planerte område med opparbeidet hage.

Forstøtningsmur innenfor tomtegrense mot veg og nabo mot nord.

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

Forstøtningsmur mangler rekkverk

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	7 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

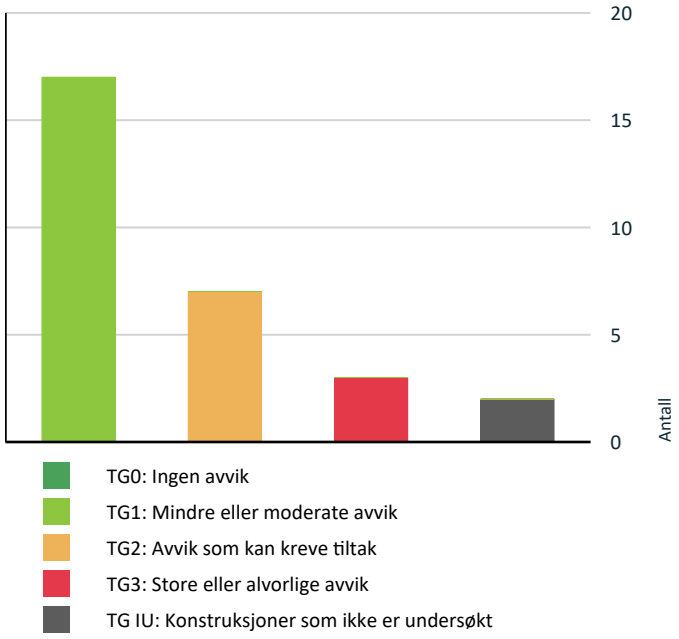
Enebolig

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

Det er foretatt endringer med romløsning i 1.etg. og 2.etg.

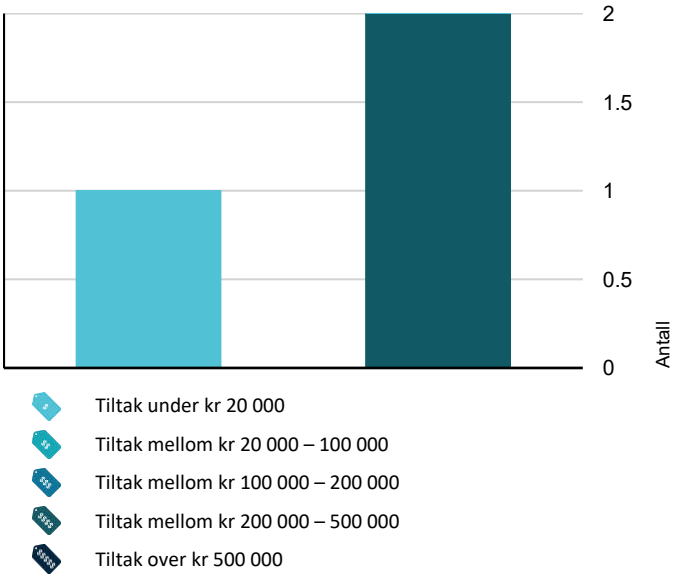
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag med tilstandsrapport er bestilt av hjemmelshaver til eiendom ved boligfelt Østre Strøm i Rælingen kommune
- Oppdraget er bestilt i forbindelse med salg.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av en enebolig over 3 plan.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsvurderingen til rapport er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3600:2018 / 2025, innholdskrav i forskrift til avhendingslova Tryggere boligsalg, og
NS 3940 med nye regler for arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg våtrom og utlektet vegg i
  underetasje mot terreng.
- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.
- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne umøblert.
- Skader eller mangler som er skjult bak faste innredninger, veggfaste skap eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.
- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert; det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover,
  forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 3. etg. > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fra husleverandør foreligger det beskrivelse av veggkonstruksjon på våtrom.
- Vegger på baderom ble levert med våtromstapet
- Gulv ble levert med vinylbelegg

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fra husleverandør foreligger det beskrivelse av veggkonstruksjon på våtrom.
- Vegger på baderom ble levert med våtromstapet.
- Gulv ble levert med vinylbelegg

Det er henvist til våtromsnormen med løsning for overgang gulv / vegg med alternative overflater, og en beskrivelse om hvordan gulvbelegg skal legges.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist skader på overflater.

- Riper og sår i laminatgulv ved skyvedør til veranda i 2. etg.
- Fuktmerker på gulv foran terskel til baderom i 3. etg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Byggforsk anbefaler en brukstid på rundt 40-50 år for de fleste rør, uavhengig av materiale, for å unngå problemer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Teknisk levetid for avløpsrør varierer mye med materiale og forhold,
- Forventet levetid for plastrør (PVC/PE) kan være 50-100 år

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Til info

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

- Dette er for å unngå risiko for varmgang og brann.
- Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Anlegget er frakoplet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader ved lameller i benkeplate ved oppvaskkum

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Standard
Bygningskonstruksjon er fra opprinnelig oppført bolig

Standard etter datidens byggeskikk, tekniske krav og byggeregler ut fra forskrift 1987

Vedlikehold
Se sammendrag av tilstand

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein

Ved befaring er hovedtaket dekket med snø
- Fra vindu i 3. etg er deler av taket besiktiget
  Del av takflate over garasjen er synlig og besiktiget fra
  vindu i 2. etg.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket på grunn av snø / glatt overflate.

Boligeier gav informasjon om utført rens av takstein og montert beslag av sink på mønet i 2018.

- Når det regner frigjøres det små mengder sinkioner (mineraler) som renner ned langs takflaten, og hindrer mose i å feste seg.



Øvre del av takflate over garasje med beslag mot yttervegg



Overgang mellom tak og vegg ved takopplett er ikke synlig ved befaringen.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør av plast / stål

- Fullbeslått pipe

Tilstandsrapport

- Beslag ved vannbord og vannbrett under vinduer er med foliert stålbeslag
- Snøfanger og stigetrinn til pipe er av stål









TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon med stenderverk fra opprinnelig oppført bolig.

Ifølge leveransebeskrivelse:
- Isolert med 150 mm mineralull
- Utvendig kledning er stående trepanel med beiset overflate.

- Yttervegger i 1. etg. (u.etg.) er levert med lettbetongelementer (Leca), ved boligrom er det benyttet Leca isoblokk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer
- Isolert undertak

Tilstandsrapport



Isolert undertak _ bjelkelag med dampsperre



Ventilasjonskanaler på kryploft



Pipemur på kryploft

TG 1 Vinduer

I boligen er det vinduer fra opprinnelig oppført bolig

Vinduer med treramme, 2-lags energiglass
- Luftespalter i øvre vinduskarm
- Fabrikasjon; Norgesvinduet
- Mellom glass (spacer) er det angitt tekniske data og produksjonsår (1996)

- Nyere vindu ved kjøkken i u.etg. er med pressglass, Argon-gass, produksjonsår er 2015.



Utvendig treverk ved omramming er litt sprukket / malingsflass.

TG 1 Dører

Ytterdør ved inngang til 1. etg er av tre, isolert dørblad med kjerne av spon.

Dørblad med profilert overflate utvendig, glatt overflate innvendig , hvitmalt
- Vindusfelt med isolerglass

Tilstandsrapport

I 2. etg. er det balkongdør og skyvedør til terrasse / veranda i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass.
- Levert med FG-godkjent sylinderlås



Anbefaler å justere ytterdør



Bruksslitasje på dørblad og terskel

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon

- Bjelkelag med underliggende panel / tett tak under veranda
- Bærende elementer med søyler

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Underside av veranda med bordplanker _ rørgjennomføring for nedløp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etg.
Gulv: Fliser og laminat, vinylbelegg
Vegger: veggplater med malte overflater
Himling: malte plater / innfelte downlights

2. etg.
Gulv: laminat / parkett
Vegger: veggplater med malte overflater, tapet
Himling: malte plater / innfelte downlights

3. etg.
Gulv: laminat
Vegger: veggplater med malte overflater

Tilstandsrapport

Himling: malte plater / innfelte downlights

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

- Riper og sår i laminatgulv ved skyvedør til veranda i 2. etg.
- Fuktmerker på gulv foran terskel til baderom i 3. etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holde overflater tørre
- Foreta lokal utbedring etter behov



Sår / merke i parkett foran peisovnen



Riper og små sår på gulvoverflate foran skyvedør til veranda



Fuktsprekker ved gulv foran terskel til baderom _ fuktmåler angir normale verdier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Støpt dekke mot grunn

- Etasjeskille mellom 1. etg. og 2. etg. / loft er med trebjelkelag

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe er fra opprinnelig oppført bolig

- Brannvegg og pipemur er med pusset og malt overflate
- Ildsted i stue 2. etg. med nyere peisovn med kleberstein
- Under peisovnen er det glassplate
- Feieluke på pipemur i 1. etg.; stål med dobbel plate / tovegget

Tilstandsrapport



Nyere peisovn _ glassplate mot gulv



Tekniske data



Feieluke på pipemur i 1. etg. (u.etg.)

TG 1 Innvendige trapper

Trapper i boligen er av tre

- Lukket trapp fra 1. etg. til 2. etg.

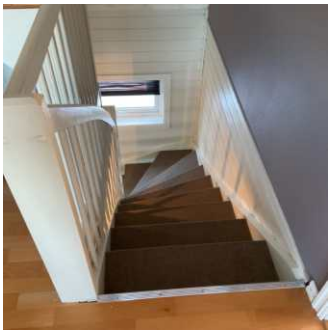
- Åpen trapp fra 2. til 3. etg. er med stusstrinn

- Teppebelagte trinn
- Rekkverk ved platå i 3. etg.
- Rekkverk og balustre er hvitmalte

Tilstandsrapport



Avstand mellom spiler er målt til 10 cm og er innenfor sikkerhetskrav



Det er ikke montert håndløper på vegg i



Stusstrinn på underside av trappetrinn som gjør at åpningen er redusert

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er presset spon, glatte og profilerte overflater, hvitmalt.

VÅTROM

3. ETG. > BAD

TG 3 Generell

Baderom i 3. etg. er med opprinnelig konstruksjon og overflater.

- Gulvbelegg med hulkil
- Vegger er med malt tapet (for våtrom)
- Malte himlingsplater

Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri

Dusjløsning med forheng
- Håndusj med termostatstyrt blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin

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

Fra husleverandør foreligger det beskrivelse av veggkonstruksjon på våtrom.
- Vegger på baderom ble levert med våtromstapet
- Gulv ble levert med vinylbelegg

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet fungerer som det er i dag, men det anbefales å oppgradere våtrommet dersom bruken endres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vinylbelegg på gulv er ført opp ved terskel; høyde er målt til 10 cm.



Vinylbelegg er klemt ned rundt sluk. Fuktmåler angir normale fuktverdier ved gulv rundt sluket.

3. ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i veggplate ved platå i trapperom mot våtsone på baderom.

I mellomsjiktet er det stendere
- Det er luktfritt og treverket er friskt



Deksel etter hulltaking i veggplate mot våtsone på baderom



Fuktmåler angir normal verdi i vegg mot baderom

1.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er med opprinnelig konstruksjon

Overflater:

- Fliser på gulv med varmekabler (fungerer ikke)
- Flislagte vegger
- Himling med folierte plater, innfelte downligts (fungerer ikke).

Utstyr:

- Innredning med overskap, speil / belysning
- Helstøpt servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Gulvmontert toalett (løst toalettsete)
- Dusjkabinett, termostatstyrt blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin

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

Tilstandsrapport

Fra husleverandør foreligger det beskrivelse av veggkonstruksjon på våtrom.
- Vegger på baderom ble levert med våtromstapet.
- Gulv ble levert med vinylbelegg

Det er henvist til våtromsnormen med løsning for overgang gulv / vegg med alternative overflater, og en beskrivelse om hvordan gulvbelegg skal legges.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Dusjkabinett på baderom _ sluk under er ikke tilgjengelig for inspeksjon.


Løsnet vannlås i servantskap_ drypplekkasje


Downlights fungerer ikke


Avtrekksventil har behov for rens

1.ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking ved panelvegg under trapp mot våtsone på baderom.

I mellomsjiktet er det isolasjon og stendere
- Isolasjonen er uten misfarging og treverket er friskt

Tilstandsrapport



Måleutstyr angir normale fuktverdier



Hulltaking vegg under trapp _ mot våtsone på baderom



Tørr isolasjon og trevirke

KJØKKEN

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter, hvit utførelse
- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum av kompositt-materiale
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Uttak / kran i kjøkkenbenk til oppvaskmaskin
  Det er ikke installert system med lekkasjevarsler (WaterGuard)

Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Veggmontert stekeovn og mikroovn
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
  Det er ikke montert komfyrvakt

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk



Fuktmåling på gulv foran kjøleskap _ viser normale fuktverdier



Fuktmåling på gulv foran kjøkkenbenk _ viser normale fuktverdier

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut



Kjøkkenventilator

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenbenk med innfelt oppvaskkum av kompositt-materiale
- Benkeplate med overflate av tre, kjerne med presset spon
- Tappekran med ettgreps blandebatteri, stengeventil for oppvaskmaskin
- Røropplegg i kjøkkenbenk med plast, stål og kobber-rør
- Tilgang til stoppekran ved hovedinntak
- Fordelerstamme, plastrør ført ned i dekke, stålrør ført opp til 2. og 3. etg.

- Varmtvannsbereder er innkasset
- Sluk i gulv med klemring

- Benk med stekeovn, innfelt koketopp, montert komfyrvakt
- Frittstående kjøleskap

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader ved lameller i benkeplate ved oppvaskkum

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Røropplegg i kjøkkenbenk, luke med tilgang til stoppekran og inspeksjon under varmtvannsbereder



Kjøkkenbenk og innkassing med varmtvannstank



Opprinnelig innstøpt sluk, plastmateriale med klemring.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på vegg.

Tilluft til rommet via åpningsvindu og spalte mellom dørblad og terskel.

Etter behov kan alternativ løsning med økt tilluft være å montere ventil i yttervegg

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Yttervegg ved kjøkken_ avtrekk fra kjøkkenventilator, åpningsvindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedinntak med stoppekran er på kjøkken i 1. etg.
(tidligere vaskerom)

- Fordelerstamme av messing, plastrør (rør-i-rør), stål - og kobber-rør.

Rørfordeling til baderom i 1. etg., kjøkken i 2. etg. og baderom i 3. etg.

Luke på vegg mot baderom i 3. etg. og lekkasjevarsler på vegg under servant.

Utekran ved inngangsparti
- Luke på vegg i soverom med tilgang for inspeksjon

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

Byggforsk anbefaler en brukstid på rundt 40-50 år for de fleste rør, uavhengig av materiale, for å unngå problemer.

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

Tilstandsrapport



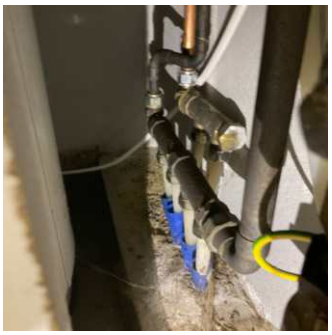
Luke med rørfordeling i vegg mot baderom 3. etg.



Lekkasjevarsler under servant



Stoppekran, kabel for jording



Fordelerstamme _ rør-i-rør ført i støpt dekke

TG 2 Avløpsrør

I boligen er det avløpsrør av plast / PP

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

Teknisk levetid for avløpsrør varierer mye med materiale og forhold,
- Forventet levetid for plastrør (PVC/PE) kan være 50-100 år

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



Luke til stakepunkt på avløpsrør



I veggen er det også ventilasjonsrør

TG 1 Ventilasjon

I boligen er det installert ventilasjonsanlegg fra Flexit

Aggregat med viftemotor og varmegjenvinner er montert ved knekott i 3. etg.

I boligperm er det informasjon om ventilasjonsanlegget;
bl.a med anleggbeskrivelse, anleggsfunksjon og styring av anlegget.

Tilstandsrapport

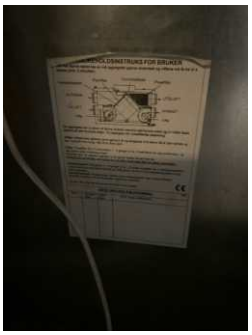
Det er viktig å foreta jevnlig bytte av filter og service av ventilasjonsanlegget for å opprettholde et sunt inneklima.



Varmegjenvinner



Uttak _ slange / filter



Vedlikeholdsinstruks



Styring / regulering av hastighet på avtrekk

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert varmepumpe (luft - luft)

- Innedel med vifte er montert på vegg i stue
- Aggregat er montert under veranda

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



Tekniske data



Plassering på vegg i stue mot øst

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er installert i kjøkken 1. etg. (tidligere vaskerom)

- Varmtvannstanken er innkasset og ikke tilgjengelig for inspeksjon utover en luke i benkeskap.

Tilstandsrapport

Bereder er opplyst å være fra opprinnelig oppført bolig.
- I egen boligmappe foreligger det brosjyre fra Høiax
  Volum: ca. 200 liter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Til info

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

- Dette er for å unngå risiko for varmgang og brann.
- Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning med hengsler på sideplate for å få en enklere tilgang til inspeksjon av bereder. _ Avklare produksjonsår og effekt (Watt).



EL-tilkopling varmtvannsbereder



Innkasset varmtvannsbereder i hjørnet

TG 2 Andre installasjoner

I boligen var det installert anlegg for sentralstøvsuger.

Det er uttak ved hver etasje for tilkopling med slange
(Lokk på vegg i 3. etg. er overmalt)

Enhet for oppsamler og avsug er frakoplet og slange er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget er frakoplet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjeninstallere enhet med oppsamler og utsug dersom behov.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap er plassert i entré

Innmat er med automatsikringer med jordfeilbryter

Kursfortegnelse
- Hovedsikring / overspenningsvern, 40 Ampere
- 16 Automatsikringer
- Jordfeilbryter

Installert AMS-måler (fjernavleser) 9. desember ´16

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.
   1996 Leveransebeskrivelse fra husprodusent / Entreprenør

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

   Det er utført elektrikerabeid i forbindelse med etablert kjøkken i 1. etg. og endringer med bad / vaskerom i 2. etg.

   Utførende firma:
   Montera Elektro & VVS AS (2016), Aktiv Elektro (2016), Strømmen El-installasjon (2018) og Sørum Elektriske (2018)

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?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

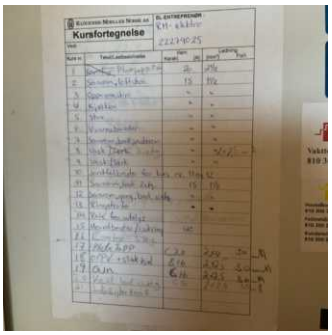
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstmann da det er utenfor kompetanseområdet.



Innmat i sikringsskapet med automatsikringer m/ jordfeilvarsler



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Viser til geotekniske kart utarbeidet av NGU

Kartet angir at boligfeltet på Østre Strøm og omkringliggende områder har grunnforhold med marin leire.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring av bygningen er fra byggeår

- Langs grunnmuren ved gavl mot øst er det synlig plastplater
- Ved garasjen er det synlig grunnmursplater

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er med lettklinkerblokker, pusset og malt overflate
- Elementplater ved såle
- Fundamenter med støpt betongsåle

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



Hull i grunnmur ved platå / terrasse inngangsparti



Synlig isopor / isolasjon i element



Riss i puss ved grunnmur / yttervegg

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker / betong

- Det er foretatt en forsterkning av forstøtningsmuren i 2016 da noen blokker var ute av opprinnelig plassering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Montere rekkverk som er forankret langs øvre del av muren

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler rekkverk på støttemuren

TG IU Terrengforhold

Skrånende terreng

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdering av terrengforhold anbefales utført når det er bart



Bakke ved boligfeltet _ skrånende terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tekst fra beskrivelse utarbeidet av husleverandør:

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

Helse, miljø og sikkerhet

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.

Veranda i trekonstruksjon

Innvendige trapper i tre

Elektro
- Innmat i sikringsskap er med automatsikringer

Brannvern
- Røykvarslere i hver etg.
- Pulverapparat (6 kg.)

Forstøtningsmur med betongblokker

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/147 m²

Enebolig: 3 Trapperom, Loftstue, 2 Bad, 5 Soverom, Kott, Stue/kjøkken, Entré, Gang, Kjøkken, 2 Bod, Garasje, Garderobe

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 800 000**

Markedsvurdering

Det er innhentet opplysninger fra samlet database som omhandler boligomsetning i Norge.
- I boligens nærområde og i kommunen er det et velfungerende boligmarked.

For å vurdere situasjonen på markedet for denne type bolig er det sett på boligomsetning i området ved Østre Strøm / Rud og Strømmen for nåværende og de siste 2 år.
- Det er foretatt undersøkelse av omsatte boliger som er av tilsvarende boligtype og størrelse.
- Det er innhentet informasjon om utvikling av gjennomsnittlig kvadratmeterpris for tilsvarende boligtyper i nærliggende område.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde ved Østre Strøm i Rælingen Kommune

Det er nær tilgang til ulike typer butikker & servicetilbud på Løvenstad, Strømmen og Lillestrøm

Offentlig transport
Gode offentlige kommunikasjoner i området med nærhet til bussholdeplasser, togstasjon og bussterminal

Trafikk og parkeringsforhold
- Lokal trafikk til boliger

Barnehager og skoler
- Kort vei til barnehage og skoler, barnevennlig område.

Omsetning/ Salgbarhet
- Fra rapporter utgitt av Eiendomsverdi og PropCloud har omsetning av eneboliger i dette området vært stabilt de siste årene.

- Avstand til butikker, skoler og offentlig transport er momenter som vurderes og spiller en viktig rolle for etterspørsel.

- Etablerte boligfelt hvor det er stabile boforhold kan ofte ha liten utskiftning, og det kan ha en innvirkning på prisen for de boliger som legges ut for salg.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strømsborg 20 ,2005 RÆLINGEN				27-04-2025	6 750 000	**7 050 000**		7 050 000	**53 817**
	119 m²	1984	3 sov							
2	Madseberget 4 ,2005 RÆLINGEN				03-09-2024	5 990 000	**7 150 000**		7 150 000	**52 963**
	126 m²	2006	3 sov							
3	Strømsborg 23 ,2005 RÆLINGEN				31-03-2025	6 500 000	**6 410 000**		6 410 000	**51 280**
	125 m²	1985	3 sov							
4	Buholen 58 ,2005 RÆLINGEN				03-06-2025	7 490 000	**7 400 000**		7 400 000	**50 000**
	148 m²	1997	4 sov							
5	Bjerkelivegen 12 ,2005 RÆLINGEN				05-05-2024	8 500 000	**8 350 000**		8 350 000	**46 910**
	170 m²	1980	4 sov							
6	Bjerkelivegen 14 ,2005 RÆLINGEN				30-06-2025	7 990 000	**7 900 000**		7 900 000	**33 054**
	222 m²	1982	4 sov							

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Totalforbruk strøm 2025: 22 336,81kWh – totalt 29 996,45 betalt til Fortum Strøm AS i 2025	Kr.		30 000
Kommunale avgifter 2025: kroner	Kr.		22 151
Kontingent til Østre Strøm Velforening i 2025	Kr.		1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**53 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 850 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		2 650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 950 000**

Kommentar
Lokale trafikk-forhold, solrik tomt, utsikt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 800 000**

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

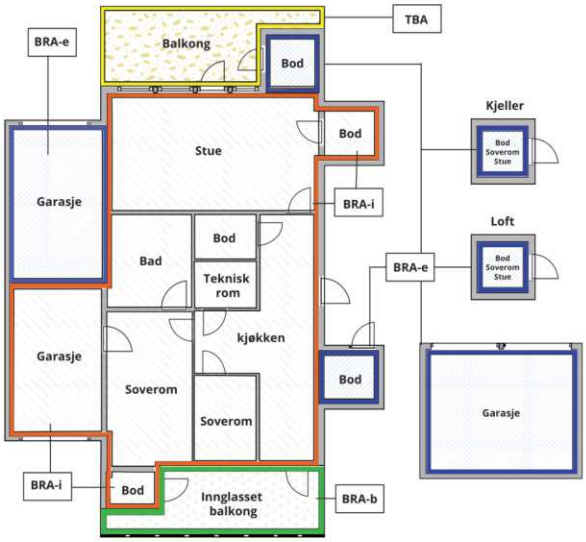
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etg.	37			37		3	40
2. etg.	56			56	45		56
1.etg.	54	22		76	23		76
SUM	**147**	**22**			**68**	**3**	**172**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etg.	Trapperom, loftstue, bad, soverom, soverom 2, kott		
2. etg.	Trapperom, soverom, stue/kjøkken		
1.etg.	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, kott, trapperom, garderobe	Garasje, bod	

Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med tegninger fra byggesøknad og tidligere boligomsetning.
- Internt bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, pipeløp, evt. sjakter ved våtrom og kjøkken.

Uteareal

Fra kjøkken i 2. etg. er det utgang til veranda ved gavl som vender mot sør, og utgang fra stue ved langside som vender mot sør- vest
- Verandaen er oppmålt til 45 m2

Ved inngangsparti er det overbygd platting, areal er oppmålt til 23 m2

Loftsrom / kryploft
- Areal av loftet er ikke måleverdig på grunn av lav høyde til tverrbjelker

Garasje er bygd inn til huset
- Yttervegger med stenderverk, utvendig kledning med trepanel
- Grunnmur med lettbetongelementer
- Dekke er med belegningsstein
- Areal av garasjen er oppmålt til 15 m2

- Over garasjen er tilgang til det oppbevaringsrom, ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde

- I bakkant av garasjen er det sportsbod med areal som er oppmålt til 6,5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er foretatt endringer med romløsning i 1.etg. og 2.etg.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	22

Kommentar

Enebolig	Rom som tidligere er betegnet som S-rom er garasje og bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Lars Vatnaland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	633		0	364.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Buholen 47

Hjemmelshaver
Vatnaland Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt, etablert og barnevennlig område på Østre Strøm ved Strømsdalen, mellom Rud og Løvenstad i Rælingen kommune.
Bebyggelsen i området består av eneboliger og rekkehus
Nærhet til lekeplass, skoler, barnehager, fritidsaktiviteter, offentlig kommunikasjon, kultur - og servicetilbud.

Skoler og barnehager
Fra boligen er det kort vei til Rud barneskole.
Det er barnehage i gangavstand fra boligen.

Fritidsaktiviteter
I boligfeltet er det tilrettelagt med lekeplasser
Idrettsanlegg med fotballbane i tilknytning til skoler.
Kort vei til Østmarka med bade-/fiskevann og tur/skiterreng.

Butikker _ kjøpesenter _ spisesteder _kulturtilbud
- Lokale dagligvareforretninger
- Kort vei Strømmen / Strømmen Storsenter
- Nærhet til Lillestrøm med flere restauranter og cafeer, eget kulturhus og kino.

Kollektiv transport
- Det er bussholdeplasser i Strømsdalen og ved Øvre Rælingsveg
Evt. ved Løvestad torg med bussruter til Oslo, Lillestrøm og store deler av Nedre Romerike.
Kort avstand til Lillestrøm Stasjon med tog direkte til Oslo S og Oslo Lufthavn Gardermoen.

Fra boligen er det også kort vei til Akershus Universitetssykehus

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkrør.

Regulering

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Slynga, Østre del
Plantype: Detaljert reguleringsplan
Bestemmelser er datert: 20.01.2016
Det foreligger eget plankart

Ny kommuneplan 2022–33
- Kommuneplanen ble revidert i løpet perioden 2020–2023.
- Samfunnsdelen med arealstrategi ble vedtatt av kommunestyret 27. oktober 2021.

Kommuneplanens arealdel styrer den langsiktige arealutviklingen i kommunen.
- Arealdelen ble vedtatt av kommunestyret 15. februar 2023.

Arealdelen setter rammer for framtidige tiltak og arealbruk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Kommunen har en arealstrategi om at boligbyggingen skal styres innenfor prioriterte vekstområder (Fjerdingby sentrum, deler av Løvenstad og deler av Rud) og at fortetting skal begrenses i resten av kommunen.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i boligområde med skrånende terreng
- Tomten er planert og opparbeidet med hage, plen, buskvekster, uteområder med platting og belegningsstein.
- Forstøtningsmur innenfor tomtegrense mot veg og nabo mot nord.

Tinglyste/andre forhold

Pliktig medlemskap ved Østre Strøm Huseierforening
- Huseierforeningens formål er å ivareta vedlikehold og drift av fellesareal og - anlegg, samt å gjennomføre felles sosiale tiltak for foreningens medlemmer.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Informasjon fra boligeier 15. januar ´26: Ifm. skattekort for 2026 Sekundærbolig Rælingen kommune Total formuesverdi 7 747 000 Beregnet markedsverdi 7 747 000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	12133972	Fullverdi		

Kommentar
Boligforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2026	Mottatt fra boligeier 15. januar 2026	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	Oversendt ferdig og signert takstrapport til boligeier mandag 19. januar ´26

For gyldighet på rapporten se forside

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YG1413

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260044

Selger 1 navn
Lars Vatnaland

Gateadresse
Buholen 47

Poststed	Postnr
RÆLINGEN	2005

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 12133972

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260044

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ombygging av vaskerom til kjøkken
Arbeid utført av	Montera Elektro og VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ekstra kurser til vaskerom/kjøkken og bad i 1. etg., ekstra kurser til bad i 3. etg., montering av diverse stikkontakter og lamper samt varmepumpe
Arbeid utført av	Montera Elektro og VVS AS og Sørum Elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 24260044

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1. etg. er tilrettelagt for utleie - boligen kan benyttes enten som en integrert enebolig i tre etasjer eller med utleie av 1. etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom (1. etg) er bygget om til kjøkken - rommet kan benyttes enten som vaskerom eller kjøkken

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering ble foretatt i januar 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260044

Tilleggskommentar

Mulig tett rør i kondensavløp i ventilasjonsanlegget (i skap på bad i 3. etg.)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Vatnaland	47f528cd9eb7e498268ab3ddf654d059eb907535	12.02.2026 06:46:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260044

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

enova

Energiattest



Adresse **Buholen 47, 2005 RÆLINGEN**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258549**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12887426**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **633**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 304 kWh**

Buholen 47, 2005 RÆLINGEN

Detaljering

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

Buholen 47, 2005 RÆLINGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 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: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

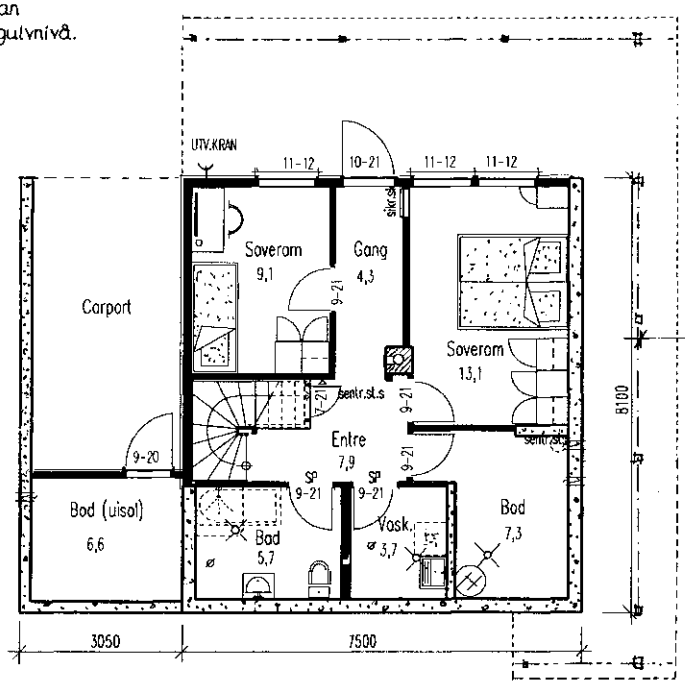
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nivå på carport/bod kan
avvike noe fra husets gulvnivå.



Revidert tegning ~~godkj~~
som erstatning for tegning
godkjent: 19-7-96
Sak nr.: DB 105/96
Dato: 25-8-97
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

HUS 7

Rev.D - Flyttet balk.søyle - 080197 Ath
Rev.: C ~ 091096 Ath
Rev.: ~ 240996 Ath
Rev.: ~ 140896 Ath

Hustype Sommereik Tilpasset: FELT A2 Rev.Kundetilpasset tomt 5 ~ 150596 Ath

PLAN UNDERETASJE

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE:
Finn og Anne M. Svalland,

BYGGEPLASS:
ØSTRE STRØM, Tomt: 5

MÅL: 1:100 SIGN: JOJ

TEGN.NR.: 05

DATO: 10.01.96

ID: arkiv\arkivhus\ostres\sommer

Ferdig terreng kan avvike
noe fra fasadetegningene.

AS

2 3. 12

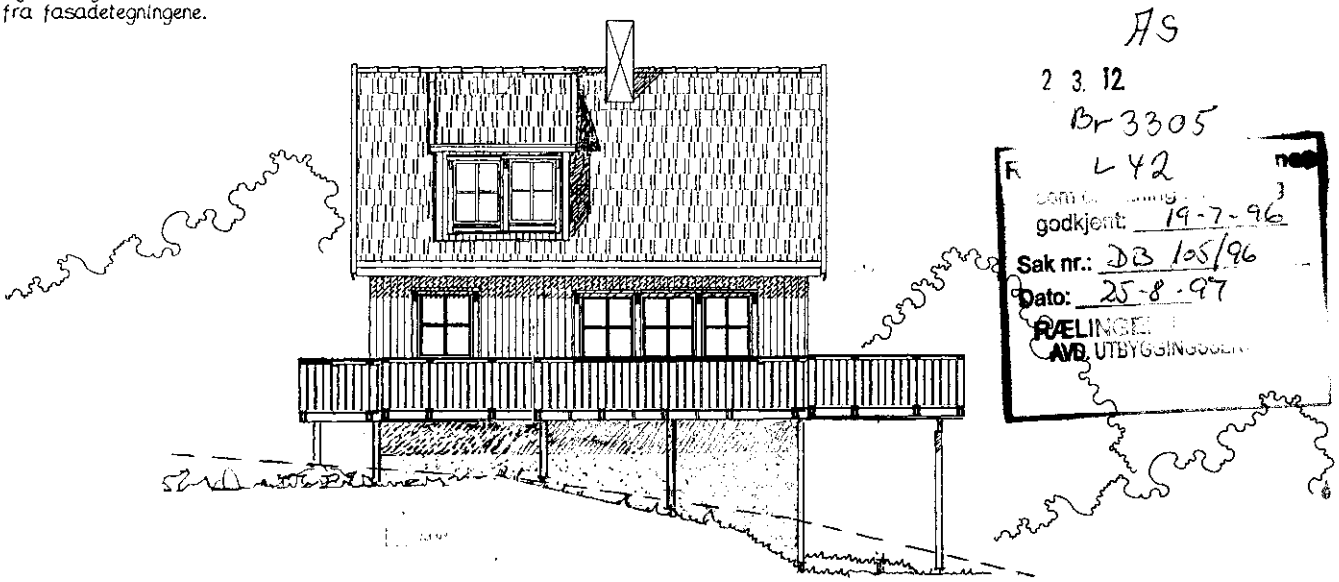
Br 3305

L 42

godkjent: 19-7-96

Sak nr.: DB 105/96

Dato: 25-8-97

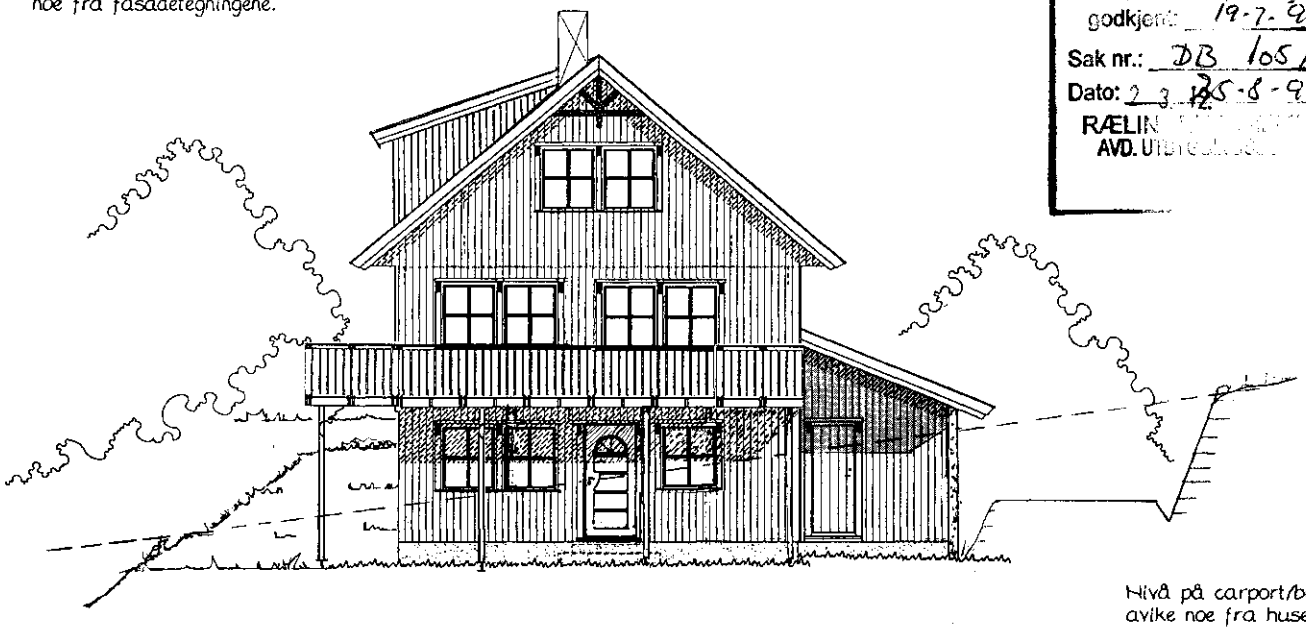


Rev. C- Utvidet balkong-191096Ath
Rev. B- Terrengprofiler-300996 Ath

Hustype Sommereik Tilpasset: FELT A2 Rev.Kundetilpasset tomt 5-150596 Ath

FASADE 1	BYGGHERRE: Finn og Anne M. Svalland,	MÅL: 1:100	SIGN: JOJ
NORDBOHUS BJØRN BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg	BYGGEPLASS: ØSTRE STRØM, Tomt: 5	TEGN.NR.: 01	
		DATO: 10.01.96	
		ID: arkiv\arkivhus\ostres\sommer	

Ferdig terreng kan avvike noe fra fasadetegningene.



godkjent: 19-7-96
Sak nr.: DB 105/96
Dato: 25-8-97

Nivå på carport/bod kan avvike noe fra husets gulvnivå.

Rev.: ~ 240996 Ath
Rev.: ~ 140896 Ath

Hustype Sommereik Tilpasset: FELT A2 Rev.Kundetilpasset tomt 5 - 150596 Ath

FASADE 2

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE:
Finn og Anne M. Svalland,

BYGGEPLASS:
ØSTRE STRØM, Tomt: 5

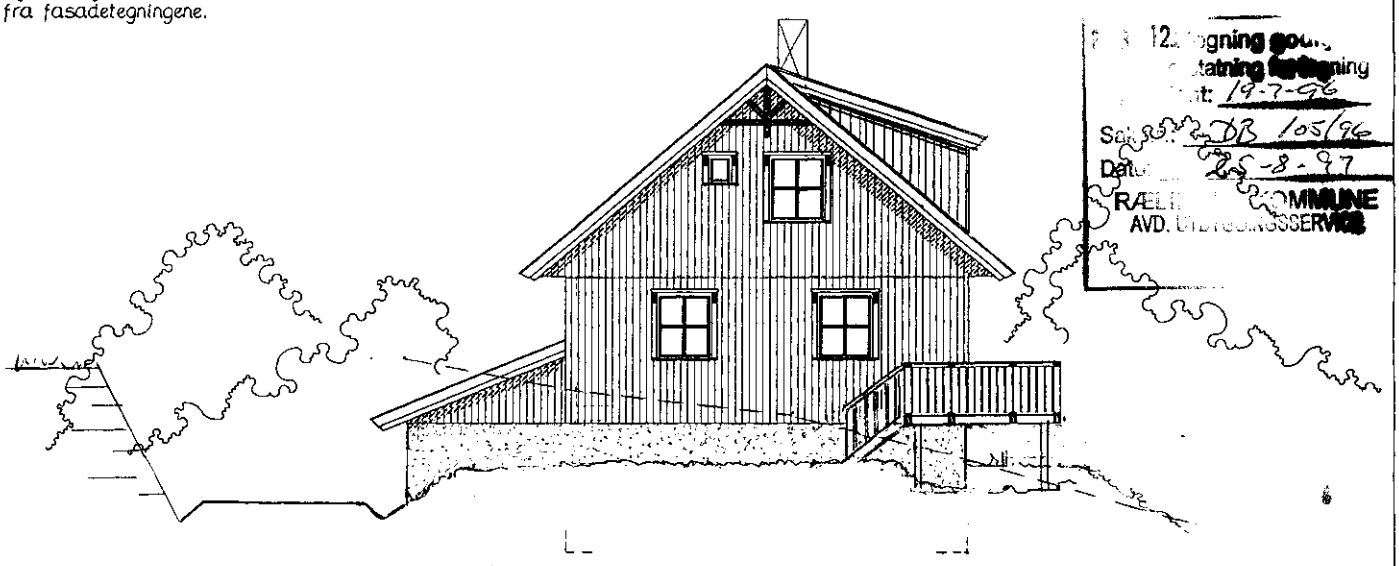
MÅL: 1:100 SIGN: JOJ

TEGN.NR.: 02

DATO: 10.01.96

ID: arkiv\arkivhus\ostres\sommer

Ferdig terreng kan avvike
noe fra fasadetegningene.



12. ...gning godk...
...tatning for...gning
...t: 19-7-96
Sak...: DB 105/96
Dato: 25-8-97
RÆLA... KOMMUNE
AVD. ...SERVICE

Rev.: C ~ Utvidet balkong ~ 091096 Ath
Rev.: B ~ Jerrengprofiler - 300996 Ath
Rev.Kundetilpasset tomt 5 - 150596 Ath

Hustype Sommereik

Tilpasset: FELT A2

FASADE 3

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE:
Finn og Anne M. Svalland,

BYGGEPLASS:
ØSTRE STRØM, Tomt: 5

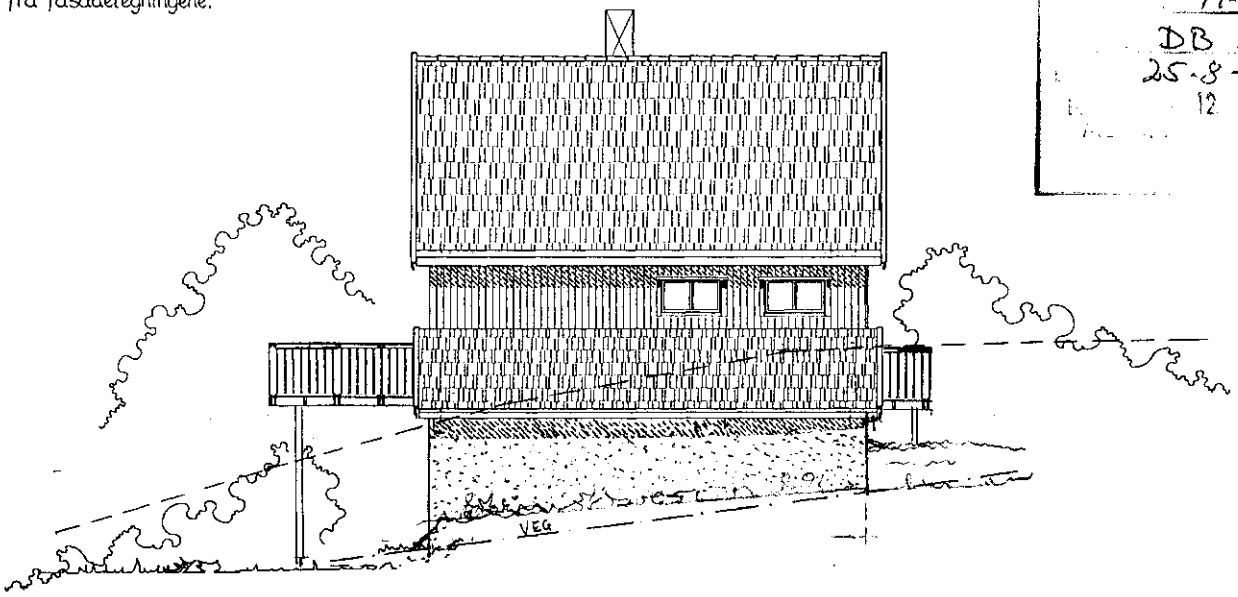
MÅL: 1:100 | SIGN: JOJ

TEGN.NR.: 03

DATO: 10.01.96

ID: arkiv\arkivhus\ostres\sommer

Ferdig terreng kan avvike noe fra fasadetegningene.



godkjent for tegning
19-7-96
DB 105/96
25-8-97
12

Rev: B ~ Utvidet balkong ~ 09/09/96 Ath
Rev: C ~ Terrengprofiler ~ 30/09/96 Ath
Rev. ~ 24/09/96 Ath

Hustype Sommereik Tilpasset: FELT A2 Rev. Kundetilpasset tomt 5 - 15/05/96 Ath

FASADE 4 (med carport)

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE:
Finn og Anne M. Svalland,

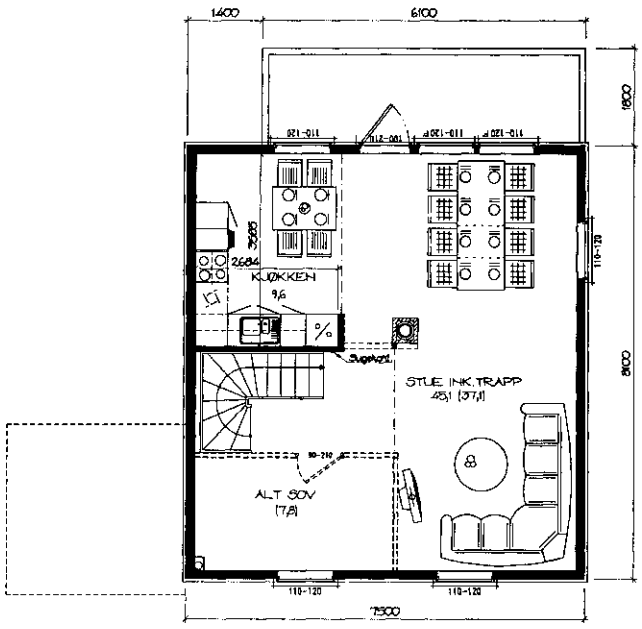
BYGGEPLASS:
ØSTRE STRØM, Tomt: 5

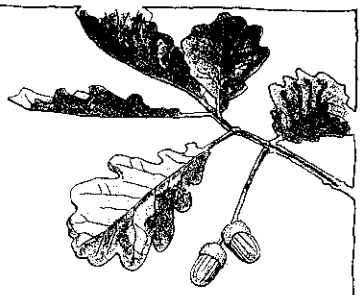
MÅL: 1:100 SIGN: JOJ

TEGN.NR.: 04.1

DATO: 10.01.96

ID: arkiv\arkivhus\ostres\sommer



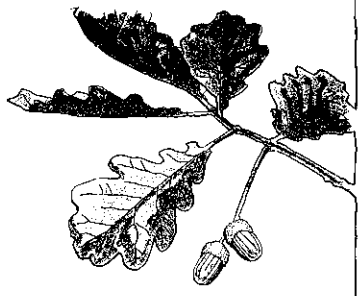


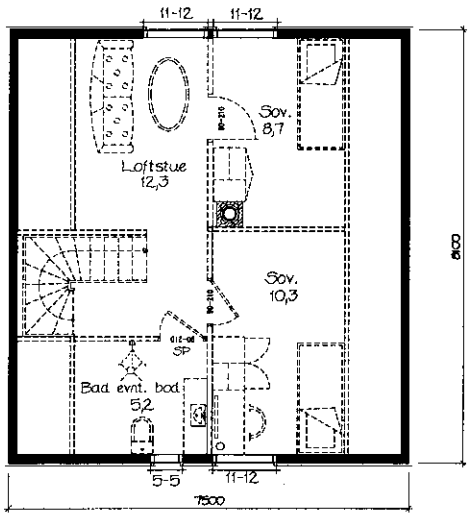
Hustype Sommereik

Tilpasset: Felt A2

PLAN 1 ETG	BYGGHERRE:	MÅL: 1:100	SIGN: JOJ
NORDBOHUS BJØRN BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg		TEGN.NR.: 06	
	BYGGEPLASS: ØSTRE STRØM Tomt 4 og 5	DATO: 10.01.96	
		ID: arkiv\arkivhus\ostres\sommer	

Loftsinnredning/-vindu inngår ikke i basismodellen.





105 96

Hustype Sommereik Tilpasset: Felt A2

PLAN LOFT

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE:

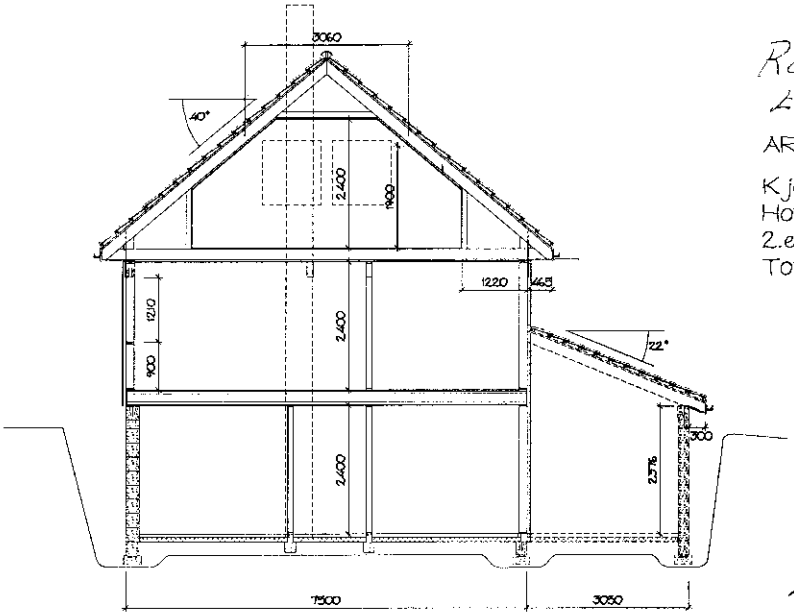
BYGGEPLASS:
ØSTRE STRØM Tomt 4 og 5

MÅL: 1:100 SIGN: JOJ

TEGN.NR.: 07

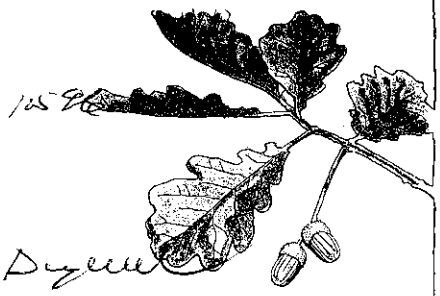
DATO: 10.01.96

ID: arkiv\arkivhus\ostres\sommer



Rettet 12/3 2009
Endring Dyreveld

AREALER:	BRA		BA
Kjeller/uetg.:	~~60,9~~ 46,1 m2	0,5	31 m2
Hovedplan:	55,9 m2	1,0	56 m2
2.etg./loft:	33,1 m2	0,6	20 m2
Totalt:	~~149,9 m2~~ 165,7 m2		107 m2



BYA = ~~65,7~~ m2

Hustype Sommereik

Tilpasset: Felt A2

SNITT og AREALER

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS – Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE:

BYGGEPLASS: ØSTRE STRØM Tomt 4 og 5

MÅL: 1:100 | SIGN: JOJ

TEGN.NR.: 08

DATO: 10.01.96

ID: arkiv\arkivhus\ostres\sommer

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 - vest se mindre vesentlig endring vedtatt 03.04.1995

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

Forts. side 2

3.2.2 Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse.

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

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

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

3.2.6 Verneverdig vegetasjon skal bevares og avmerkes på bebyggelsesplanen.

3.3 Industri. (Område C)

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

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

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

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

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

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

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

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

Forts. side 3

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

3.4.2 Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse.

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

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

3.5 Bebyggelsesplaner.

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

Bebyggelsesplanen skal vise

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

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

4.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

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

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

§ 5

FRIOMRÅDE Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

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

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

5.3 Gang- og sykkelveger kan anlegges i området.

Forts. side 4

§ 6

FELLESBESTEMMELSER Se mindre vesentlig endring vedtatt 18.09.1995 (Felt A)

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

Rælingen, den 27/1-1986.

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

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

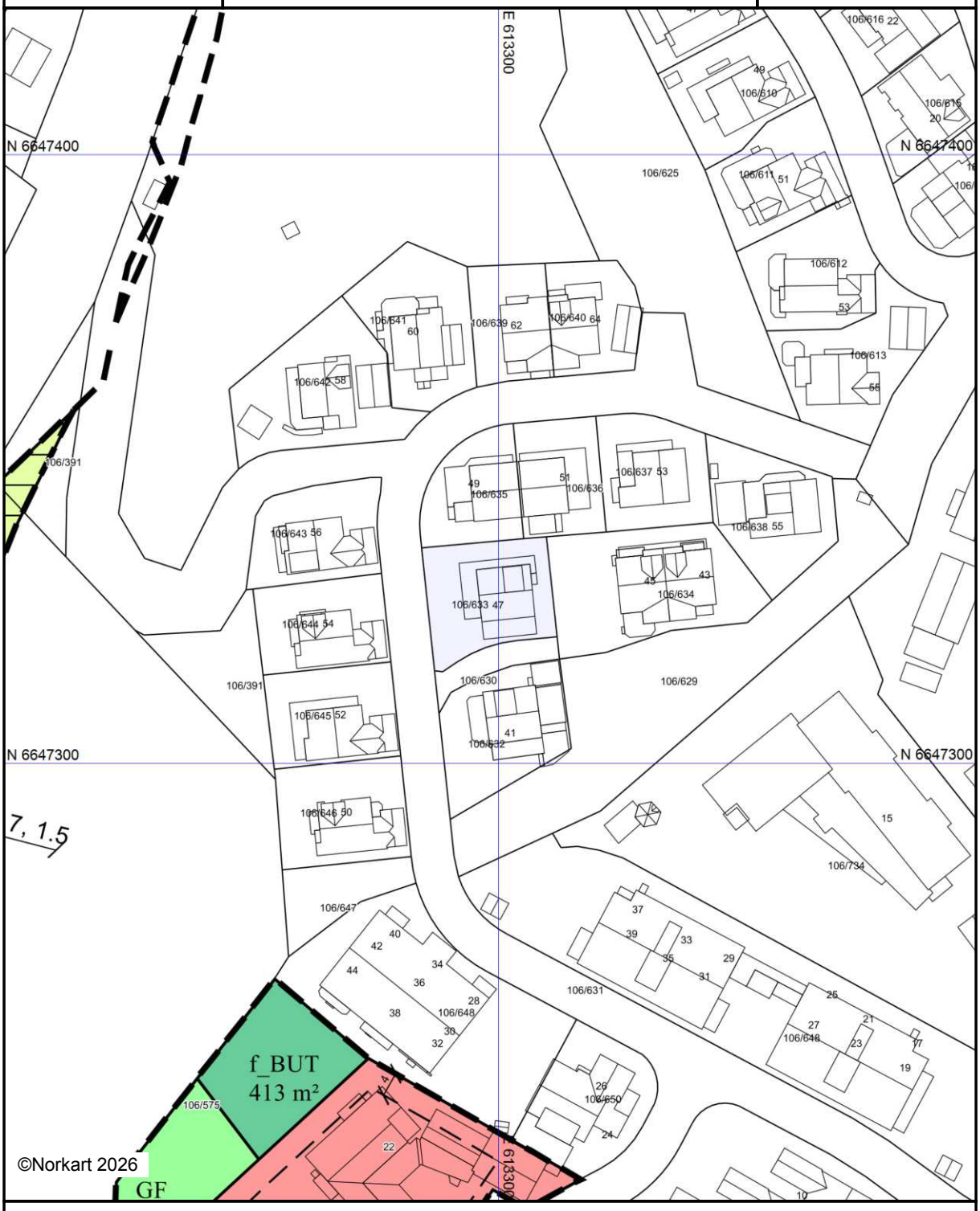
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/633
Adresse: Buholen 47
Utskriftsdato: 09.02.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

Nærmere angitt offentlig eller privat tjeneste

Uteoppholdsarealer

Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/633
Adresse: Buholen 47
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

RÆLINGEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

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

Saksbehandler: Steinar Gulbrandsen **Br.nr.:**3305

BYGGEPLASS (ADR)	**ARB.ART**		**GNR/BNR**
Buholen 47, 2000 Lillestrøm	Nybygg		106/633
BYGN.ART	**DATO FOR SØKN.**	**DATO FOR VEDT.**	**SAK NR.**
Enebolig	02.04.1996	19.06.1996	105/96
BYGGHERRE	**ADRESSE**		**TLF.**
Bjørn AS Region Østlandet	Hvamvn.4, 2013 Skjetten		
ANMELDER	**ADRESSE**		**TLF.**
Bjørn AS. Region Østlandet	Hvamvn. 4,		
v/Tove Karlsen	**2013 Skjetten**		**63846666**
ANSVARSHAVENDE	**ADRESSE**		**TLF.**
Geir Solbrekken c/o Bjørn AS	Hvamvn.4, 2013 Skjetten		63846666--

Etter foretatt befaring den 05.03.1997 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for Buholen 47 på gnr. 106 bnr. 633.
Gjenstående arbeider som må utføres før ferdigattest kan gis.

1. etg.

1. Tak og fotlister mangler.
2. Tetting rundt avløp fra klosett i gulv.
3. Uvendig plaering gjenstår.

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

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

Arbeidene må være utført innen: pkt.1 til 3 innen 10.05.1997

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 10.03.1997

Kjell Kristoffersen
avd.leder/overing

Steinar Gulbrandsen
avd.ingeniør

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

Bygn.nr.: 12887426
Leieareal: 127 m²
Leilighet: 1

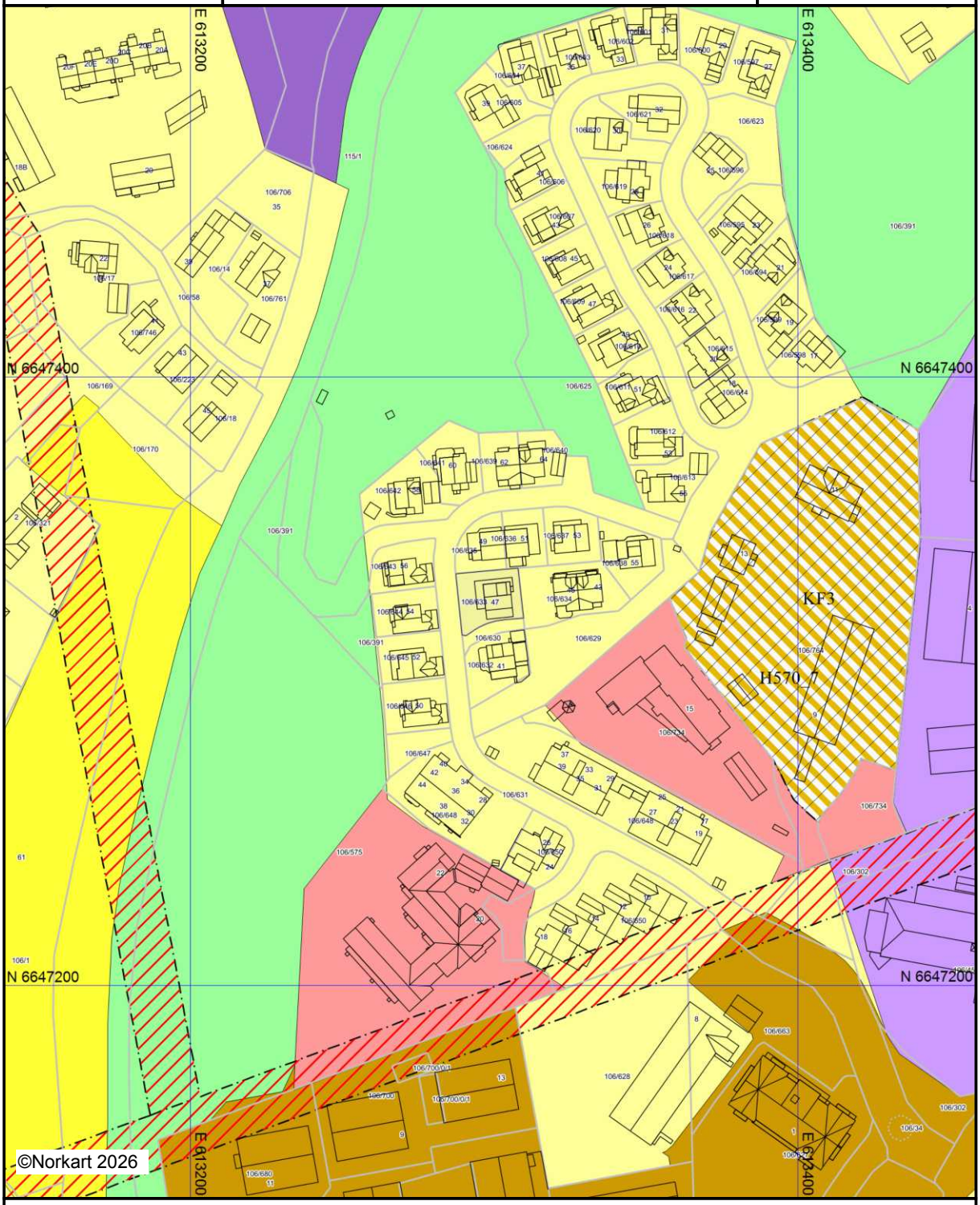
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/633
Adresse: Buholen 47
Utskriftsdato: 09.02.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - eksisterende
Boligbebyggelse - nytt
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Næringsbebyggelse - eksisterende
Næringsbebyggelse - nytt
Gravplass - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
Naturområde - eksisterende
Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Abc
Påskrift områdenavn

Buholen 47

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	13 min 1.1 km	
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km	
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min 2.4 km	
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	7 min 3.8 km	
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	17 min 1.5 km	
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 3.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømsdalen Linje 330	2 min 0.2 km	
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.8 km	
Oslo Gardermoen	32 min	

BARNEHAGER

Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km	
Heimen barnehage (0-6 år) 66 barn	10 min 0.8 km	
Petrine barnehage (0-5 år) 40 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rælingen	4 min
Kiwi Slynga	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	20 min
Apotek 1 Romeriket Helsebygg	15 min
Strømmen Vinmonopol	20 min

SPORT

Østre Strøm ballplass	2 min
Stalsberg skole	11 min
SATS Lillestrøm	18 min
Fresh Fitness Strømmen	21 min

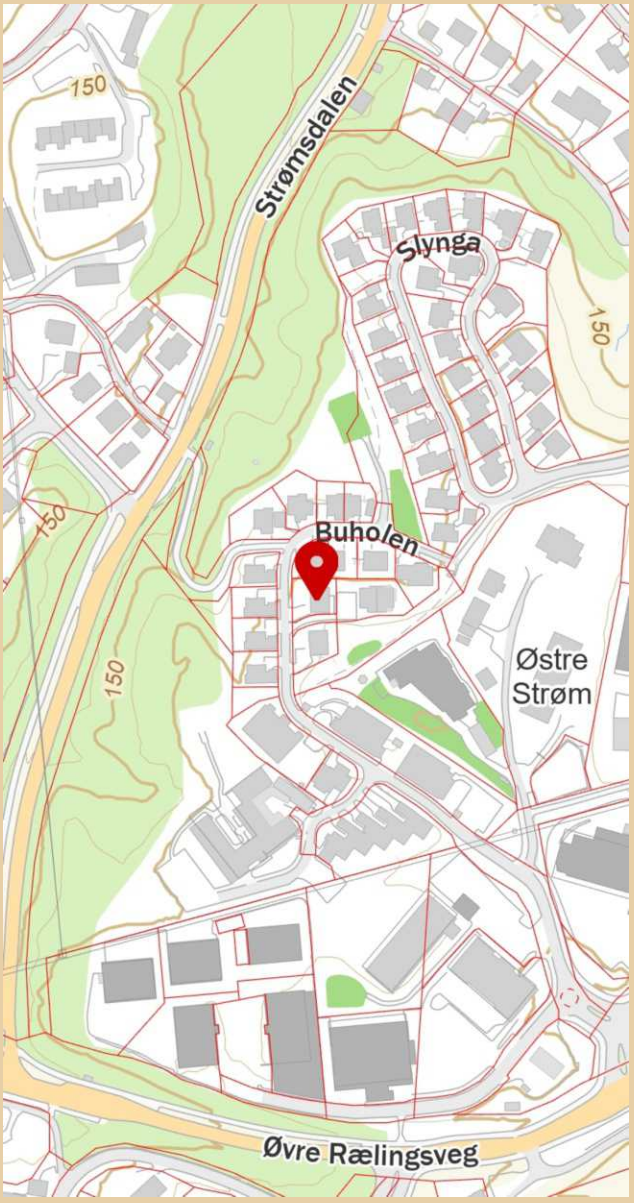
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Buholen 47

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	13 min 1.1 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min 2.4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	7 min 3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	17 min 1.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømsdalen Linje 330	2 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.8 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Heimen barnehage (0-6 år) 66 barn	10 min 0.8 km
Petrine barnehage (0-5 år) 40 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Rælingen	4 min
Kiwi Slynga	5 min

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	20 min
Apotek 1 Romeriket Helsebygg	15 min
Strømmen Vinmonopol	20 min

SPORT

Østre Strøm ballplass	2 min
Stalsberg skole	11 min
SATS Lillestrøm	18 min
Fresh Fitness Strømmen	21 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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

Buholen 47

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	13 min 1.1 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min 2.4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	7 min 3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	17 min 1.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stalsberg Bo- og Behandling - Lille...	9 min
Strømmen Barnehage - Lillestrøm Kom...	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømsdalen Linje 330	2 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.8 km
Oslo Gardermoen	32 min

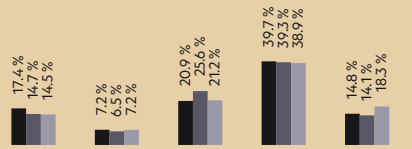
BARNEHAGER

Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Heimen barnehage (0-6 år) 66 barn	10 min 0.8 km
Petrine barnehage (0-5 år) 40 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Rælingen	4 min
Kiwi Slynga	5 min

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

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

- Egen bil
- Buss

SPORT

Østre Strøm ballplass	2 min
Stalsberg skole	11 min
SATS Lillestrøm	18 min
Fresh Fitness Strømmen	21 min

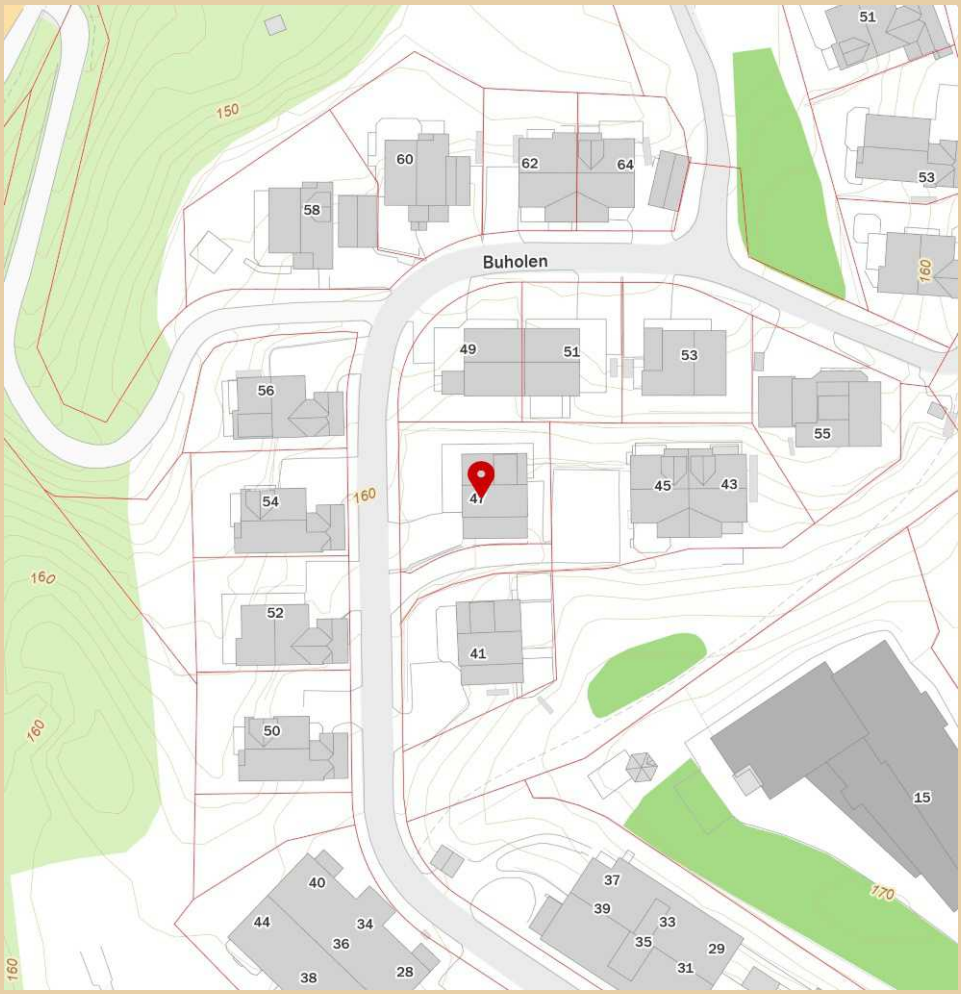
«Rolig, nære marka og Lillestrøm med de fleste fasiliteter inkl tog til Oslo på 12 min. Mange bra barnehager og god dekning»

— 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Buholen 47, 2005 Rælingen
Gnr. 106, Bnr. 633, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
24260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Lars Espen Storebø

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 991 61 972

E-post: lars.espen.storebo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
