NORDVIK

Solvegen 6

4 soverom | 208 kvm | Enebolig



Velkommen til

Solvegen 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
16	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
109	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.11.2025









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende tømmerhus med flott utsikt og gode solforhold. Oppussingsobjekt. Tomt på 1,4 mål like ved Lillestrøm!

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 380,-**
Totalpris	**5 331 380,-**
BRA-i	**208 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Solvegen 6 er et sjarmerende tømmerhus over to plan pluss kjeller; et unikt oppussingsobjekt med stort potensial for de nye eierne. Som gatenavnet tilsier, er solforholdene gode, og boligen har en attraktiv beliggenhet tett på Lillestrøm sentrum. Her bor man nær skoler, butikker, barnehager og idrettsanlegg. Tomten er 1,4 mål.

Kort fortalt:
Romslig tømmerhus over tre plan.
Asfaltert gårdsplass for parkering.
Innkjørsel til et eldre garasjebygg.
Sentral, i gangavstand til Lillestrøm.
Høyt, med nydelig panoramautsikt.
1,4-måls tomt med stor gressplen.
En steinlagt markterrasse i hagen.
Sydvendt balkong ved 2. etasje.
Gode solforhold på eiendommen.
Boligen har oppussingsbehov.
Stor vinkelstue med åpen peis.
Innvendige bilder er fra tidligere boligannonse.

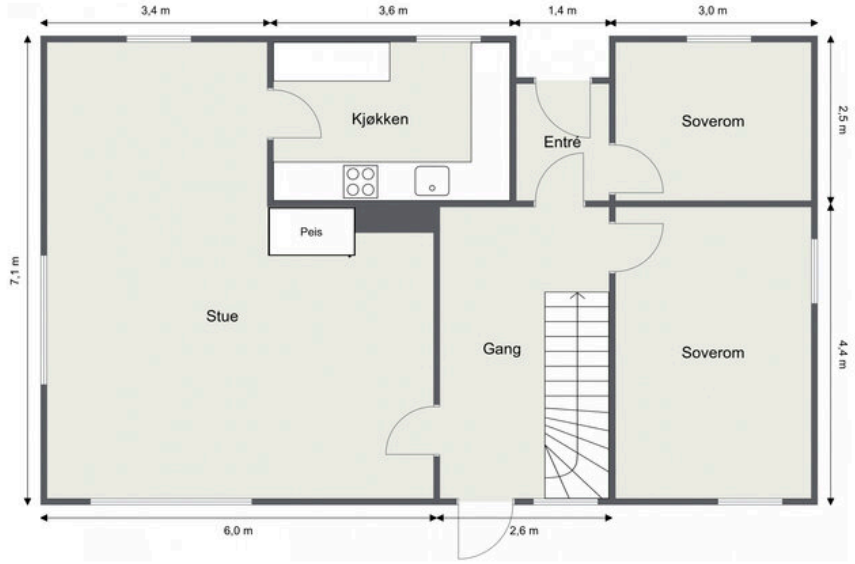
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 101 kvm

DALBECK TAKST

Solvegen 6

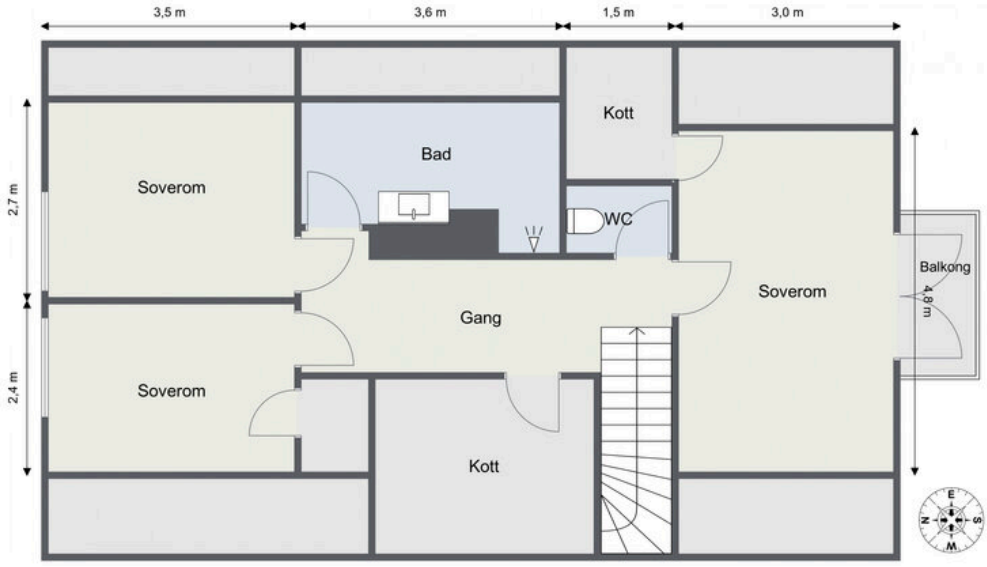
1. Etasje



DALBECK TAKST

Solvegen 6

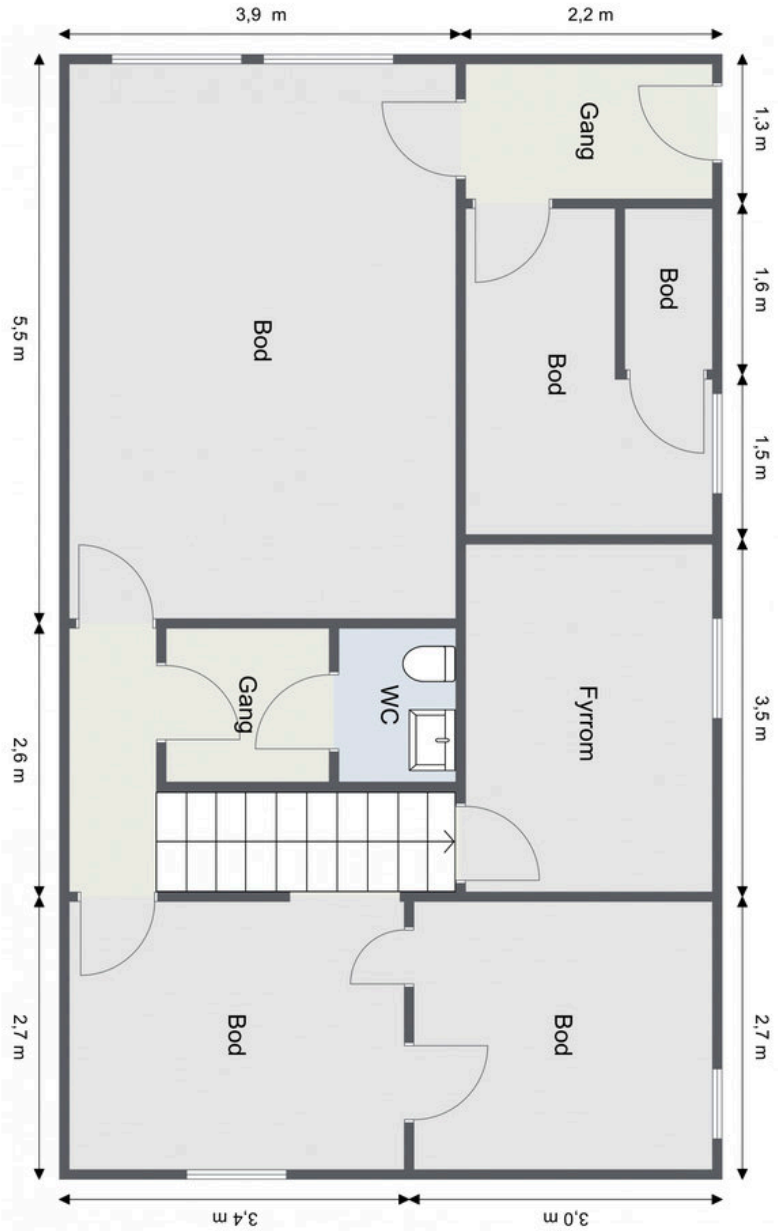
2. Etasje



2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0393/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Solvegen 6, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Eiendomsgruppen AS

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 350 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 208 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 225 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 73 kvm. Fyrrom, Toalettrom, Gang, Boder
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, 2 Soverom, Gang, Stue, Kjøkken
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 101 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, 3 Soverom, Bod. Bad, Toalettrom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde: Ca 220cm målt i kjellerbod, ca 233cm målt i stue i 1.etasje og gang i 2.etasje.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken og 1 soverom.
2. etasje: Gang, bod, bad, wc og 3 soverom.
Kjeller: 2 ganger, wc, fyrrom og 5 boder.

Standard
Entré og gang
Ytterdøren er inntrukket; en rødmalt tredør med tilhørende belysning og ringeklokke. Eneboligen har behov for modernisering, men her kan man virkelig skape et unikt drømmehjem. Planløsningen går over tre etasjer, med lun tømmerstil og god fleksibilitet for de nye eierne.

Ved inngangen er det plass til et koselig kafésett, og vel inne har boligen en liten entré med tilliggende gang. Veggene består av tømmer, og fra gangen kommer man rett ut i hagen. Boligen har også egen inngang til kjelleren.

Stue
Stuen er meget romslig, med god møbleringsfrihet i vinkelløsning. Vinduer i tre retninger slipper inn rikelig med naturlig lys. Lune kvelder sikres av en åpen peis, og med litt kjærlighet kan stuen bli et fint samlingssted for familien. Her kombineres tregulv med tømmervegger, og

utformingen gjør rommet enkelt å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med gulvbelegg og fint lysinnslipp. Oppført i en funksjonell L-form gir dagens løsning godt med skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, frostede vitrineskap og nedfelt oppvaskkum i benken. Hvitevarene består av komfyr og kjøleskap, og under benken er det opplegg for vaskemaskin. Over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk.

Bad/wc
Badet er helfliset, og boligen har to wc-rom – ett ved badet og ett i kjelleren. I tillegg til et åpent dusjhjørne er badet utstyrt med opplegg for badekar. Den øvrige innredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, to matchende veggskap og et speil med belysning over servanten. Wc-rommene fremstår funksjonelle, og nede er en servant etablert i rommet.

Soverom og garderobe
Boligen har 4 soverom, fordelt med ett i 1. etasje og tre i 2. etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Alle rommene er innredet med plassbygde skap, og oppe har hovedsoverommet bod og egen balkong. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i fem kjellerboder med en rekke bruksområder.

Parkering
Ved adkomsten har eiendommen en asfaltert gårdsplass for parkering. Herfra tar en gruslagt innkjørsel deg videre til en eldre garasje på tomten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier? - 14. mai 2019.

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

Bygningssakkyndig
Sivert Dalen

Byggemåte
Enebolig over 3 etasjer inkludert kjeller. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset murkonstruksjon og betong. Yttervegger er oppført av tømmer/laftekasse som er utvendig beiset. Saltak i trekonstruksjon tekket med skifer. Boligen fremstår med minimalt av oppgraderinger/utbedringer de siste årene. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at samtlige elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med avvik og boligen må anses som ett oppussingsobjekt. Utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og avskallet puss i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
- Støttemurer: TG2 settes på grunn av riss/sprekker og enkelte skjevheter i støttemuren.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, behov for ytterligere undersøkelser fra innsiden av boligen samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Renner, nedløp og beslag: TG2 settes på grunn av slitasje/småskader, vann som renner ut av skjøter og manglende bend.
- Innvendig Loft: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.: TG2 settes på grunn av behov for utbedring og forsterkning av balkongen.
- Piper og ildsteder: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid for utbedring samt anbefaling om eget tilsyn fra feievesen/brannvesen.
- Kjeller Gulvets overflate: TG2 settes på grunn av riss, avflassinger og gjennomgående høy slitasje.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling eller lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Vannbåren varme: TG2 settes på grunn av behov for tilsyn samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Varmesentraler: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av ukjent tilstand på baderomsvifte, naturlig ventilasjon på toalettrom i kjeller samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.
- Toalettrom: TG2 settes på grunn av slitasje, skader, etterslep på vedlikehold og manglende lekkasjesikring.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Drenering: TG3 settes på grunn av nødvendige utbedringer av drenering og fall fra byggverket. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-.
- Yttervegger og veggkonstruksjon: TG3 settes på grunn av råteskader og betydelige skjevheter i konstruksjonen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-.
- Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid samt limvandring og behov for justeringer. TG3 settes på grunn av sprukne glass med behov for utskifting. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes på grunn av mose på taket. TG3 settes på grunn av manglende og sprukne skifer og at taket ikke kan forventes å være tett. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.
- Etasjeskillere: TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-.
- Kjeller Veggenes og himlingens overflater: TG3 settes som en helhetsvurdering da utbedringer må forventes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.
- Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: TG3 settes på grunn av forhøyede fuktverdier i gulv og vegger der utbedringer må forventes i tiden som kommer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-.
- Bad Overflate vegger og himling: TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.
- Bad Overflate gulv: TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.
- Kjøkken: Skader høy slitasje benkeplate, fronter og skrog. Avløp teipet med gaffateip, drypplekkasje Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.
- Andre rom: TG3 settes som helhetsvurdering av andre rom grunnet behov for utskiftninger og utbedringer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-.
- Garasje - uthus: TG3 settes som en helhetsvurdering av garasjen på grunn av omfattende skader og betydelig etterslep på vedlikehold. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattest vedlagt salgsoppgave er utarbeidet av forrige eier. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, og for vedfyring har stuen en åpen peis. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og wc-rommet i 2. etasje. Varmtvannstanken rommer 200 liter og er plassert i fyrrommet. Boligen har sikringsskap med automatsikringer, ett i entreen og ett til kjellerbodene. Balkongdøren ble byttet ut i 2016.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og har ikke oversikt over strømforbruket i boligen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 011,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 27 011,-. Dette inkluderer vann, kloakk, renovasjon og feiegebyr. Det ble fakturert kr 21 972,- i kommunale gebyrer på eiendommen i 2024.

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

Formuesverdi
Megler har forsøkt å innhente informasjon om formuesverdi på eiendommen, men dette har ikke lykkes. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 92197665

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 420 kvm (Eiertomt)
Beliggenheten er sentral, med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Tømmerhuset ligger i et veletablert område, i gangavstand til togstasjonen og et rikt servicetilbud. Flott plassert på en forhøyning har eiendommen glimrende panoramautsikt over Lillestrøm. Tomten er over 1,4 mål, pent opparbeidet med trær, busker, gressplen og diverse beplantning.

Et gjerde rammer inn tomten, så barn og firbente trygt leker fritt i hagen. Ved adkomsten har tomten en asfaltert gårdsplass, og opp til huset gir en gruslagt innkjørsel ytterligere mulighet for parkering. Gangen i 1. etasje har direkte utgang til hagen og en steinlagt markterrasse. Solforholdene er gode, så her nytes virkelig varme dager til fulle. Sommerdagene tilbringes også på en sydvendt balkong med adkomst fra hovedsoverommet i 2. etasje. Balkongen måler ca. 2 kvm.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Rælingen kommune. Fra området er det nærhet til barnehager, offentlig kommunikasjon, og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også gangavstand til Lillestrøm og Strømmen sentrum.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Rælingsåsen. Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen. Utsikten er vel verdt turen opp, og her er det satt ut benker, bord og en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til andre destinasjoner.

Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små. Marikollen ligger kun åtte min unna med bil og er Rælingens flotte idrettspark. Her finner du blant annet alpinbakke, lysløyper, skøytebane, fotballbaner og en hyggelig kafeteria/varmestue. Her ligger også Marikollhallen hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til.

En kort sykkeltur fra eiendommen ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms mest populære badested med basseng, grøntområder og kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier langs Nitelva. Helt ytterst i Rælingen, finner du også idylliske Myrdammen med fine badeplasser.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi og Coop Extra. For shoppingmuligheter er det gangavstand til Lillestrøm sentrum og til Strømmen Storsenter. Metro og Triaden på Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Linjeveien som ligger ca.100 meter unna boligen. Det er ca. 17 minutters gange til Lillestrøm stasjon hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 10 min. Motsatt retning tar flytoget deg til Gardermoen ca. 12 minutter. Ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Strømmen, 4 min til Lillestrøm, 24 min til Oslo S og 30 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det ca 2.8 km til Løvenstad barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 3,5 km til Sandbekken ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er gjort endringer på planløsning fra byggemeldte tegninger.
1. etasje:
Deler av entré der det er tegnet inn trapp er gjort om til et større soverom. Trapp er i dag plassert mellom stue og et udefinert rom i originale tegninger. Det er vinduer i flere rom i dag, som ikke er tegnet inn i originale tegninger, og det mangler vinduer på dagens løsning som er tegnet inn i originale tegninger.

2. etasje:
Soverommet med utgang til balkong har en annen planløsning enn på originale tegninger, og det er i dag en gang der trappen kommer opp i enden av soverommet. Bad og WC i dag er ikke plassert på samme sted som på originale tegninger. Soverom 2 i denne etasjen i originale tegninger er delt opp i to mindre rom etter dagens løsning, og det kommer ikke opp en trapp i enden slik originale tegninger viser.

Kjeller:
Dagens planløsning av kjeller avviker i stor grad fra originale byggetegninger i alle rom. To av rommene i originale tegninger er markert som "fyr" og "mat".

Rommet med inngang fra gang i 1. etasje som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse - nåværende, og nærliggende områder er regulert til samme formål, næringsbebyggelse - fremtidig, friområde - nåværende og bane - nåværende. Eiendommen berøres av reguleringsplan "Gardermobanen dagsone Stalsberg - Nitelva". Eiendommen (106/142) ligger i nærheten av et området hvor det er igangsatt en detaljregulering; detaljreguleringsplan for Strandveien. Det ble varslet oppstart av planarbeidet i 2014 og planen er fremdeles under utarbeidelse. Planforslaget legger opp til et relativt høy utnyttelse av arealet i tråd med Regional plan for areal og transport.

Det er registrert hul eik på eiendommen som er en utvalgt naturtype som er særskilt sikret etter naturmangfoldloven. Felling og tiltak i en hul eik som et «hagetiltak» er ikke søknadspliktige, men kan være i strid med aktsomhetsplikten. Overtredelse av aktsomhetsplikten kan medføre pålegg om retting og avbøtende tiltak, tvangsmulkt eller miljøerstatning.

De 2 registrerte hule eikene står i skråningen på østsiden av tomten. De er ikke til hinder for utnyttelse av hage.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://kommunekart.com/. Konferer megler ved spørsmål.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3224/106/142:
26.11.1908 - Dokumentnr: 105086 - Skjønn
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

06.03.1959 - Dokumentnr: 100655 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.02.1967 - Dokumentnr: 100506 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Rælingen kommunale E-verk
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1985 - Dokumentnr: 103173 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av veggrunn

19.05.1994 - Dokumentnr: 6873 - Erklæring/avtale
Areal fradelt til veggrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2025 - Dokumentnr: 1265353 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.08.1948 - Dokumentnr: 3111 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:106 Bnr:1

14.03.1994 - Dokumentnr: 3692 - Målebrev

27.01.2000 - Dokumentnr: 1303 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 894952 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:142

01.01.2024 - Dokumentnr: 137373 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:142

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 106/1 i Rælingen kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Eiendommen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig. Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at innvendige bilder er fra tidligere annonse, herunder er deler av boligen endret etter disse ble tatt.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 104 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. november 2025

Megler
Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Megler 2
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

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

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

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

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

Solvegen 6

Nabolaget Søndre Stalsberg/Vestre Strøm - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 340 elever, 17 klasser	6 min 3 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	7 min 4.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 0.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	22 min 1.8 km

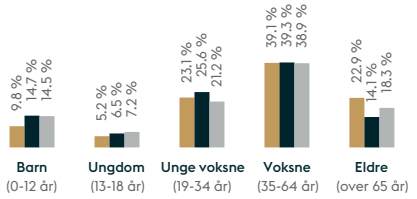
Offentlig transport

Linjeveien Linje 360, 381	2 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 21 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	10 min 0.8 km
Østre Strøm Fus barnehage (1-5... 82 barn	12 min 1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Stalsberg/Vestre S..	695	349
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Østre Strøm ballplass	9 min
Solbakken, gymsal	10 min
SATS Lillestrøm	13 min
EVO Lillestrøm	16 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Solvegen 6
2005 Rælingen

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
13	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 28/10/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 142
Hjemmelshaver:	Eiendomsgruppen AS
Tomt:	1421 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1949
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.10.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomtene er i ett godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Frittstående garasje. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde pent opparbeidet med plen, platting og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer inkludert kjeller. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset murkonstruksjon og betong. Yttervegger er oppført av tømmer/laftekasse som er utvendig beiset. Saltak i trekonstruksjon tekket med skifer.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med minimalt av oppgraderinger/utbedringer de siste årene. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Det gjøres oppmerksom på at samtlige elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med avvik og boligen må anses som ett oppussingsobjekt. Utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Kombinasjon av tregulv, fliser, belegg, betong og osb-plater.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av tømmervegger, malte slette flater og tapet/strie i øvrige rom.
Tak: Kombinasjon av panel og malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er utført minimalt med oppgradering/vedlikehold av samtlige bygningsdeler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	73				11	62
1.Etasje	84				84	
2.Etasje	51			2	51	
SUM BYGNING	208			2	146	62
SUM BRA	208					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		17				
SUM BYGNING		17				
SUM BRA	17					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Fyrrom, Toalettrom, Gang, Boder
1.Etasje: Entré, 2 Soverom, Gang, Stue, Kjøkken
2.Etasje: Gang, 3 Soverom, Bod. Bad, Toalettrom

BRA-e:

Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befaringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

Kjellerrommene fremstår i hovedsak som bodarealer på befaringsdagen. I forrige salgsoppgave er ett av rommene omtalt som vaskerom. Rommet har utslagskum og jernsluk fra byggeår. Vurderingen i rapporten er basert på dagens bruk som bod, og rommet er ikke vurdert som våtrom i rapporten. Til informasjon bemerkes det at rommet må totalrenoveres for å kunne fungere som et fullverdig våtrom etter dagens standard.

Det ene soverommet i 1. etasje var låst på befaringsdagen og hadde dermed ikke tilkomst. Arealet er vurdert og beregnet skjønnsmessig. Det anbefales at rommet inspiseres ved senere anledning for nærmere vurdering av tilstand.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Peis i stue. Boligen blir varmet med elektriske panelovner på befaringsdagen. Det er montert radiatorer i enkelte rom, disse er ikke i bruk på befaringsdagen og i ukjent stand. Se punkt 13.3/13.4.

Takhøyde: Ca 220cm målt i kjellerbod, ca 233cm målt i stue i 1.etasje og gang i 2.etasje.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

28/10/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres stedvise riss/mindre sprekker i grunnmuren og avskallet/avflasset puss/maling. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid og etterslep på vedlikehold. Enkelte utbedringer må forventes i tiden som kommer.

Byggegrunn er i NGU sitt løsmassekart beskrevet som "Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet".

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og avskallet puss i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering:
Drenering av ukjent alder/utførelse. Drenering må ses i sammenheng med punkt 9.1.3 - fuktmålinger i kjeller.

Terreng:
Det registreres flere partier med fall mot grunnmuren. Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt og utbedringer må forventes.

Merknader: TG3 settes på grunn av nødvendige utbedringer av drenering og fall fra byggverket.

TG 2 1.4 Støttemurer

Murt og støpte støttemurer. Det registreres riss og enkelte sprekker i støttemurene samt noe skjevheter. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid samt etterslep på vedlikehold. Enkelte utbedring bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/sprekker og enkelte skjevheter i støttemuren.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Yttervegger i tømmer fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog stedvise råteskader og etterslep på vedlikehold der utskiftninger må forventes. Det registreres betydelige skjevheter i nordveggen, der ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.

Merknader: TG3 settes på grunn av råteskader og betydelige skjevheter i konstruksjonen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kombinasjon av 2-lags vinduer (ukjent alder, ikke datostempel) samt vinduer med enkle glass og koblede vinduer med enkle glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog flere sprukne glass og vinduer med behov for justering. Eldre ytterdører lukkes ikke tett og har behov for utbedring. Utskiftning vil være naturlig.

Balkongdør i 2.etasje produsert i 2016.

Det registreres skade/limvandring på innside av enkelte glass. Skaden antas skyldes at folien i glasset ikke er kompatibel med limet. Det er ikke behov for strakstiltak, men skaden vil kunne utvikle seg videre, og hele glasset kan måtte skiftes for å
utbedre.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid samt limvandring og behov for justeringer.
TG3 settes på grunn av sprukne glass med behov for utskifting.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Visuelt undersøkt fra bakkeplan (ikke tilgjengelig loft). Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen. Det registreres dog etterslep på vedlikehold av vindskier og toppbord. Utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, behov for ytterligere undersøkelser fra innsiden av boligen samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Taket er tekket med skifer antatt fra byggeår. Det registreres flere sprukne og manglende skifer. Det er ikke tilkomst for inspeksjon fra innsiden av boligen og ytterligere undersøkelser må forventes, da taktekkingen ikke kan forventes å være tett.

Det registreres mose på taket som gjør at materiale tørker saktere opp, som på sikt vil kunne medføre økt materialnedbryting. Mosen anbefales fjernet.

Merknader: TG2 settes på grunn av mose på taket.
TG3 settes på grunn av manglende og sprukne skifer og at taket ikke kan forventes å være tett.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog stedvis slitasje/småskader, vann som renner ut av skjøter og manglende bend for å føre vann bort fra byggverket. Utbedringer/utskiftninger bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje/småskader, vann som renner ut av skjøter og manglende bend.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Selve loftskonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kott og boder er inspisert og det er ikke påvist nevneverdige avvik på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sydvendt balkong på ca 2m2 med tilkomst fra soverom i 2.etasje. Balkongen fremstår som ustabil og med etterslep på vedlikehold. Forsterkning og vedlikehold anbefales for å tåle normal bruk.

Det er også etablert en steinplatting i hagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for utbedring og forsterkning av balkongen.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Åpen peis i stue. Ildsted og pipe fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Selve pipeløpet er ikke undersøkt og eget tilsyn anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid for utbedring samt anbefaling om eget tilsyn fra feievesen/brannvesen.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 50mm gjennom stue og 30mm gjennom 2.etasje målt ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG3 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, gang, kjøkken og soverom. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg.

Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes.

Merknader: TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Vegger i pusset murkonstruksjon og utlektet vegger kledd med panel. Det registreres riss og sprekker, slitasje og avflasset puss. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen, fukt og etterslep på vedlikehold over tid. Utbedringer må forventes.

Merknader: TG3 settes som en helhetsvurdering da utbedringer må forventes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

©mstr.no

Overflatene fremstår i funksjonell stand for bodarealer. Det registreres dog riss, avflassinger og gjennomgående høy slitasje der utbedringer/utskiftninger bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss, avflassinger og gjennomgående høy slitasje.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt og føre til råte, sopp og muggvekst. Det registreres forhøyede fuktverdier i vegger og gulv samt avflasset puss og maling.

Det antas at fuktverdiene i yttervegg kan ha en sammenheng med alder på utvendig drenering samt normal byggeskikk av gulv mot grunn på oppføringstidspunket.

Kjelleren fremstår med minimal varme og ventilering. Det anbefales på generelt grunnlag å la grunnmuren stå fritt og ha varme og god ventilering i rommene før ytterligere utbedringer utføres.

Merknader: TG3 settes på grunn av forhøyede fuktverdier i gulv og vegger der utbedringer må forventes i tiden som kommer.

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett himling. Overflatene og innredning fremstår med høy slitasje, riss i flisfuger, sprukne flis samt ufagmessig utførelse.

Det må forventes totalrenovering av våtrommet for at det skal tåle normal bruk etter dagens standard.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant og dusjhjørne.

Merknader: TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte vegger og malt slett himling. Overflatene og innredning fremstår med høy slitasje, riss i flisfuger, sprukne flis samt ufagmessig utførelse.

Det må forventes totalrenovering av våtrommet for at det skal tåle normal bruk etter dagens standard.

Merknader: TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rommet har et eldre jernsluk uten form for synlig membran. Det er åpent hull inn sjakt i dusjsonen og det er påvist fuktskader inne i sjakten.

Det må forventes totalrenovering av våtrommet for at det skal tåle normal bruk etter dagens standard.

Merknader: TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 3 11.1 Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning, dog med minimalt vedlikehold. Det registreres fuktskadet benkeplate og skader på enkelte fronter og skrog. Det registreres at avløp er festet med gaffateip og drypplekkasje fra kjøkkenkran. Utskiftninger og utbedringer må forventes i nærmeste fremtid.

Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer.

Merknader: TG3 settes som en helhetsvurdering av kjøkkenet og utskiftninger/utbedringer må forventes.

12. Andre rom

TG 3 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår med gjennomgående høy slitasje/skader og minimalt med vedlikehold og oppgraderinger. Samtlige rom i boligen må anses med behov for renovering.

Merknader: TG3 settes som helhetsvurdering av andre rom grunnet behov for utskiftninger og utbedringer.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser med rørene under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid, og enkelte ufagmessige løsninger. Det anbefales en full gjennomgang av rørlegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1996

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på fyrrom.

Rommet er relativt fullt på befaringsdagen og det er ukjent om rommet har sluk. Det er dog ikke etablert membran/tettesjikt og berederen kan ikke anses å være lekkasjesikret. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper eller lignende.

Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling eller lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 13.3 Vannbåren varme

Radiatorer er montert i enkelte rom, men var ikke i drift på befaringsdagen. Funksjon og tilstand kunne derfor ikke vurderes.

Det anbefales at anlegget inspiseres i sin helhet av egen kvalifisert fagperson.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for tilsyn samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 13.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Eldre fyrkjele er plassert i fyrrommet. Anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen og fremstår med synlig slitasje samt enkelte skader. Det er uklart når kjelen sist var i drift, og både tilstand og funksjon er ukjent.

Ifølge tidligere salgsoppgave skal det være en nedgravd oljetank i hagen på byggets østside. Det er ikke kjent om denne er sanert eller fjernet. Ytterligere undersøkelser må derfor påregnes.

Det anbefales at fyringsanlegget inspiseres i sin helhet av kvalifisert fagperson.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte montert på bad (ikke funksjonstestet) Mekanisk avtrekk på kjøkken og toalettrom i 2.etasje fremstår i normal stand. Naturlig ventilasjon på toalett rom i kjeller.

Øvrige rom ventileres med enkelte veggventiler eller ved lufting med vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på toalettrom i kjeller samt funksjonsteste vifte på baderom.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent tilstand på baderomsvifte, naturlig ventilasjon på toalettrom i kjeller samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom i kjeller og i 2.etasje. Begge rommene fremstår funksjonelle, men med slitasje, skader og etterslep på vedlikehold. 2.etasje består av kun gulvstående toalett, kjeller består av gulvstående toalett og servant.

Ingen av rommene har sluk eller annen lekkasjesikring. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring.

©mstr.no

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, skader, etterslep på vedlikehold og manglende lekkasjesikring.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Frittstående, enkel garasje på ca. 17 m2. Konstruksjonen fremstår med mangelfullt vedlikehold og har omfattende skader, herunder råteskader og betydelig etterslep på vedlikehold.

Det må påregnes større utbedringsarbeider og/eller full utskiftning av konstruksjoner.

Merknader: TG3 settes som en helhetsvurdering av garasjen på grunn av omfattende skader og betydelig etterslep på vedlikehold.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer i entré og i kjellerboder.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget. Det registreres større avvik med løse kabler, manglende deksler, teipet og åpne koblingsbokser og åpne hull i sikringskapet.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll og større utbedringer må forventes.

Merknader:

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløper i innvendig trapp til kjeller, dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkehet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og avskallet puss i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
1.4	Støttemurer
	TG2 settes på grunn av riss/sprekker og enkelte skjevheter i støttemuren.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, behov for ytterligere undersøkelser fra innsiden av boligen samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av slitasje/småskader, vann som renner ut av skjøter og manglende bend.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av behov for utbedring og forsterkning av balkongen.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid for utbedring samt anbefaling om eget tilsyn fra feievesen/brannvesen.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av riss, avflassinger og gjennomgående høy slitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling eller lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.
13.3	Vannbåren varme
	TG2 settes på grunn av behov for tilsyn samt alder og forventet gjenværende levetid.
13.4	Varmesentraler
	TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av ukjent tilstand på baderomsvifte, naturlig ventilasjon på toalettrom i kjeller samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.
13.6	Toalettrom
	TG2 settes på grunn av slitasje, skader, etterslep på vedlikehold og manglende lekkasjesikring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	TG3 settes på grunn av nødvendige utbedringer av drenering og fall fra byggverket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG3 settes på grunn av råteskader og betydelige skjevheter i konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid samt limvandring og behov for justeringer. TG3 settes på grunn av sprukne glass med behov for utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av mose på taket. TG3 settes på grunn av manglende og sprukne skifer og at taket ikke kan forventes å være tett.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Etasjeskillere
	TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG3 settes som en helhetsvurdering da utbedringer må forventes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes på grunn av forhøyede fuktverdier i gulv og vegger der utbedringer må forventes i tiden som kommer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Skader høy slitasje benkeplate, fronter og skrog. Avløp teipet med gaffateip, drypplekkasje
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
12.1	Andre rom
	TG3 settes som helhetsvurdering av andre rom grunnet behov for utskiftninger og utbedringer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
14.1	Garasje – uthus
	TG3 settes som en helhetsvurdering av garasjen på grunn av omfattende skader og betydelig etterslep på vedlikehold.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. nov. 2025

Oppdragsnummer
60-0393/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solvegen 6, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Eiendomsgruppen AS

Fullmektige
Lorentz Trygve Kvalvik for Eiendomsgruppen AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92197665
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0393/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kvalvik, Lorentz Trygve	**2025-11-17**

Identifikasjon

bankID Kvalvik, Lorentz Trygve

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Solvegen 6
Postnr	2005
Sted	Rælingen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	106
Bnr.	142
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-992010
Dato	09.04.2019



Innmeldt av	Kari Øverby Larsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Installere solvarmeanlegg**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Olje/parafin kjel Åpen peis



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solvegen 6
Postnr/Sted: 2005 Rælingen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.04.2019 18:00:11
Energimerkenummer: A2019-992010
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Kari Øverby Larsen

Gnr: 106
Bnr: 142
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 18: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 19: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 20: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

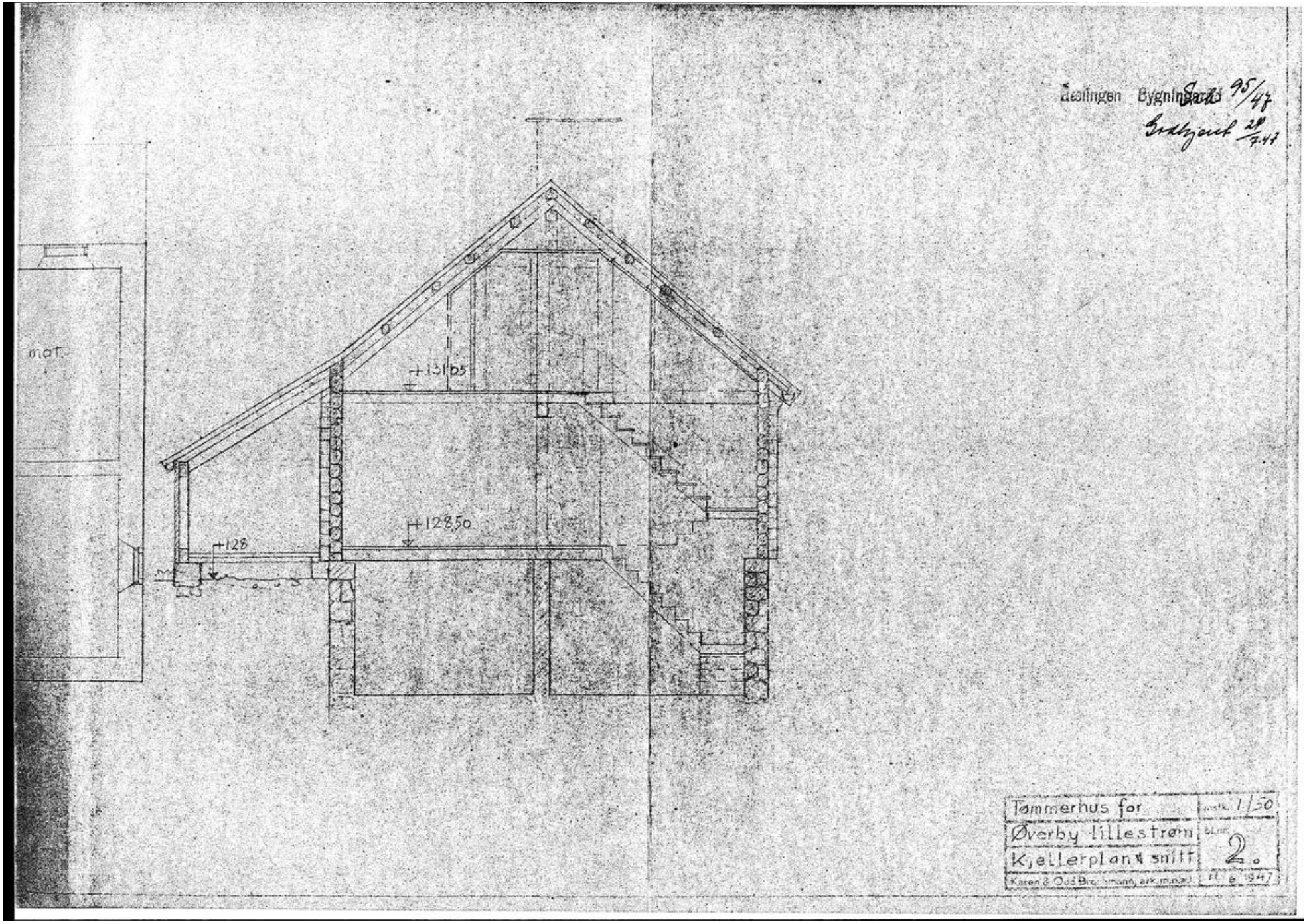
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

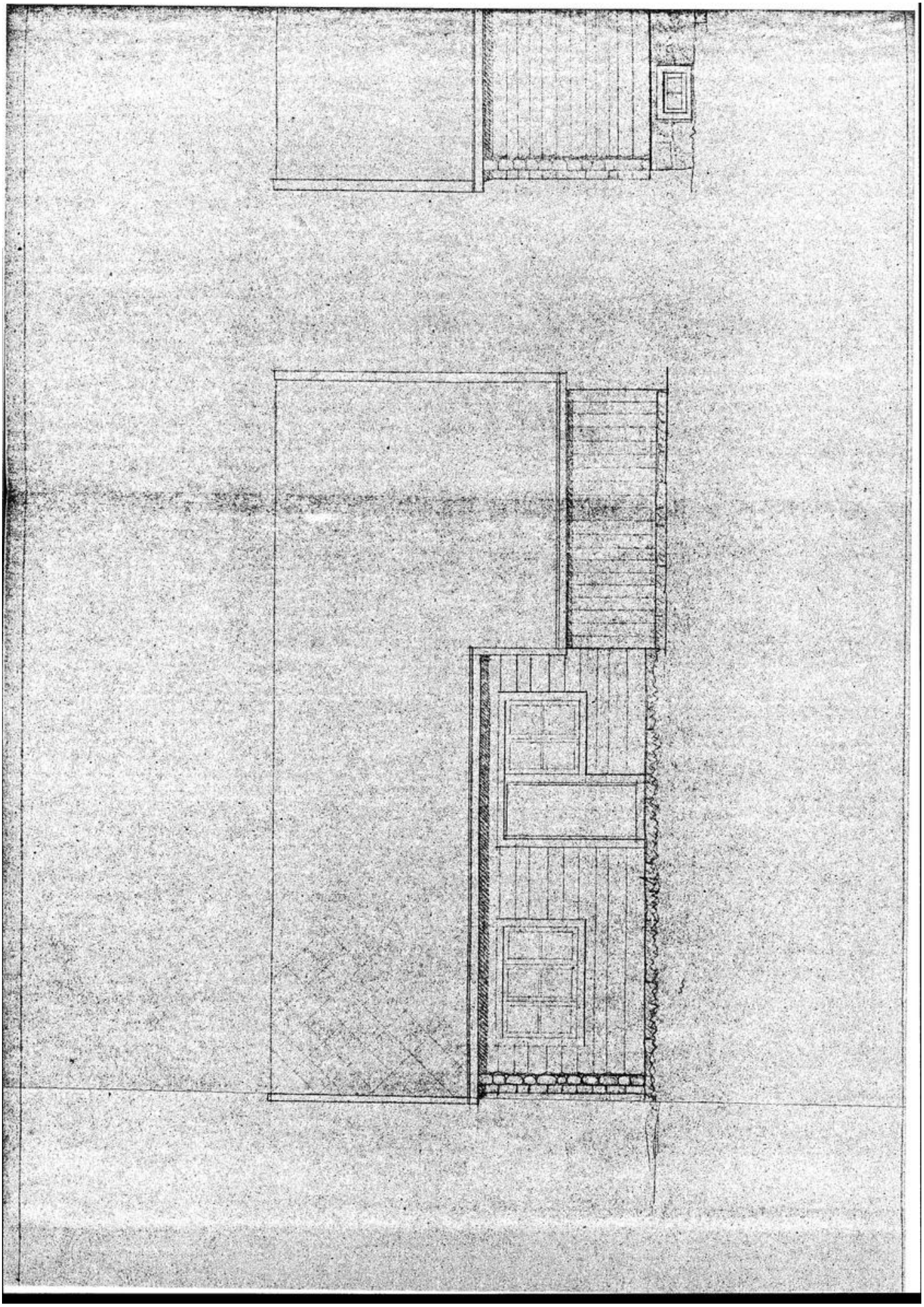
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

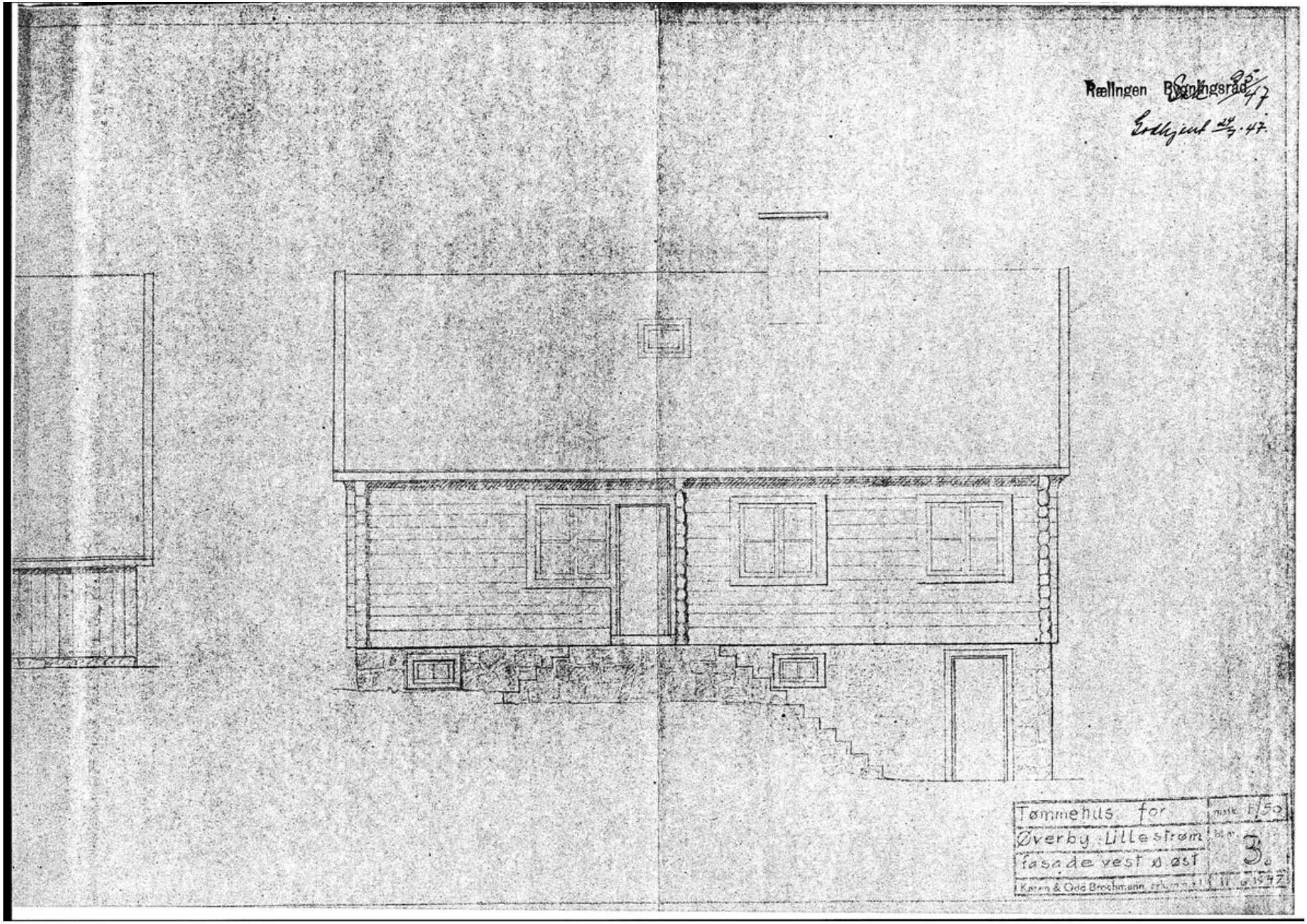
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

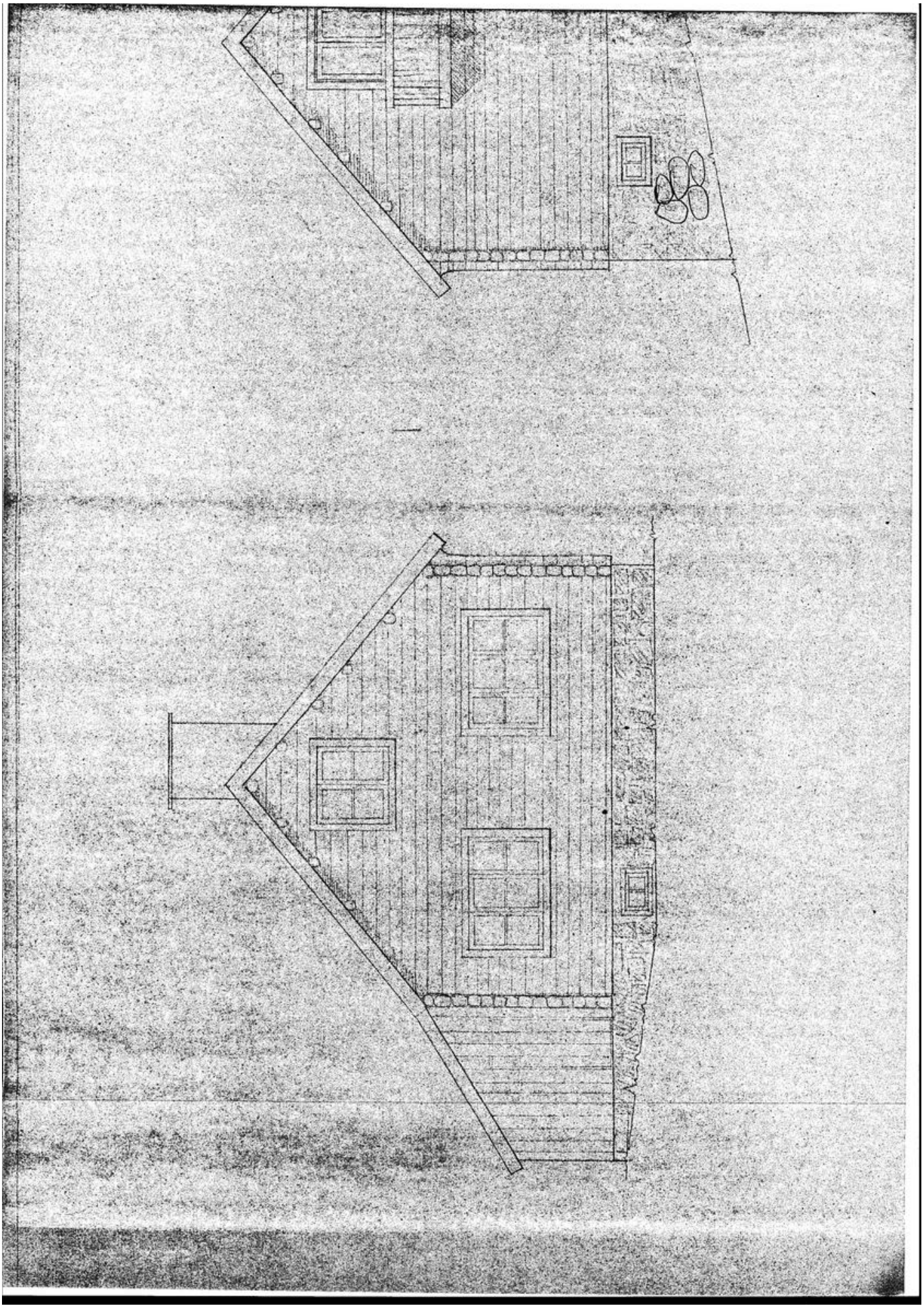
Tips 10: Fyr riktig med ved

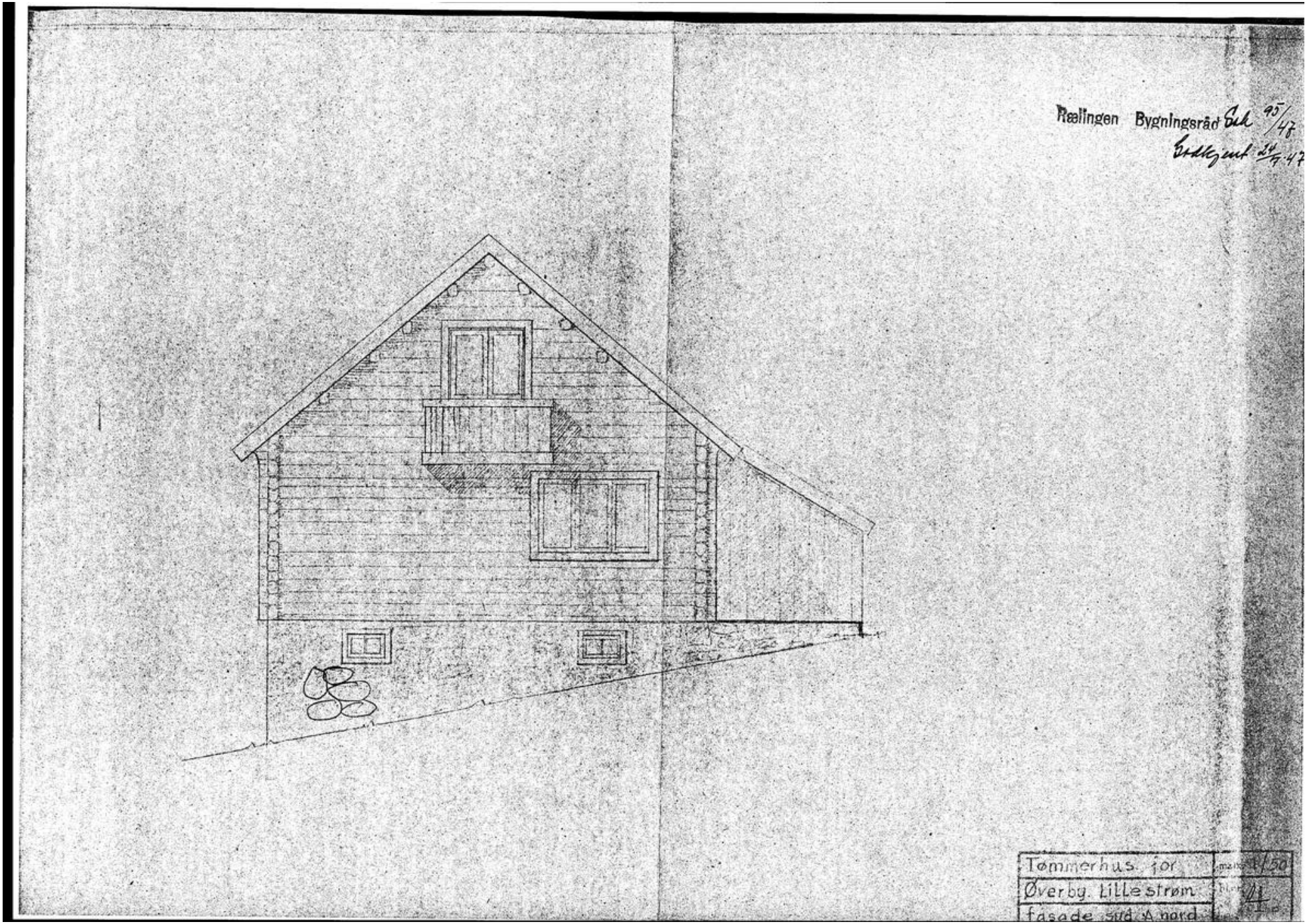
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.


Bygningsråd 95/47
Godkjent 28/7.47
mot.
+131,65
+128,50
+128
Tømmerhus for
Øverby lillestrøm
Kjellerplan & snitt
1:50
2.
Karen & Odd Brochmann, ark. m.n.a.f.
1947

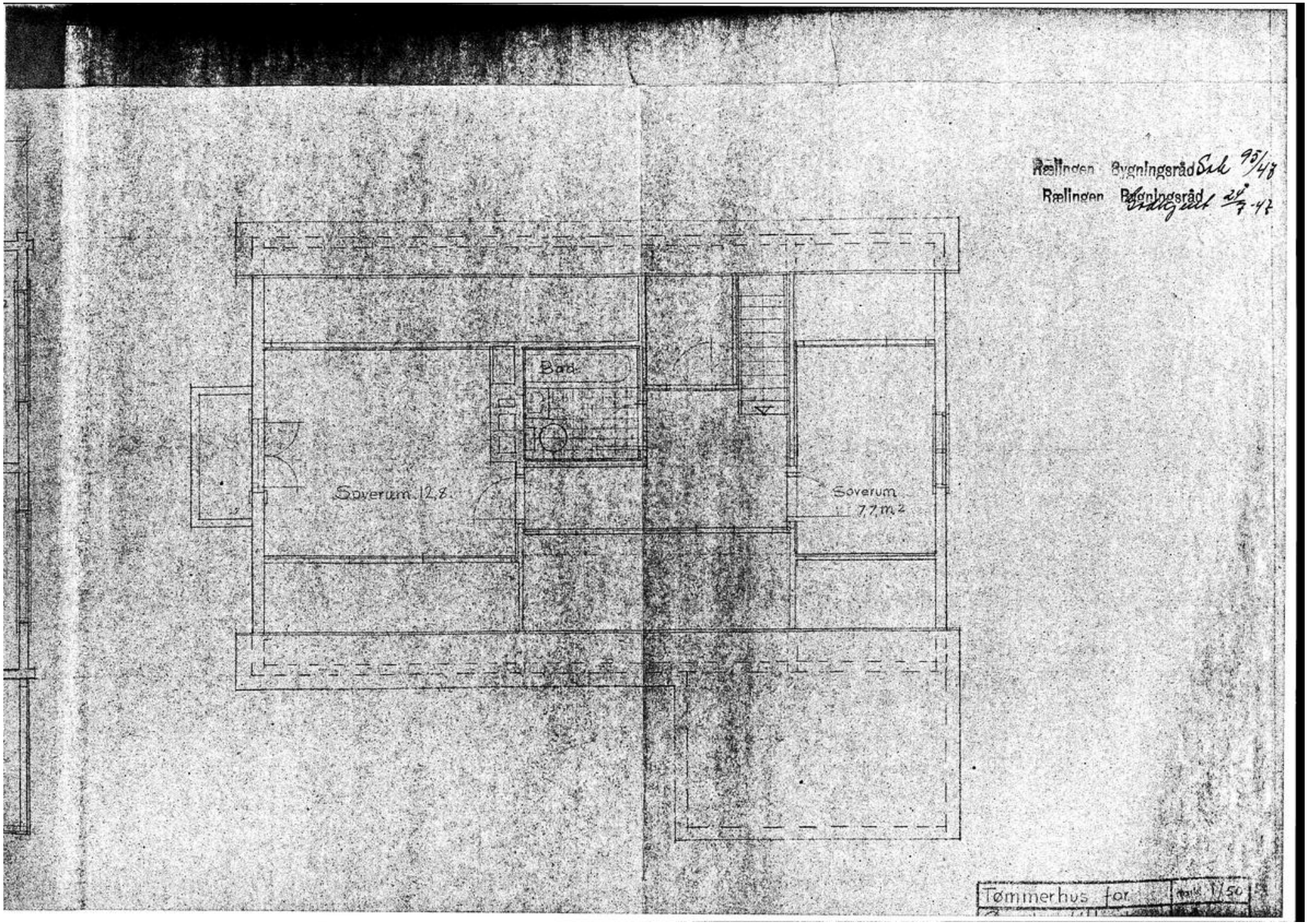


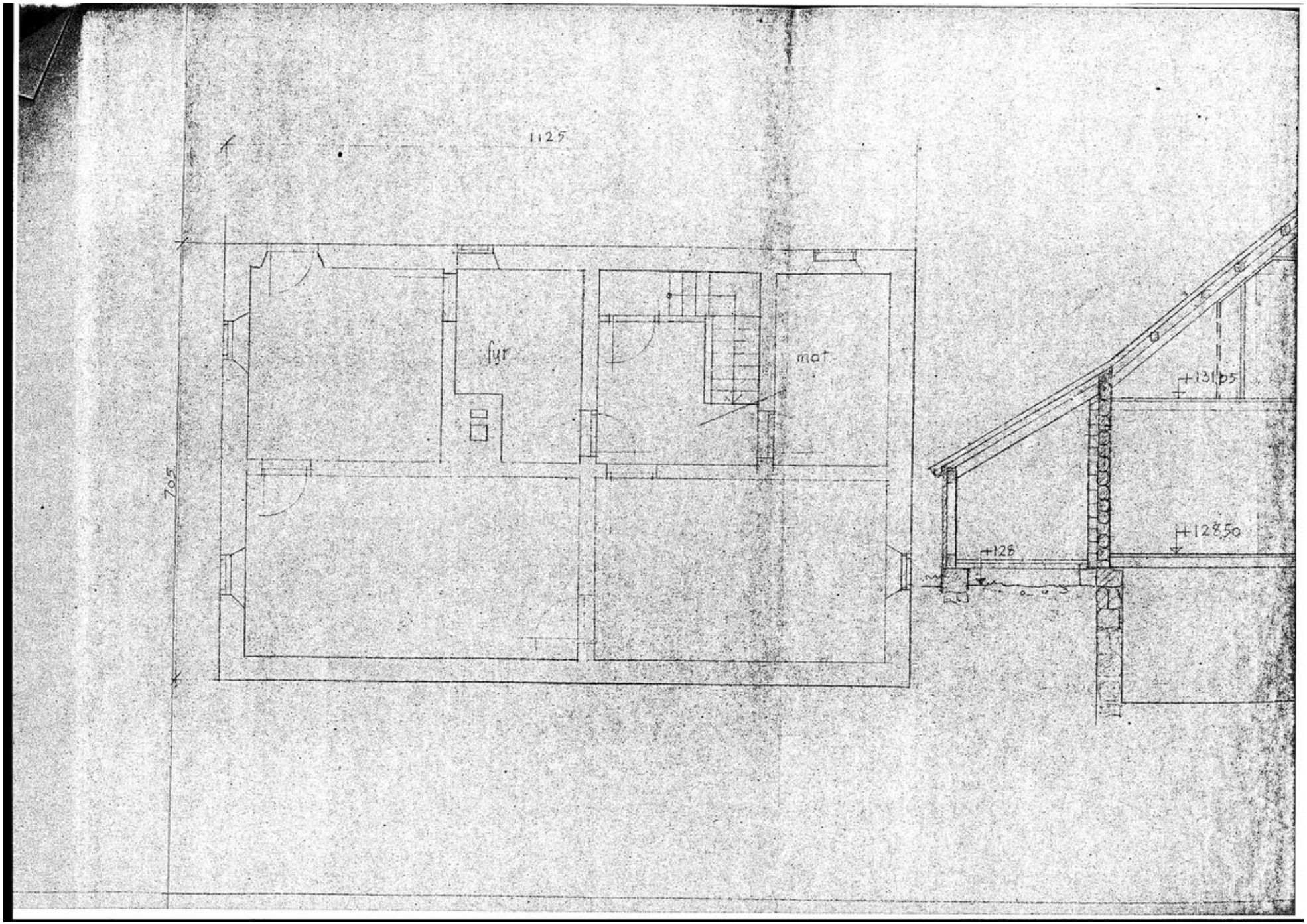

Rællingen Byggingsrad 95/47
Godkjent 24/3.47.
Tømmehus for
Øverby Lillestrøm
fasade vest ø øst
mrk. 1:50
Bl.nr. 3a
Karen & Odd Brochmann, arkitekter M.N.A.L. 1947

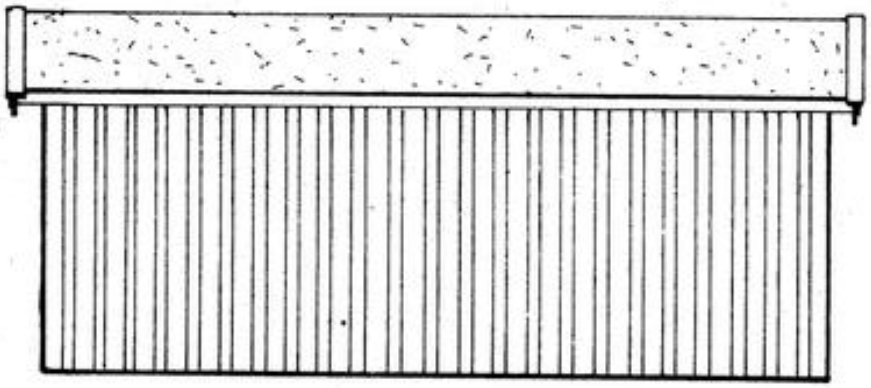


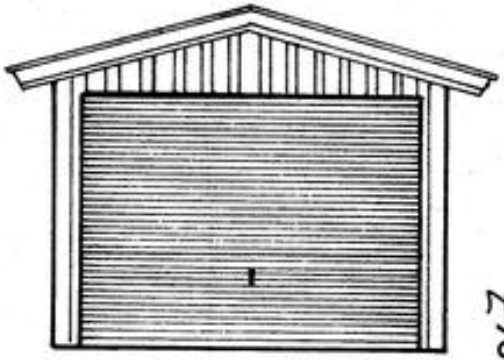

Rælingen Bygningsråd Sak 95/48
Godkjent 24/7-47
Tømmerhus for
Øverbg. Lillestrøm
fasade syd & nord
1:50
1

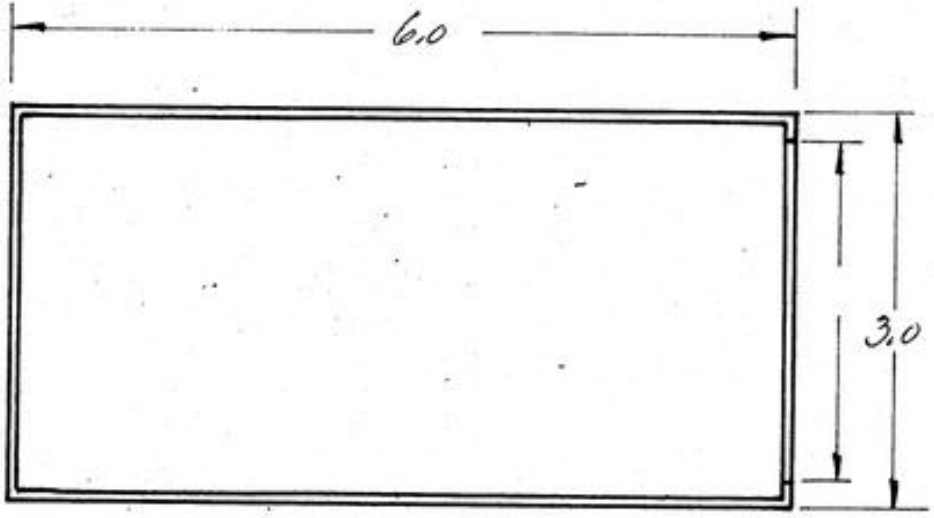
Spiskrok 6m²
Kjøkken 6,9m²
Lysfl. 1m²
Lysfl. 1m²
Soverom 7,7m²
Lysfl. 1,5m²
Stue 23m². Lysfl. 3,5m²
12m² Lysfl. 1,5m²
Redskap
Terrasse
1125
705


Rællingen Bygningsråd Sak 95/48
Rællingen Bygningsråd Godkjent 25/7-47
Bad.
Soverum 12,8.
Soverum 7,7 m²
Tømmerhus for


1125
705
fyr
mat
+131,05
+128,50
+128

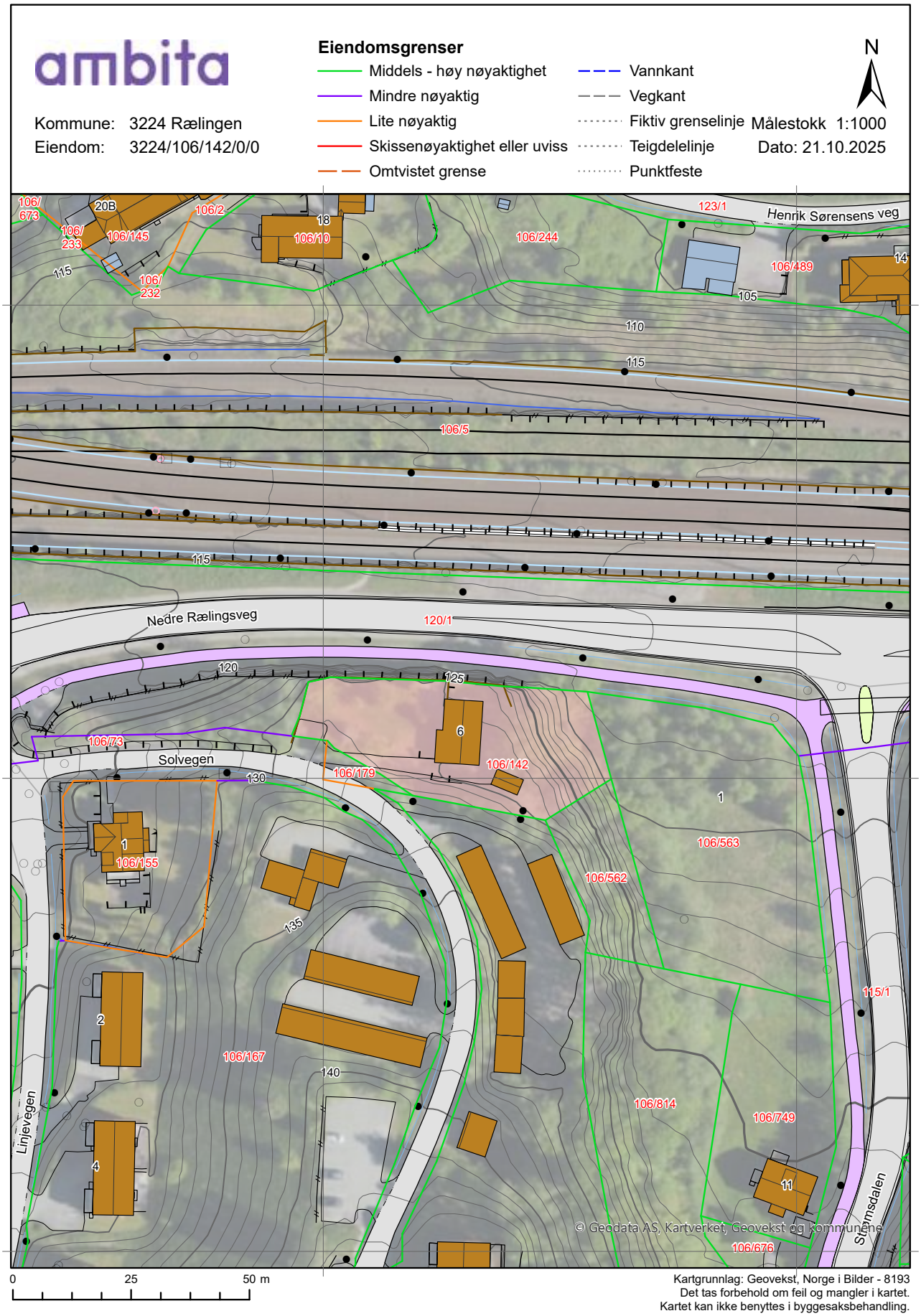




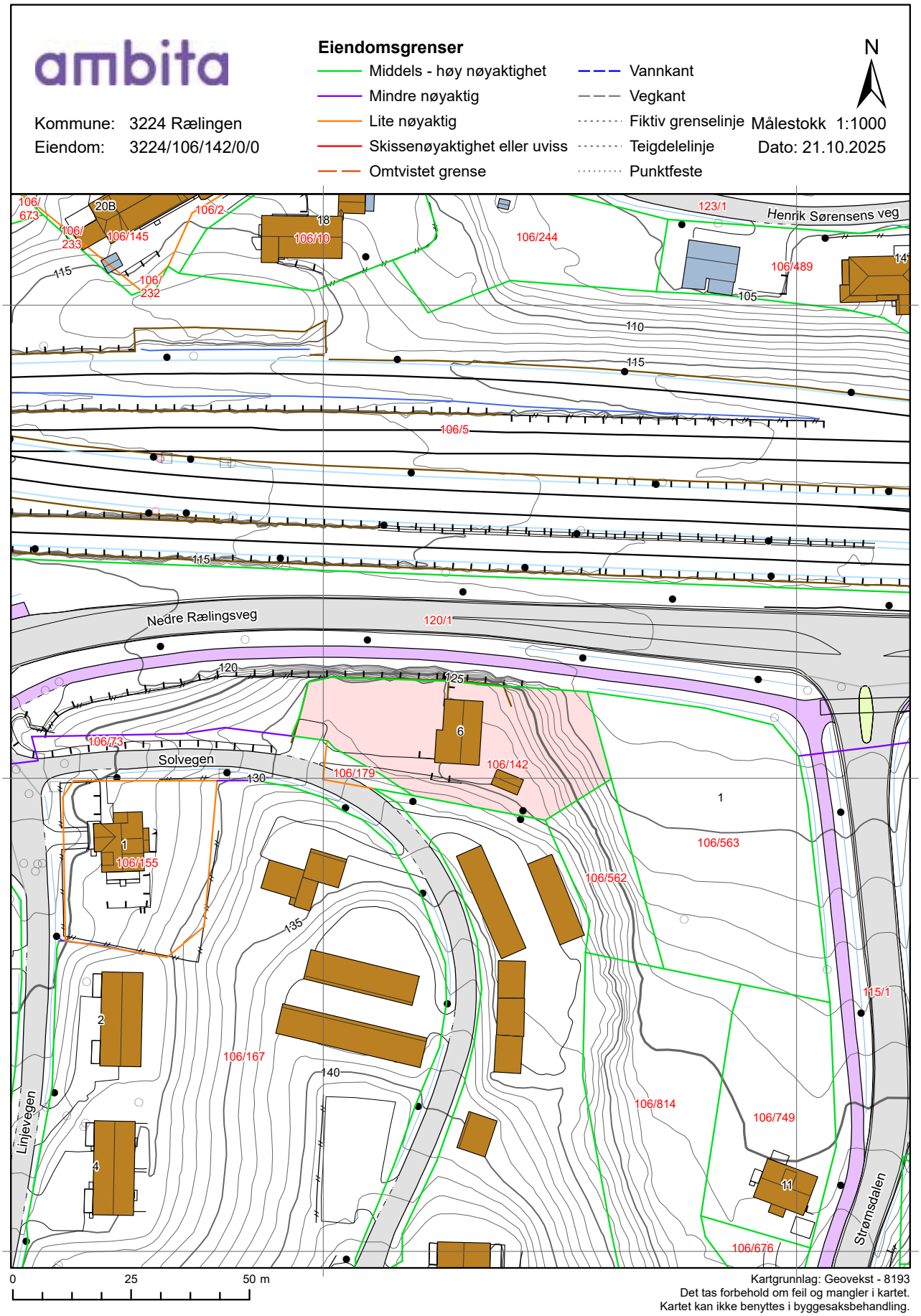


Sak nr. 121/67.
Godkjent 2/8 1967.
Rælingen Bygningsråd

Arbeidssted: Solveien 6.
Gnr. 106 Bnr. 142
Garasje for 1 bil.
Byggherre: Ivar Øverby,
Solveien 6, Rælingen
Byggemelder: Karlshus Bruk,
Harald Halvorsens vei 41 Oslo 6.
Dato: 1.6.66. Tegning nr. 101.



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

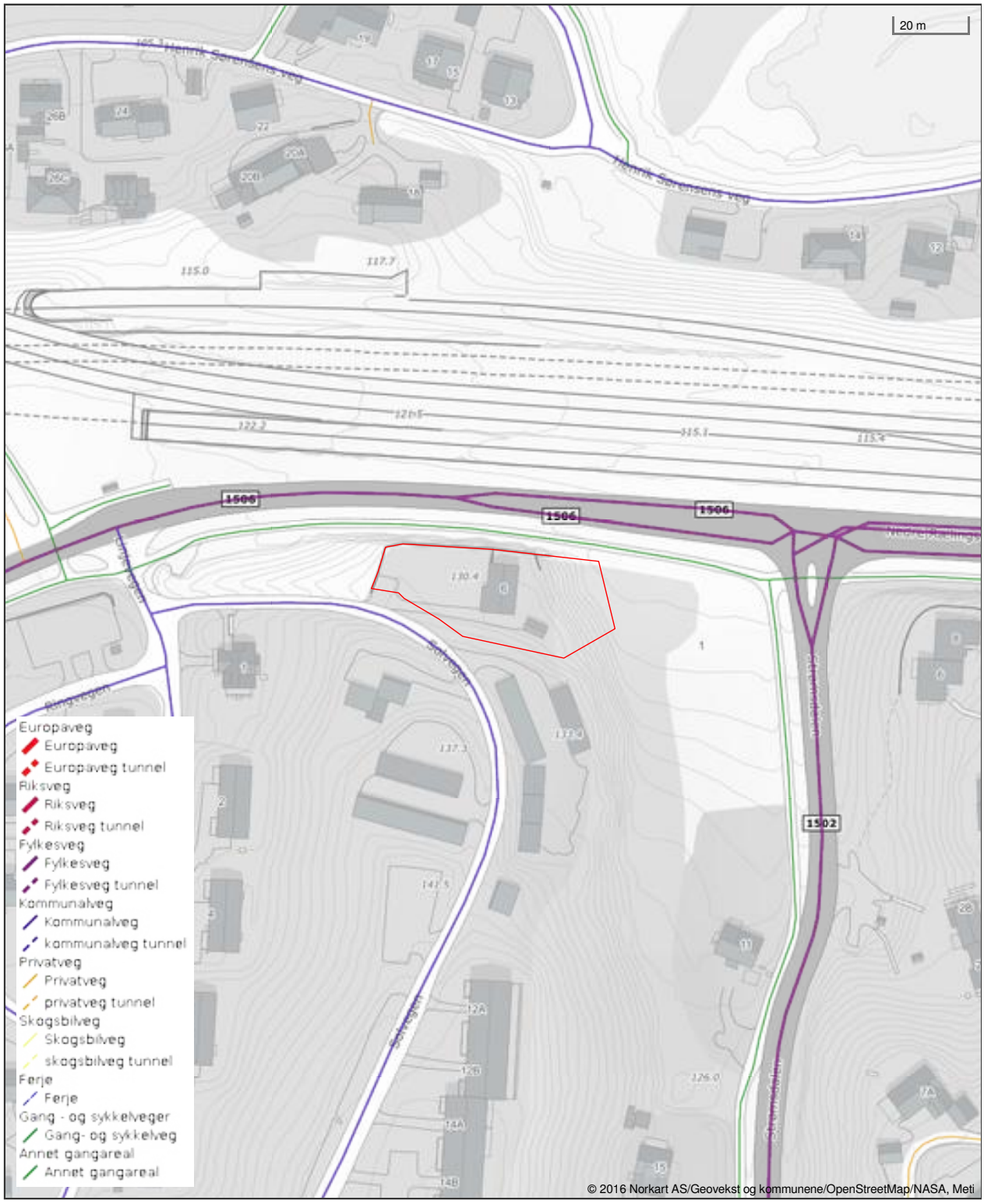

ambita
Kommune: 3224 Rælingen
Eiendom: 3224/106/142/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2025
Henrik Sørensens veg
Nedre Rælingsveg
Solvegen
Linjevegen
Strømsdalen
106/673
106/233
106/145
106/232
106/2
106/10
106/244
106/489
106/5
106/73
106/179
106/142
106/155
106/563
106/562
106/167
106/814
106/749
106/676
120/1
115/1
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 21.10.2025

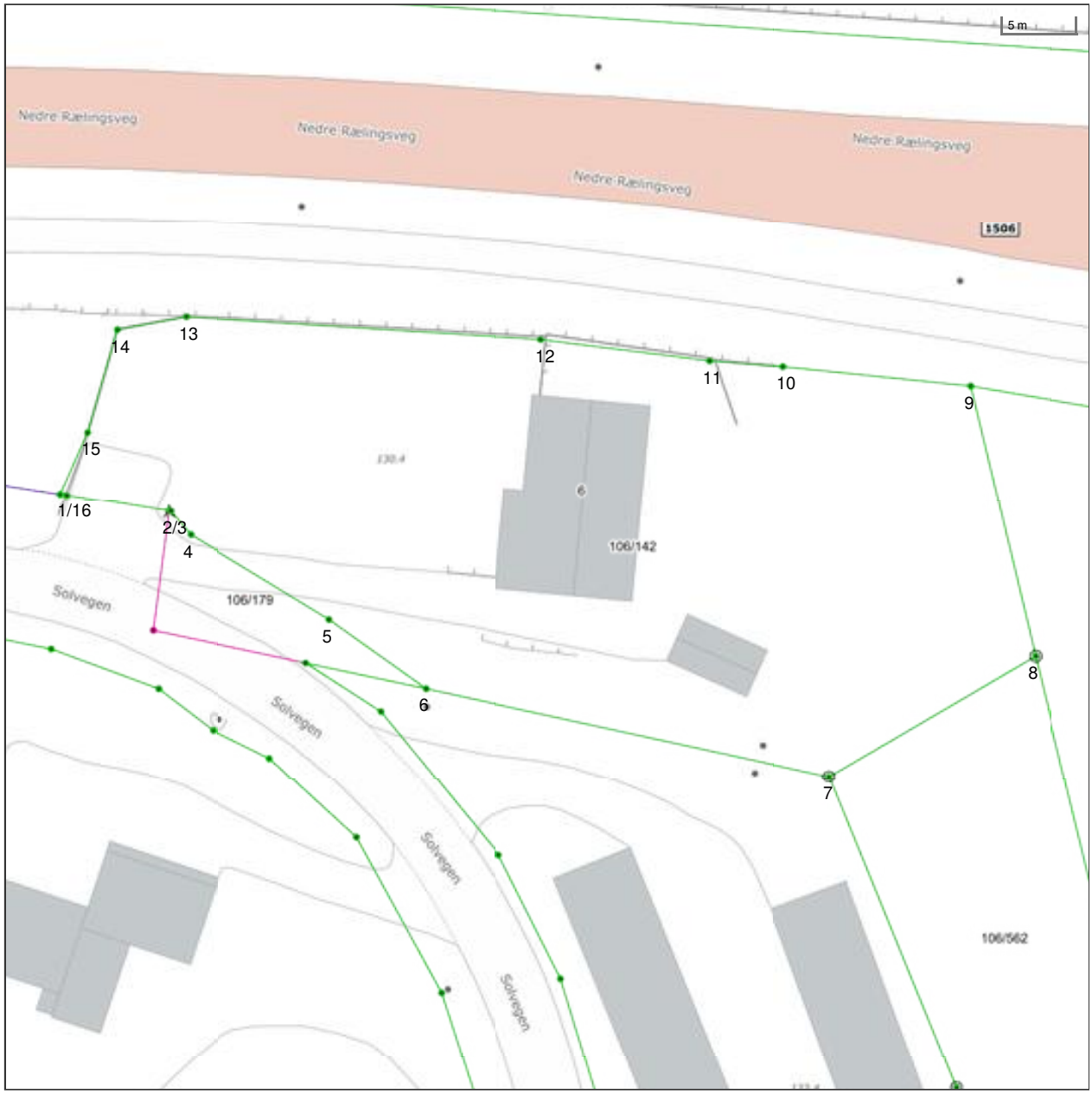
Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/142//



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

Utskriftsdato: 21.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/142//



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

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

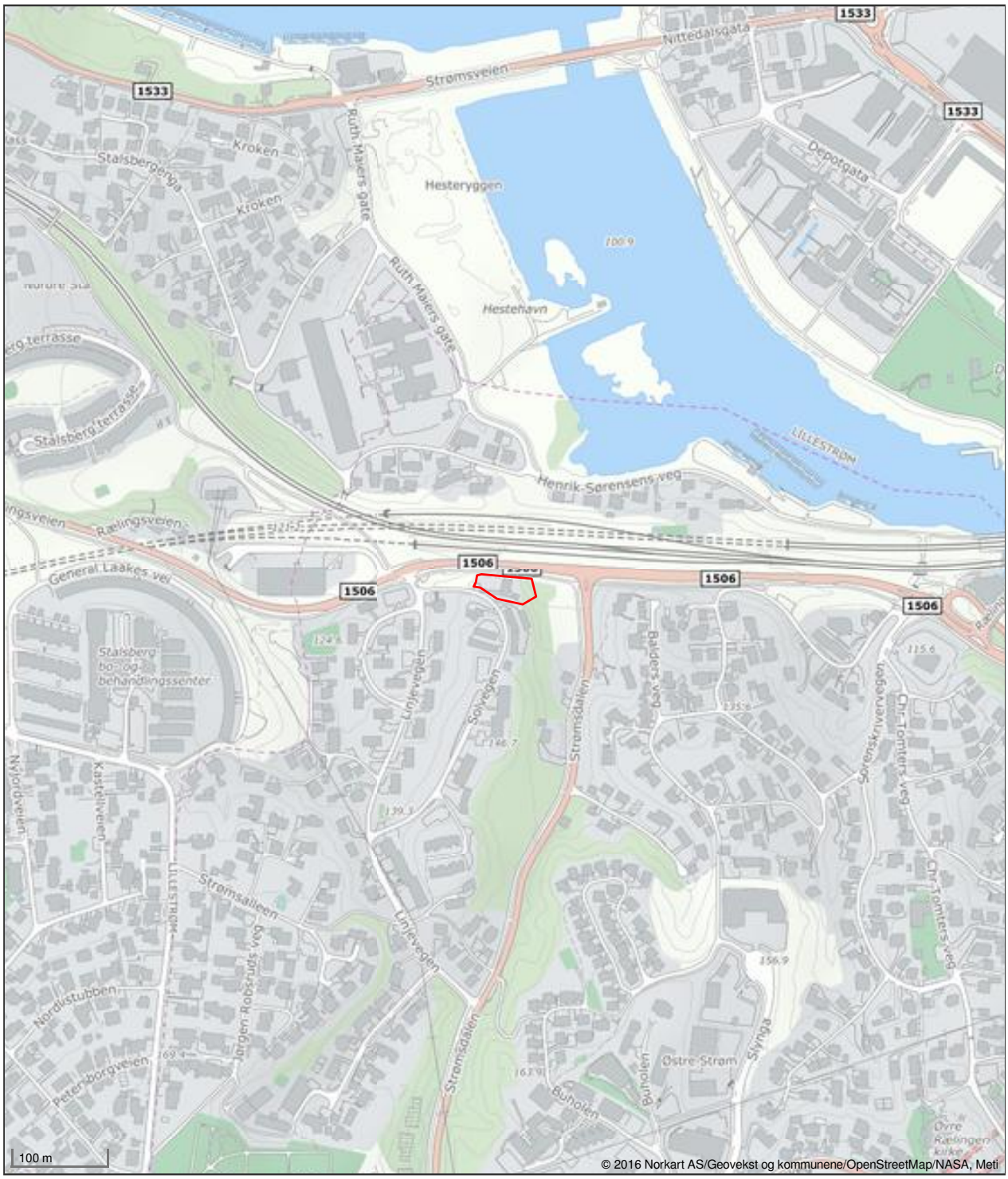
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 420,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6647815,62	**Øst**	613226,93	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6647808,89	613193,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,46	
2	6647807,97	613200,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,10	
3	6647807,95	613200,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,12	
4	6647806,37	613202,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,13	
5	6647800,86	613212,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,21	
6	6647796,34	613218,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,18	
7	6647791,14	613246,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,49	
8	6647799,85	613260,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,45	
9	6647818,28	613255,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,11	
10	6647819,21	613242,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,97	
11	6647819,45	613237,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,16	
12	6647820,55	613226,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,65	
13	6647821,36	613201,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,59	
14	6647820,33	613196,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,82	
15	6647813,23	613195,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,33	
16	6647808,94	613193,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,63	

Utskriftsdato: 21.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/142//



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

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/142
Adresse: Solvegen 6
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

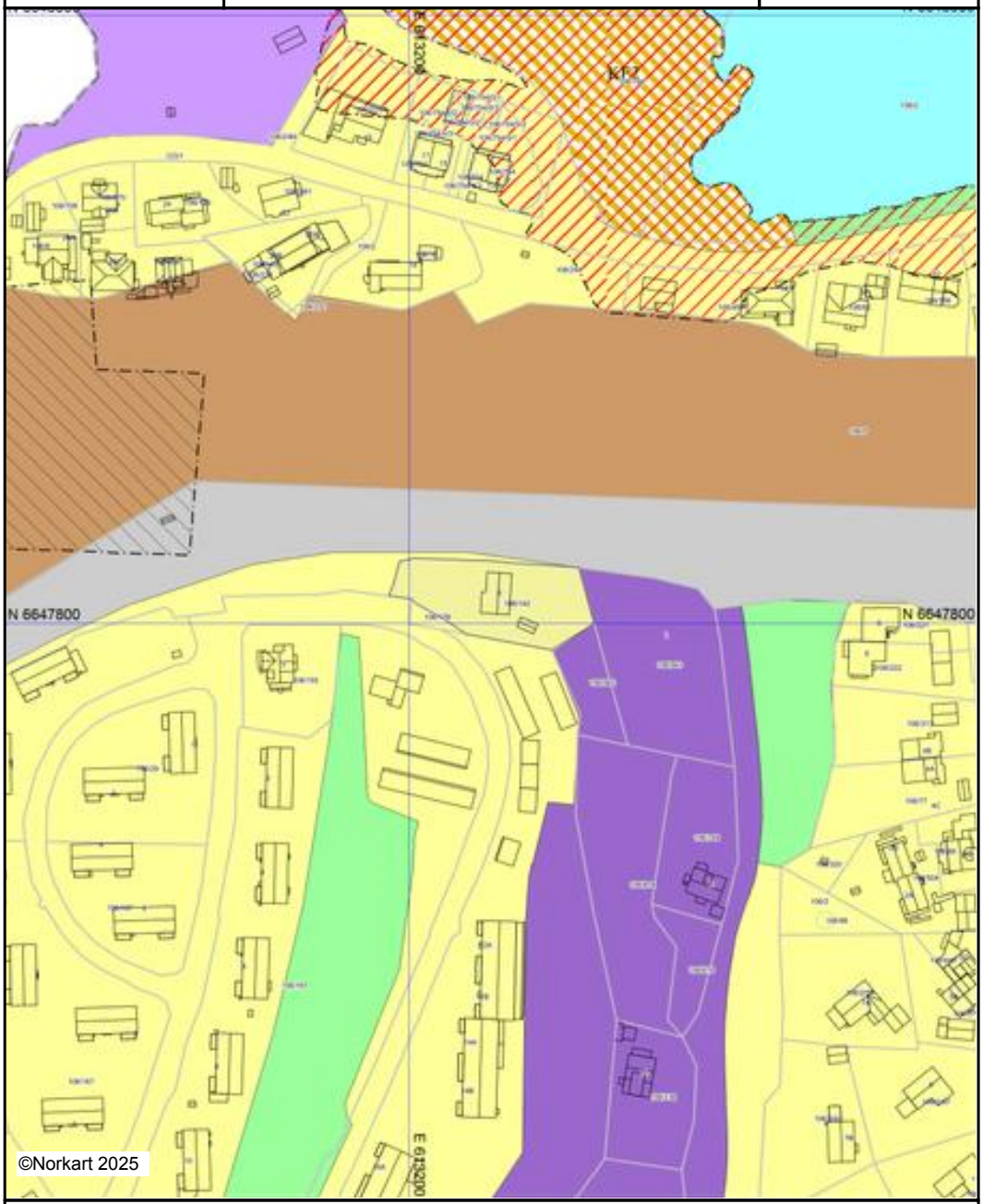
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/142
Adresse: Solvegen 6
Utskriftsdato: 21.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



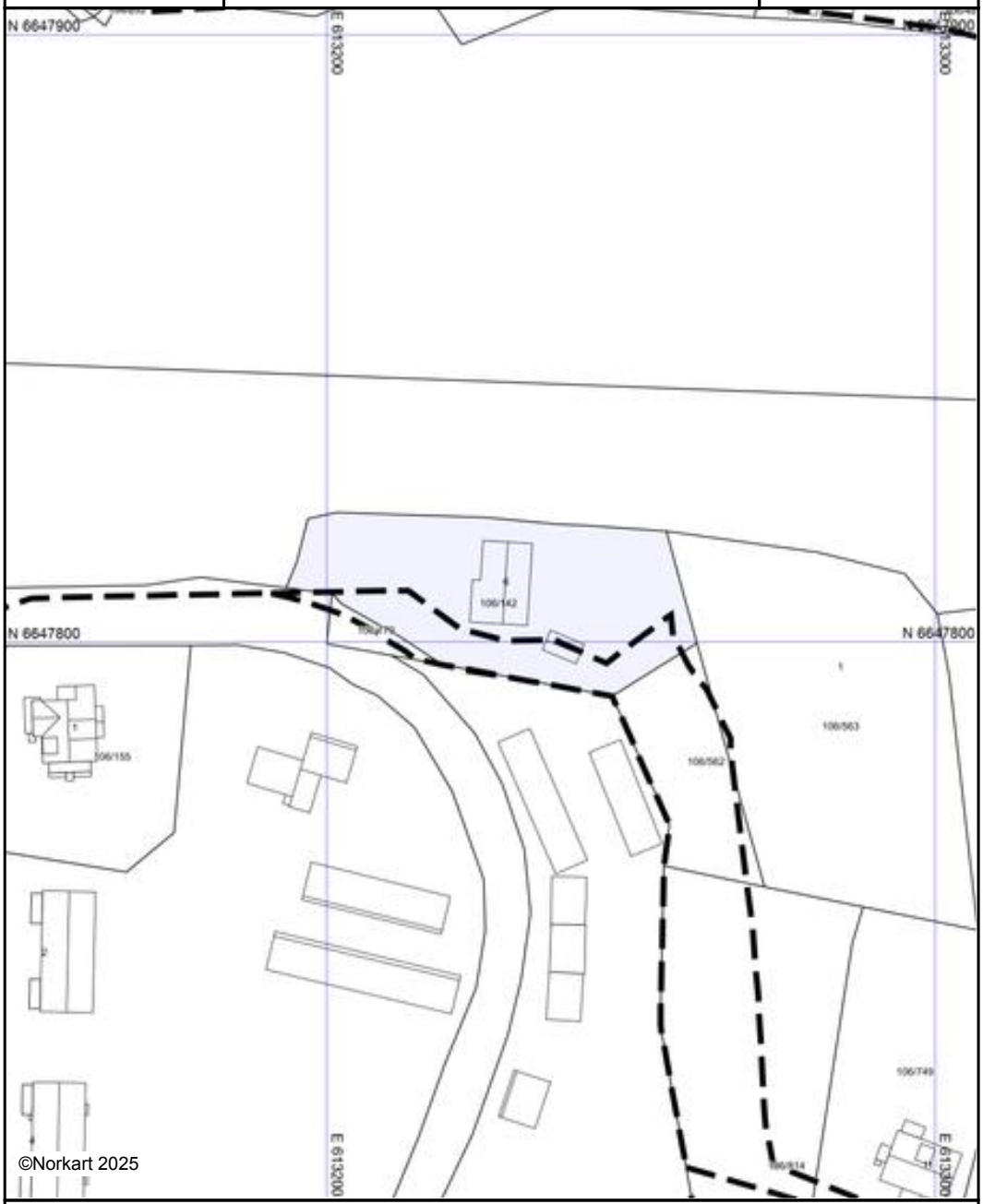
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/142
Adresse: Solvegen 6
Utskriftsdato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

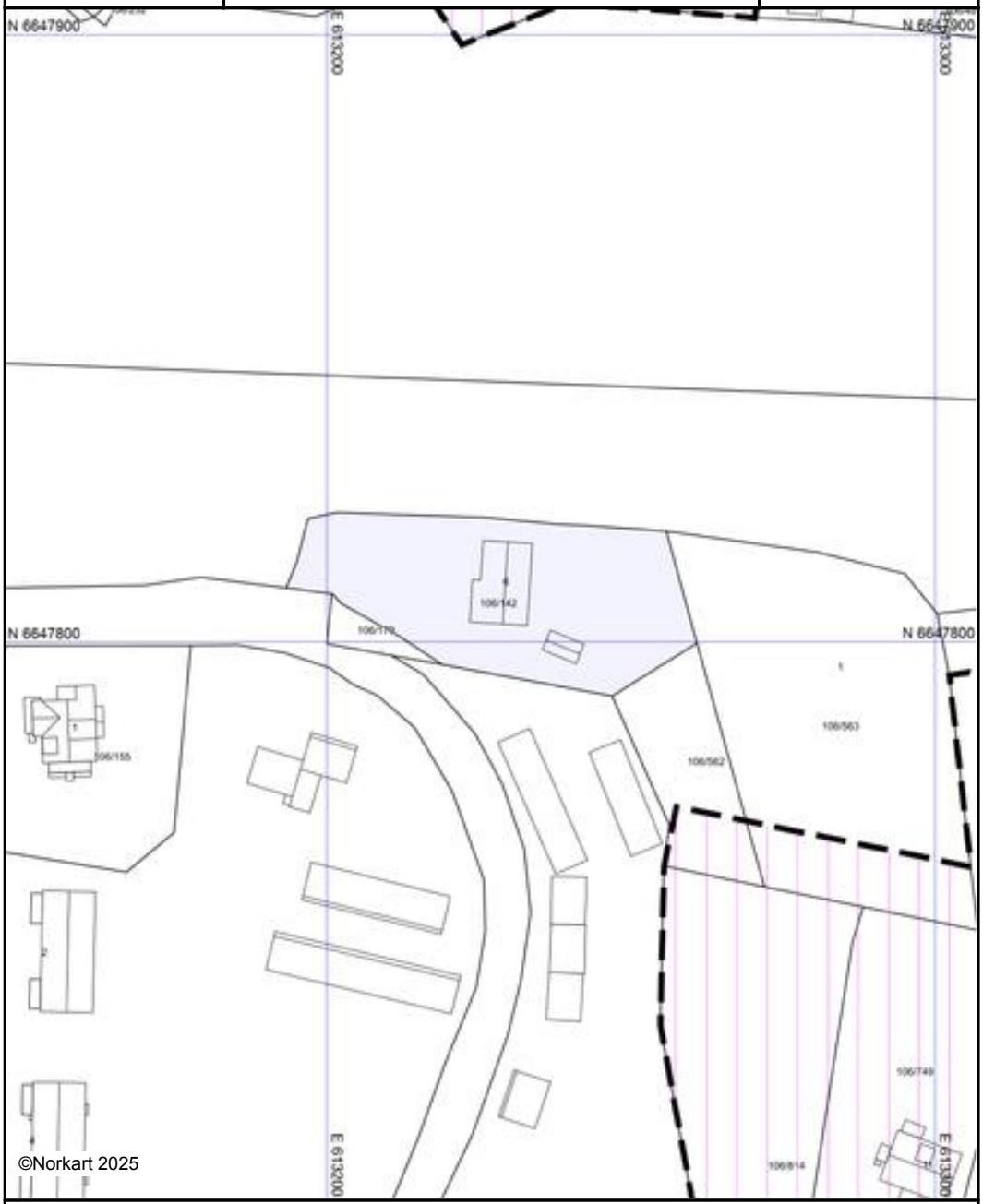
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/142
Adresse: Solvegen 6
Utskriftsdato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 106/142
Adresse: Solvegen 6
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-106/142, Solvegen 6, 2005 RÆLINGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.10.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.10.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.2 km
Flomfaresoner	13.10.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	13.10.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.10.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	13.10.2025	Ikke funnet	10.5 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	15.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	13.10.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

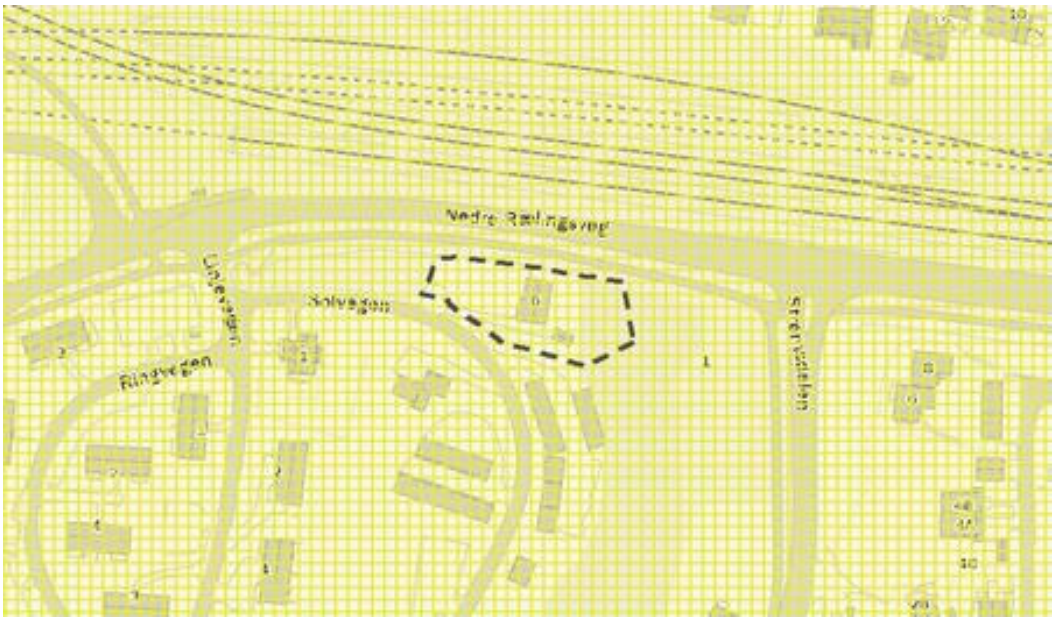
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	13.10.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

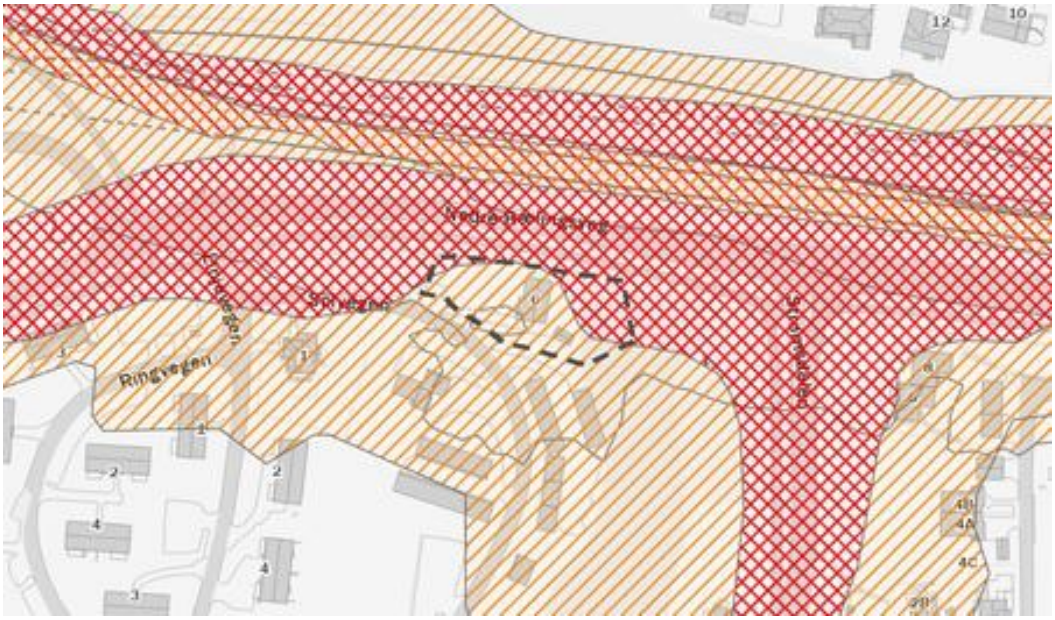
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

NR. 132.

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT.2 - TLF.22 34 90 90 - FAX.22 34 95 60 - TELEKS 21480 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLO

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GARDERMOBANEN DAGSONE STALSBERG - NITELVA ALT. 2B I RÆLINGEN KOMMUNE

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

§2. Området er regulert til:

Byggeområde for boliger: B1, B2, B3 og B5

Offentlig trafikkområde: jernbane
- annet jernbaneareal

Offentlig trafikkområde: vei
- kjørevei
- gang-/sykkelvei
- grøft og annet veiareal

Spesialområde: oppfylling SP4 og SP5
- boligområde
- friområde

§3. Byggeområde for boliger

a) I felt B1 og B5 inngår bestående hus i planen.

Ombygging og tilbygg tillatt innenfor bygningslovgivningens ramme.

§4. Offentlig trafikkområde: jernbane

a) Området skal nyttes til jernbaneformål med tilhørende anlegg inklusive omformerstasjon.

b) Det skal før jernbaneanlegget settes i drift anlegges lokk over Gardermobanen mellom tunnelpåhugget ved Stalsberg og Henrik Sørensens vei 4 (mellom profil 16445 og profil 17000).

c) I området kan det settes opp inntil 30 garasjer.

d) Område J1 skal benyttes til riggområde for anlegget i anleggsperioden. Deretter skal det settes i stand og nyttes til jernbaneformål. Området tillates oppfylt i henhold til kotehøyder og utforming godkjent av det faste utvalg for plansaker.

e) Søknad om byggetillatelse for jernbaneanlegget, eller deler av dette, skal innholde detaljplaner som viser de enkelte elementer i anlegget, så som støyskjermer, støyvoller, murer, skråninger, kulvertportaler, bruer med fundamenter, omformerstasjon og beplantning. Detaljplaner skal godkjennes av kommunen som ledd i behandling av søknad om byggetillatelse.

Fylkeskultursjefen skal oversendes søknaden om byggetillatelse for bruene over Nitelva med fundamenter til uttalelse før byggetillatelse gis.

f) Kommunen kan kreve godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2 for anlegget eller deler av anlegget før byggemelding kan behandles. Dette gjelder støyskjermer, støyvoller, murer, skråninger, kulvertportaler, broer med fundamenter, omformerstasjonen og beplantning. Bebyggelsesplanen skal vise de enkelte elementenes utforming og tilpassing til omkringliggende arealer.

g) Arealer regulert til trafikkareal - annet jernbaneareal - kan ikke brukes som opplagsplass for materiell, maskiner eller utstyr eller til annen virksomhet som etter det faste utvalg for plansakers skjønn kan være til ulempe for de omboende.

§5. Offentlig trafikkområde: vei

a) Området skal nyttes til veiformål med tilhørende anlegg.

b) Søknad om byggetillatelse for veianlegget, eller deler av dette, skal inneholde detaljplaner som viser de enkelte elementer i anlegget så som støyskjermer, støyvoller, murer, skråninger, gangbru med fundamenter, oppfyllingsområde langs Nitelva og beplantning.

c) Kommunen kan kreve godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2 for anlegget eller deler av anlegget før byggemelding behandles. Dette gjelder støyskjemer, støyvoller, murer, skråninger, kulvertportaler, broer med fundamenter, omformerstasjonen og beplantning. Bebyggelseplanen skal vise de enkelte elementenes utforming og tilpassing til omkringliggende arealer.

d) I frisiktssonene tillates ikke beplantning, gjerde eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over veiens kjørebaneplan. jf bestemmelsene i veilovgivningen.

§ 6. Spesialområde: oppfylling

a) Områdene SP4 og SP5, del av B1 samt B2 skal fylles opp som vist på planen. Det skal utarbeides detaljplaner med angitte oppfyllingshøyder som skal godkjennes av kommunen.

b) Deler av områdene, merket B, skal etter oppfyllingen legges til de tilgrensende boligområdene.

c) Oppfyllingsområdene merket SP4 og SP5 skal etter oppfylling opparbeides parkmessig og benyttes til friområde.

§7. Støy og vibrasjoner

a) Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen med hensyn til tiltak mot støy, jf rikspolitiske retningslinjer for planlegging i forbindelse med hovedflyplass på Gardermoen, gitt ved kongelig resolusjon av 18.03.1994. For planlegging av jernbane og nye utbyggingsområder inntil jernbanen skal det tas utgangspunkt i de samme retningslinjene som for vei. Målet skal i utgangspunktet være å oppnå den laveste grenseverdien.

Ved beregning av støyen fra trafikkanleggene på planen skal det samlede nivå av støy fra både jernbanen og vegtrafikken legges til grunn.

b) Alle støyskjermingstiltakene som er vist på planen skal være gjennomført før de nye jernbanesporene tas i bruk.

c) Før byggemelding kan godkjennes, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på de støyproblemer som anlegget medfører.

§8. Fellesbestemmelser

a) Vei- og jernbaneskråninger, støyvoller og annen tiltak i terrenget i tilknytning til trafikkanleggene, skal utformes og beplantes i samsvar med stedets egenart.

b) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal søkes beskyttet mot skader fra anleggsmaskiner.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Godkjent den 10. juni 1994
Etter fullmakt

Kåre Ivar Mikalsen

Utskriftsdato: 21.10.2025

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solvegen 6, 2005 RÆLINGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 421 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	132
Navn	Gardermobanen dagsone Stalsberg - Nitelva
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/71/132_regbest.pdf

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TROLLHAUGEN	Beregnet areal	1420.8
Etablert dato	05.08.1948	Historisk oppgitt areal	1421,3
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	106/142
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	106/142
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.06.2018 13.06.2018			106/73, 106/142, 106/167, 106/179, 120/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.11.2011 11.11.2011			106/1, 106/142, 106/167, 106/562, 106/563
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.11.2011 11.11.2011			106/1, 106/142, 106/563, 115/1, 120/1
Grensejustering Grensejustering	19.03.1998	208		106/142 (-815,6), 120/1 (815,6)
Grensejustering Grensejustering	12.08.1993	2695		0228-106/15 (-98,5), 106/142 (98,5)
Grensejustering Grensejustering	12.08.1993	3442		106/142 (-429,6), 120/1 (429,6)
Kartforretning Kartforretning	12.08.1993	208		106/142 (2235,6)
Skyldeling Skyldeling	10.02.1969			0228-106/238 (577,1), 106/142 (-577,1)
Skyldeling Skyldeling	05.08.1948			106/1 (-3047,3), 106/142 (3047,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6647815.62	613226.93	0	Ja	1420.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIENDOMSGRUPPEN AS S982603218	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1077 9261 9261 TROMSØ	

Adresse

Vegadresse: Solvegen 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2005 RÆLINGEN	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	201 Rud 1	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Rud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150455049		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	150455030		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150455049: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	173
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	173
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solvegen 6	H0101	106/142	173	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	33	0	33	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0
K01	0	61	0	61	0	0	0

2: Bygning 150455030: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

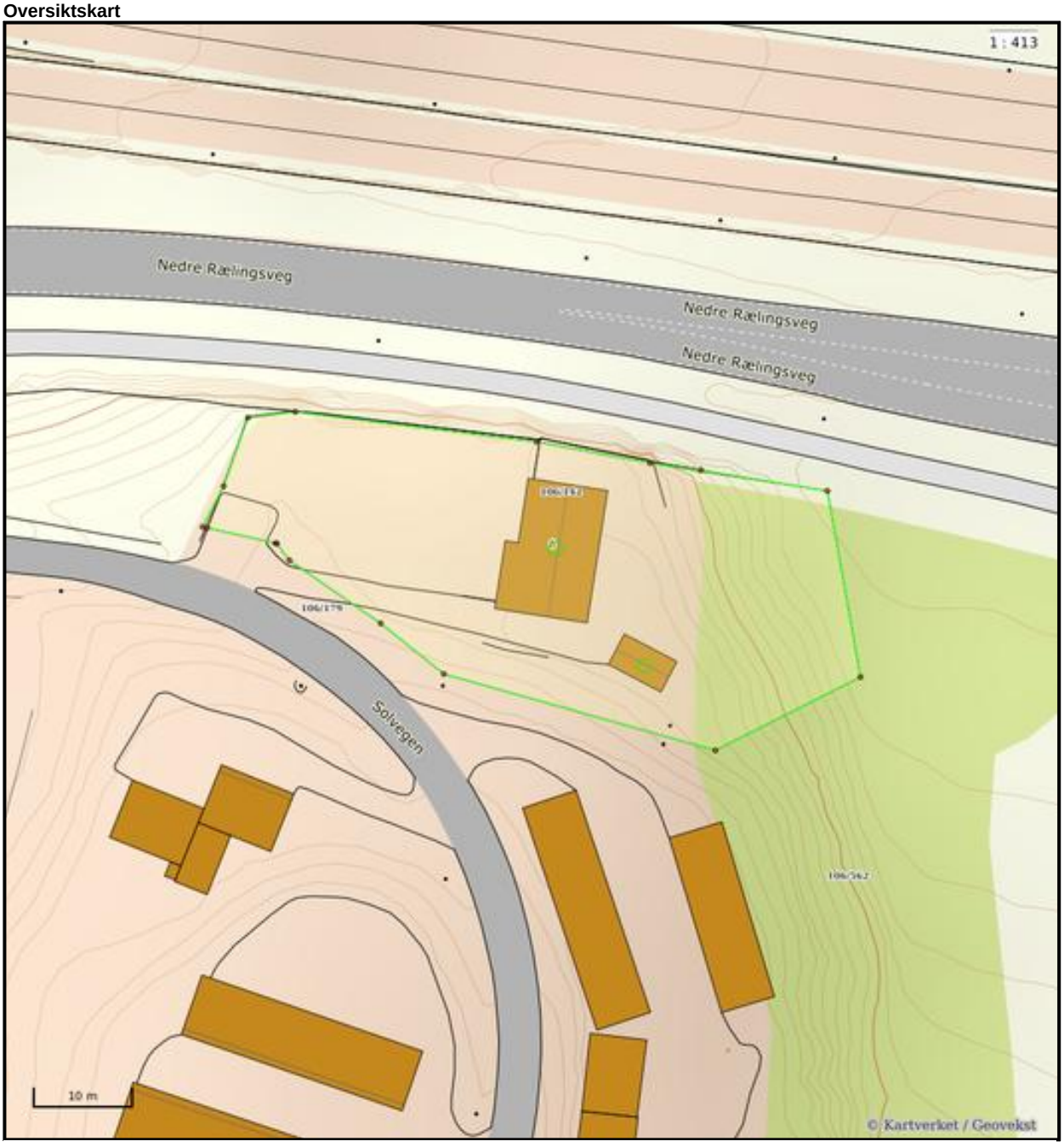
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/142	-	-	-	-	-

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rælingen	3224	-	106	/	142	/	0	/	0

Oversiktskart



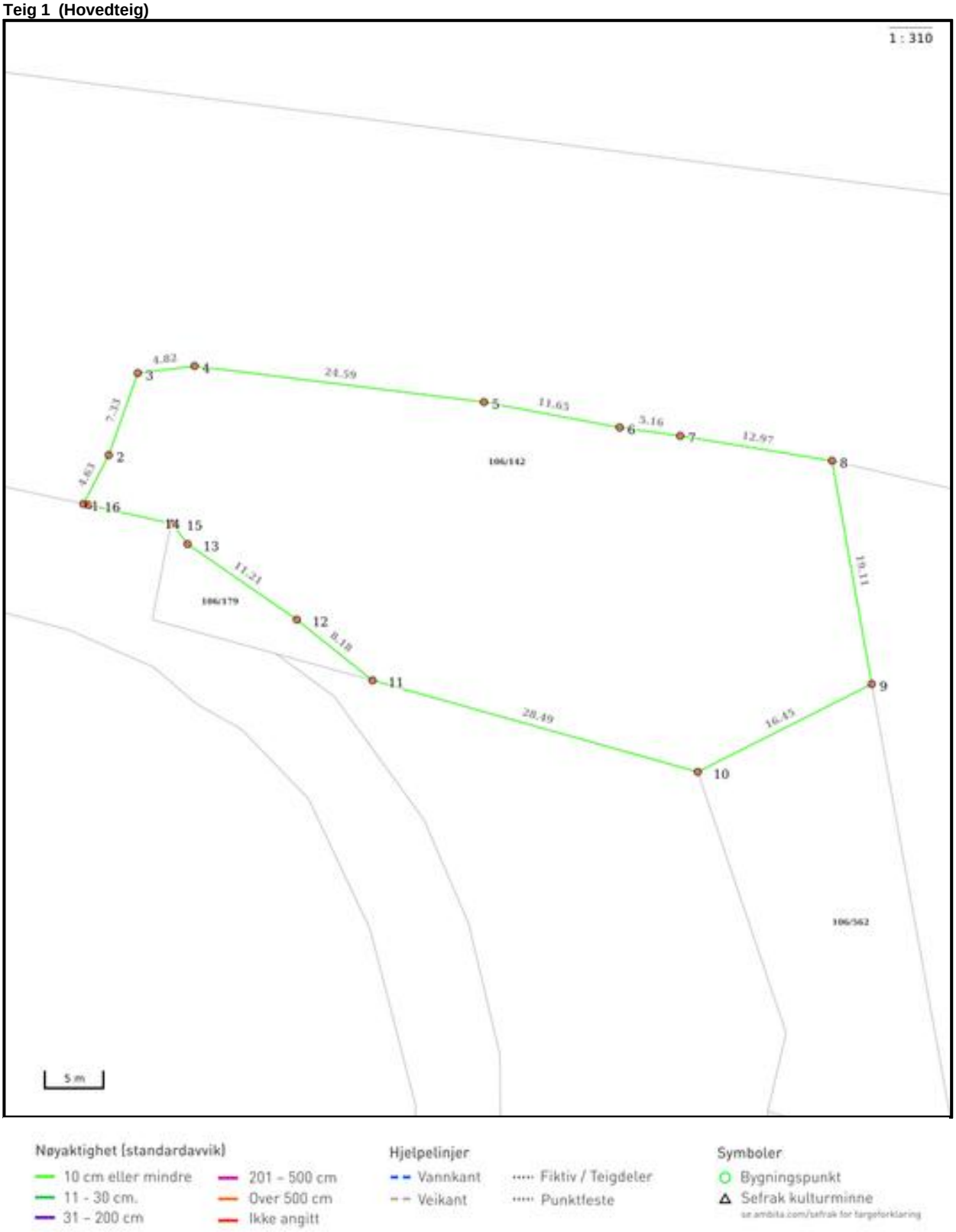
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 420,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 808,94	613 193,27	4,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 647 813,23	613 195,02	7,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 647 820,33	613 196,84	4,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 647 821,36	613 201,55	24,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 647 820,55	613 226,13	11,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 647 819,45	613 237,73	5,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 647 819,21	613 242,88	12,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 647 818,28	613 255,82	19,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 647 799,85	613 260,86	16,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 647 791,14	613 246,91	28,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 647 796,34	613 218,90	8,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
12	6 647 800,86	613 212,08	11,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 647 806,37	613 202,32	2,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 647 807,95	613 200,89	0,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 647 807,97	613 200,77	7,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
16	6 647 808,89	613 193,73	0,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/HÅVARD A. BJERKE
ADOLPH TIDEMANDS GT. 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0052/19
Vår referanse: 1756697/9262609
Bestilling: A1 2019-03-08 (2) 10

Dato
08.03.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
103173	8	6.5.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0228 RÆLINGEN	106	142	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

06.05.85 03173

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

K O N T R A K T

Rett kopi bekreftes:

Mellom vegsjefen i Akershus på vegne av Staten v/Samferdselsdepartementet og Rælingen kommune v/ordføreren på den ene siden og..Ivar Øverby..... eier av gnr. ..106.... bnr. ..142.. i Rælingen kommune er i dag inngått følgende kontrakt:

1. Vegsjefen i Akershus skal anlegge gang/sykkelveg i tilknytning til riksveg 120 i Rælingen ..parsell Lillestrøm bru - Skedsmo grense..., i samsvar med planer datert ..19/12-1983..... Vegen anlegges 3 m fra nåværende riksvegkant med en planeringsbredde på 3 m. I tillegg erverves grunn minimum 1,5 m på utsiden av gangvegen. Totalbredde fra riksvegkant blir minimum 7,5.
2. I forbindelse med arbeidene har undertegnede grunneier forpliktet seg til å avstå nødvendig grunn mot følgende vederlag:
   ..... m2 ..Se baksiden..... a kr.....pr. m2.
   ..... m2 ..... a kr.....pr. m2.
3. Nødvendige omlegginger av offentlige og private kloakker, drensledninger og vannledninger samt elektriske anlegg, herunder telefon, besørges foretatt og bekostet av vegvesenet. Det framtidige vedlikehold av ledningene påhviler dog fortsatt ledningseieren.
4. Eventuell ulempeserstatning fastsettes til kr..se baksiden... Denne erstatning dekker enhver ulempe som måtte oppstå i forbindelse med veganlegget og den ferdige veg. Eventuelle skader som oppstår under anlegget, dekkes etter skjønn i henhold til veglovens § 60 dersom ikke partene blir enige om erstatningens størrelse.
5. Vegvesenet kan ta grunnen i besittelse når denne kontrakt er underskrevet. Med mindre vegsjefen bestemmer noe annet, skal grensene for vegområdet etter denne kontrakt fastlegges når anlegget er ferdig og merkes med varige grensemerker. Det skal da utstedes et dokument i 3 eksemplarer som skal inneholde arealoppgave og vedheftes grunnkart, og grunneieren, vegvesenet og kommunen beholder hver sitt eksemplar.
6. Grunneieren kan kreve foreløpig oppgjør når grunnen tas i besittelse. Det utbetales da 90% av grunnerstatningen etter de foreløpige arealoppgaver samt hele ulempeerstatningen.

Endelig oppgjør foretas når veganlegget er ferdig og vegområdet er oppmålt. Gjenstående kjøpesum forrentes etter 12% rente fra det tidspunkt vegvesenet tar grunnen i besittelse.

7. Vegvesenet skal utføre alle anleggsarbeider i forbindelse med anlegget. Rælingen kommune er ansvarlig for erstatningsoppgjøret og skal overta det ferdige anlegg og ha ansvaret for det fremtidige vedlikehold.
8. Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på den berørte eiendom.
9. Andre kontraktsbetingelser:

a. Kontrakten er utferdiget i 2 alternativer etter grunneiers valg.

ALT. I.

Det eksproprieres ca. 620 m2 tomt a kr. 50,- pr. m2. Det betales en erstatning for beplantning og hekk på kr. 9.000,- en gang for alle. Grunneier tilbys restareal fra gnr. 106 bnr. 15 for kr. 50,- pr. m2. (ca. 70 m2).

ALT. II.

Det eksproprieres ca.230 m2 tomt a kr.50,- pr. m2. Det settes opp mur som vist på skisse vedlagt. Rett til å endre skråningen bak mur. Noe beplantning i skråningen må da fjernes. For denne beplantning betales kr. 3.000,- en gang for alle. Ny eiendomgrense blir som vist på skisse, vedlagt. Grunneier tilbys restareal fra gnr. 106 bnr. 15 for kr. 50,- pr. m2. (ca. 70 m2).

Rælingen den 22/3-85

Ivar Juneby

GRUNNEIER

Oslo 24/4-85 den

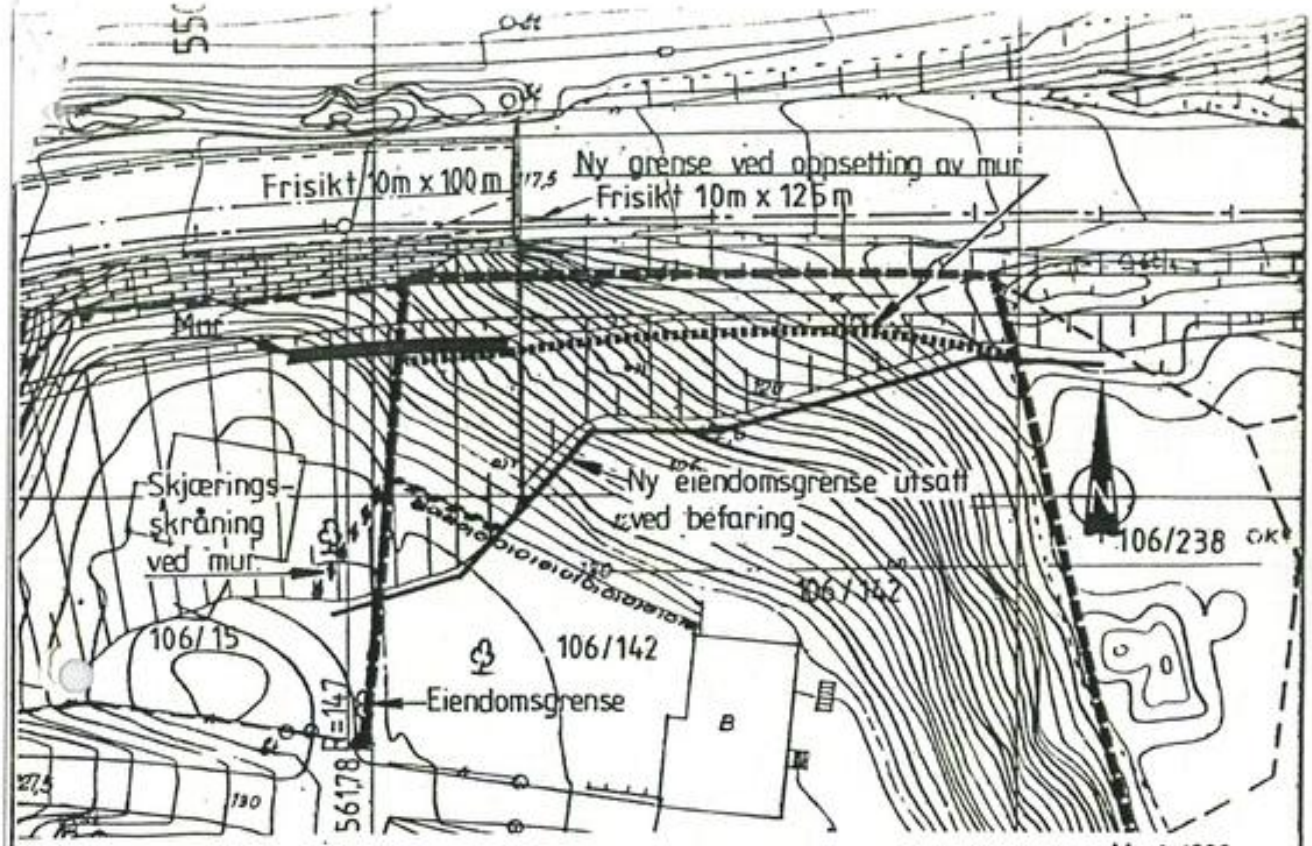
for VEGSJEFEN I AKERSHUS FYLKE

STATENS VEGVESEN
Vegkontoret i Akershus fylke

Rælingen den 12. april 1985

for RÆLINGEN KOMMUNE
Bjørn Andersen, ordfører

STATENS KARTVERK



Ervervet areal uten mur d: ny grense som utsatt ved befaring = 620 pm^2

Ervervet areal med mur d: ny grense bak mur og 1,5m fra skulderkant på g/s-veg = 230 pm^2

Muren starter i pr. 557,7 og avsluttes i pr. 573,8.

Nödvendig murhöyde i pr. 565 og pr. 570 er henholdsvis 3,65m og 1,90m.

VEGKONTORET I AKERSHUS
001492 23. APR. 85
ARKIV NR.

Nödvendig mur for å spare hekk blir 31 pm^2
Kostnad mur = 31 pm^2 a kr. 1.500,- = kr. 46.500,-

NR.	ENDRING-ERSTATNING

VEGKONTORET I AKERSHUS

ING. KJELL BRUER A.S.

G/S-VEG RV. 120, STALSBERG - LILLESTRÖM BRU
IVAR ÖVERBY, GNR. 106, BNR. 142 I RÆLINGEN

MUR KONTRA FJERNING AV HEKK.

STATENS KARTVERK

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/HÅVARD A. BJERKE
ADOLPH TIDEMANDS GT. 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0052/19
Vår referanse: 1756695/9262599
Bestilling: A1 2019-03-08 (2) 8

Dato
08.03.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3692	8	14.3.1994	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0228 RÆLINGEN	106	142	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

uten grensejustering
x med grensejustering

Kommune: Rælingen

J.nr.: 9/93

Målebrev nr.: 208

Evt. m. fl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	106	142	
	Bruksnavn/adresse: Trollhaugen		
Areal	2235.6 M²		

Dagbokstempel:
TINGLYST
14 MARS 1994
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 3692

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.08.1993
Rekvirent	Rælingen Kommune
Bestyrer	Kjell Halaas
Forretning	Oppmåling av gjennværende del etter grunnavståelse til RV120. 98.5 m2 er innjustert fra Gnr.106 Bnr.15. Til stede: Ivar Øverby møtte ikke.(106/142). Statens Vegvesen v/Per Paulsrud. Rælingen Kommune v/Lars Ludvigsen. GS Conteinerutleie v/Jan Svendsen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rælingen	08.03.94	Erling Bakke	Kjell Halaas

RÆLINGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr 3692 Tinglyst 14.03.1994 Emb. 008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
106	142	

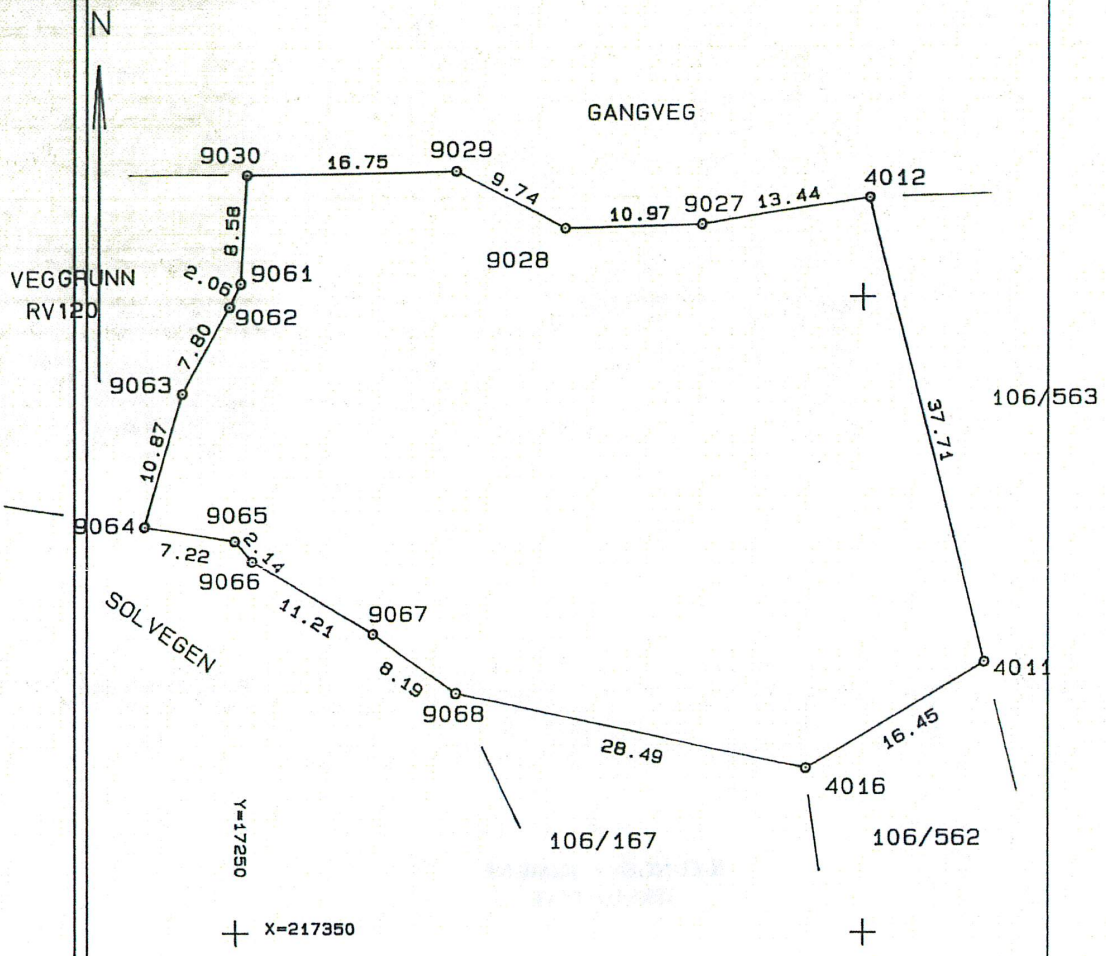
Representasjonspunkt
X 217385 Y 17275 Z

Kar blad	X	Landsnett
CQ046-1-46		

Målestokk	Areal
1: 500	2235.6 M^2

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
9/93	208



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD
9030	Gjerdestolpe	217409.75	17250.95
9029	Gjerdestolpe	217410.00	17267.71
9028	Gjerdestolpe	217405.46	17276.33
9027	Gjerdestolpe	217405.77	17287.29
4012	Gkj bolt jord	217407.84	17300.57
4011	Gkj bolt jord	217371.25	17309.68
4016	Gjerdestolpe	217362.90	17295.51
9068	Gjerdestolpe	217368.83	17267.64
9067	Gjerdestolpe	217373.53	17260.94
9066	Gjerdestolpe	217379.29	17251.33
9065	Gjerdestolpe	217380.91	17249.94
9064	Gjerdestolpe	217382.03	17242.81
9063	Gjerdestolpe	217392.47	17245.83
9062	Gjerdestolpe	217399.33	17249.54
9061	Gjerdestolpe	217401.19	17250.44

STATENS KARTVERK

Vesla/Geonor

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/HÅVARD A. BJERKE
ADOLPH TIDEMANDS GT. 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0052/19
Vår referanse: 1756694/9262594
Bestilling: A1 2019-03-08 (2) 7

Dato
08.03.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1303	8	27.1.2000	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0228 RÆLINGEN	106	142	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

uten grensejustering [ ]
med grensejustering [X]

Kommune: RÆLINGEN

J.nr.: 12/98

Målebrev nr.: 208

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	106	142	
	Bruksnavn/adresse: Trollhaugen		
Areal	1421.3 M²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.03.1998
Rekvirent	NSB-Eiendomvesen
Bestyrer	Kjell Halaas
Forretning	Kartforretning over Gnr.106 Bnr.142. 815.6 m2 avstått til 120/1. Grensejustering mot 120/1. Til stede: Statens Vegvesen v/Per Paulsrud. NSB-Eiendom v/Øystein J. Bjerva. Ivar Øverby (106/142).

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rælingen	27.06.99	John Hage	Kjell Halaas

GAB

Registreringsstempel:
REGISTRERT I GAB
02 JULI 1999
Rælingen Kommune Uppmålingsavd.
Løpenr.. Sign..

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel:
TINGLYST
27 JAN. 2000
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 1303

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1303 Tinglyst: 27.01.2000 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes:

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

Gnr	Bnr	Festenr
106	142	

Representasjonspunkt
X 217378 Y 17276 Z

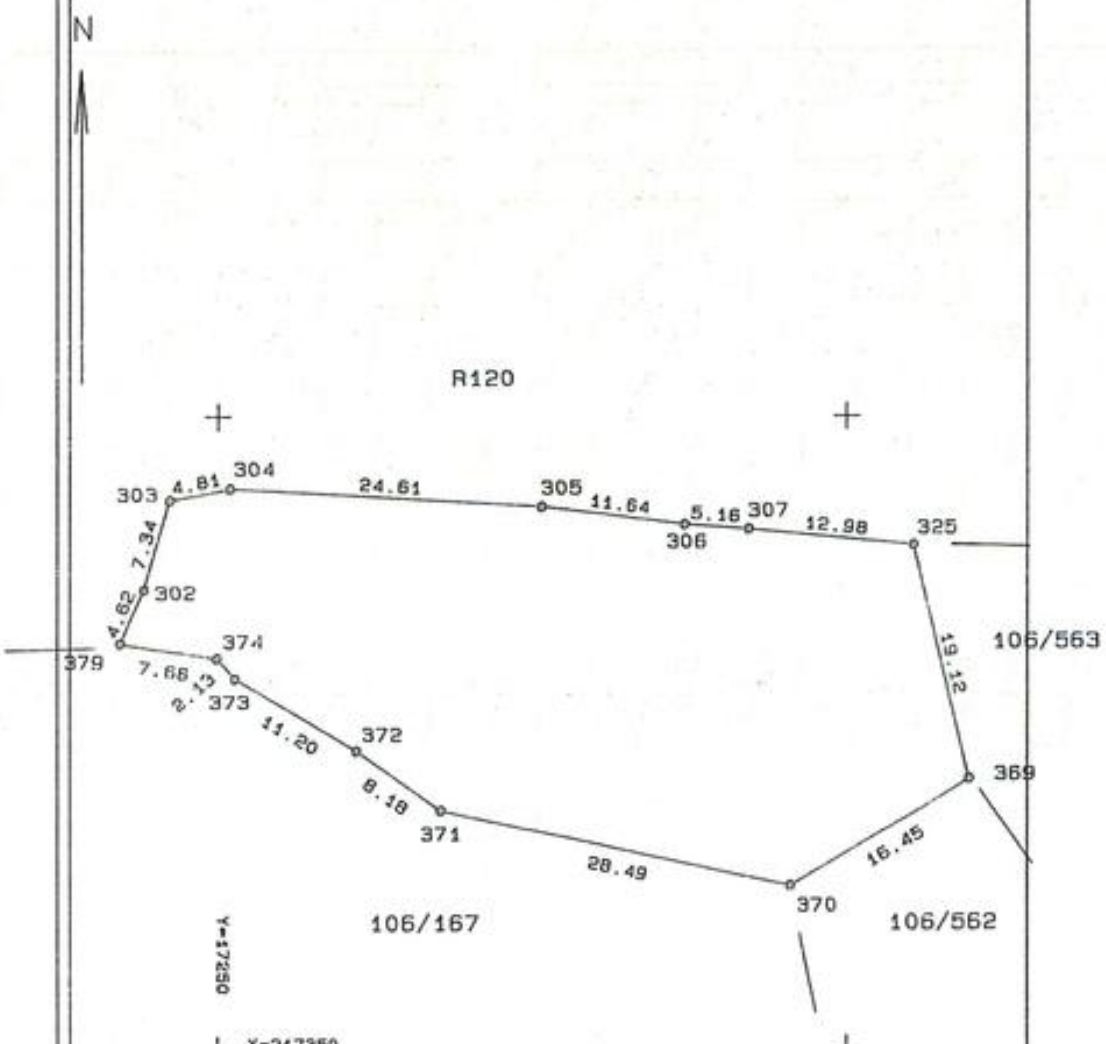
Kartblad: CQ046-1-46 | x | Landsnett

Målestokk: 1: 500 | Areal: 1421.3 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 12/98

Målebrev nr: 208



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD
302	S.SKJE	217386.34	17244.21
303	S.SKJE	217393.39	17246.22
304	S.SKJE	217394.30	17250.95
305	MURKAN	217392.85	17275.51
306	MURKAN	217391.45	17287.07
307	MURKAN	217391.08	17292.21
325	GRM	217389.82	17305.12
369	Grensemerke	217371.25	17309.68
370	Gjerdestolpe	217362.90	17295.51
371	Gjerdestolpe	217368.83	17267.64
372	Gjerdestolpe	217373.53	17260.94
373	Gjerdestolpe	217379.29	17251.33
374	Gjerdestolpe	217380.91	17249.94
379	Gjerdestolpe	217382.10	17242.35

STATENS KARTVERK

Veola/Geonor

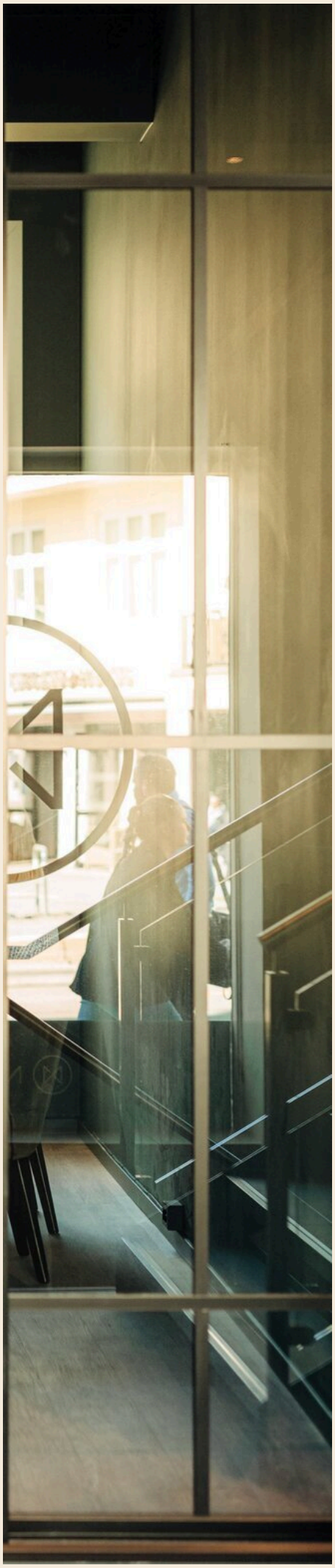
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

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

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

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



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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0393/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solvegen 6 2005 RÆLINGEN
Matrikkel: Gnr 106, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jonas A. Winje

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
j.winje@nordvikbolig.no
975 99 571