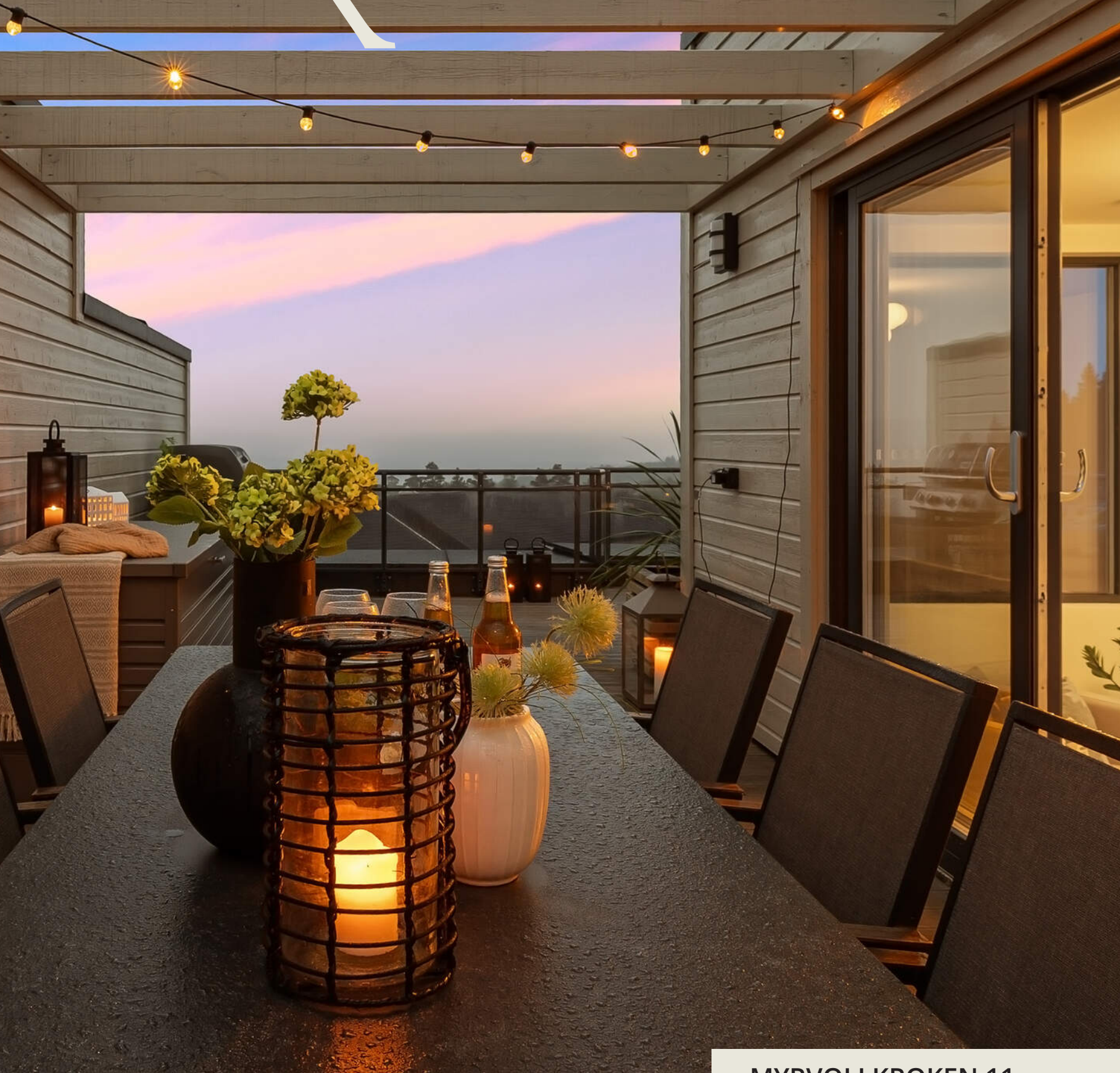


PROAKTIV



MYRVOLLKROKEN 11



HØYT OG SOLRIKT PÅ HEKTNERÅSEN

Tomannsboligen i Myrvollkroken 11 ligger på populære Hektneråsen, tett på Østmarka, samtidig som man har god tilgjengelighet til sentrumsfasiliteter.

Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrvollkroken 11, 2008
FJERDINGBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 96, bnr. 373, i Rælingen
kommune

Prisantydning: 8.400.000,-

Omkostninger: 223.990,-

Totalpris: 8.623.990,-

Kommunale avgifter: 14.341,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2021

Soverom: 5

BRA: 199 m²

BRA-i: 173 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
foran denne.
Elbil-lader er montert.

Tomt: 58.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.285,-

Felleskostnader inkl.: Felles strøm, felles
forsikring, honorarer til forretningsfører,
revisor, styrehonorarer, o.l.
Kostnader til drift av fellesareal (Myrvold
Sør Vel) betales via felleskostnadene til
sameiet

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	21	22	31
Fasade/ute	Entré	Stue/kjøkken	Bad
36	40	46	50
Soverom	Stue 2	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
56	104		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.”

Marianne Arrowsmith
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyde med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Partner/Eiendomsmegler
MNEF: Rune Emilsen



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

MYRVOLLKROKEN 11

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat.

Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus.

«Fornøyde kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalk markedet og som kan faget».

Lækker halvpart tomannsbolig på Hektneråsen i Myrvollkroken 11.

Velkommen til en flott familiebolig i et attraktivt og svært barnevennlig nabolag med mange barnefamilier i gata, lekeplasser og gangavstand til skole og barnehage.

Marka ligger like bak feltet og det er under 10 minutter inn til Lillestrøm.

Boligen har fire etasjer med god soneinndeling, som gir både privatliv og fleksibilitet for familien.

Her får man blant annet 3 badrom + vaskerom, 5 soverom på samme plan og et flott allrom med stue og kjøkken. Gjennomført og gjennomgående god standard fra byggeår med moderne interiør, vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Her kan man flytte rett inn uten å tenke på vedlikeholdskostnader i nær fremtid.

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Rune Emilsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



HEKTNERÅSEN

Kommune: Rælingen / Område: Hektneråsen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tomannsboligen i Myrvollkroken 11 ligger på populære Hektneråsen, tett på Østmarka, samtidig som man har god tilgjengelighet til sentrumsfasiliteter. Det er under 10 minutter å kjøre til Lillestrøm hvor du finner alle moderne servicetilbud og togstasjon. Fra boligen er det gangavstand til bussholdeplass i Nedre Rælingsveg og Hektneråsen FUS barnehage, samt kort og trygg gangvei ned til Smestad barneskole. Et ideelt boligområde for barnefamilier som ønsker rolige og markanære omgivelser, og samtidig kort vei til alt du behøver i hverdagen.

Fra området er det gangavstand til et eldorado av tur- og friluftsområder. Optimalt for en aktiv familie med nysgjerrige og eventyrlystne barn. Bjønnåsen er et populært turmål både sommer som vinter, og går for å ha Østmarkas beste utsikt. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover



OFFENTLIG TRANSPORT

Smestad skole Linje 350	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 6.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

DAGLIGVARE

Joker Hektnersletta PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km
Rema 1000 Marikollen Torg	6 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	12 min
Vitusapotek Marikollen Torg	5 min

SPORT

Solstua/Smestad lekeplass Ballspill	8 min 0.7 km
Smestad lekeplass Ballspill	9 min 0.8 km
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Smestad skole	8 min
---------------	-------



mot Nittedal og Hakadal.

Marikollen idrettspark ligger innen sykkelavstand og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes livet er best ute. Anlegget består av Marikollen Skisenter med ny lysløype for langrenn og rulleski samt Marikollen Alpinanlegg, helårs fotballbaner (Rælingen stadion), skatepark m.m. Her er det noe for alle, om man ønsker rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller teste skøytekunnskapene på

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

kalde vinterdager. Her finner du også en hyggelig varmestue/café hvor du kan nyte nystekte vafler, pølser og varm eller kald drikke når du trenger en pause.

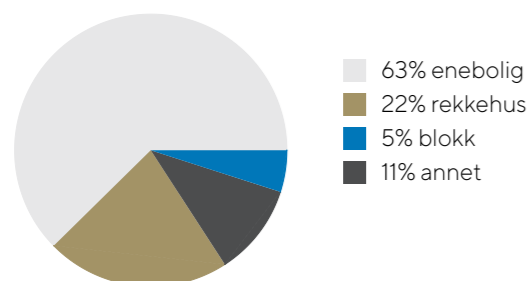
Rett ved idrettsanlegget ligger også Marikollen ungdomsskole. Trygg skolevei til Smestad barneskole. Videre finner du også Fjerdingsby skole samt Rælingen videregående skole i nærliggende område.

I 2022 sto Marikollen Torg ferdig og har blitt et naturlig møtepunkt i nabolaget. Her er det flotte leiligheter samt flere butikker som Rema 1000, Vitus apotek, Interoptik, Pizzabakeren, Ikigai Sushi og Hairport Frisør.

Skal du benytte deg av kollektivtrafikk er det nærmeste busstoppet "Oppsal" og ligger 3 minutters gange unna boligen. Fra Lillestrøm kan du ta toget videre i retning Oslo (10 minutter) og Oslo Lufthavn (12 minutter). Det går også pendlerbuss til Oslo. Tar du bilen kan du kjøre til Lillestrøm på 8-10 minutter, Oslo sentrum på 30 minutter og Oslo Lufthavn på ca. 35 minutter.

Kombinasjonen av shoppingsenter og mange små spesialbutikker, gjør en handletur i Lillestrøm sentrum til en

BOLIGMASSE



trivelig opplevelse. Det er et stort utvalg av gode restauranter og hyggelige kaféer i byen. For kulturelle sjeler har Lillestrøm Kultursenter et variert og innholdsrikt program året rundt med forestillinger og konserter for både små og store. For den filminteresserte har Lillestrøm kino Odeon seks kinosaler. Lillestrøm har et rikt utvalg av dagligvarebutikker som for eksempel Kiwi, Coop OBS og Meny butikk for å nevne noe. Joker Hektnersletta ligger kun noen minutter unna boligen, og har i tillegg søndagsåpent.

Bebyggelse

Området består av rekkehus og eneboligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

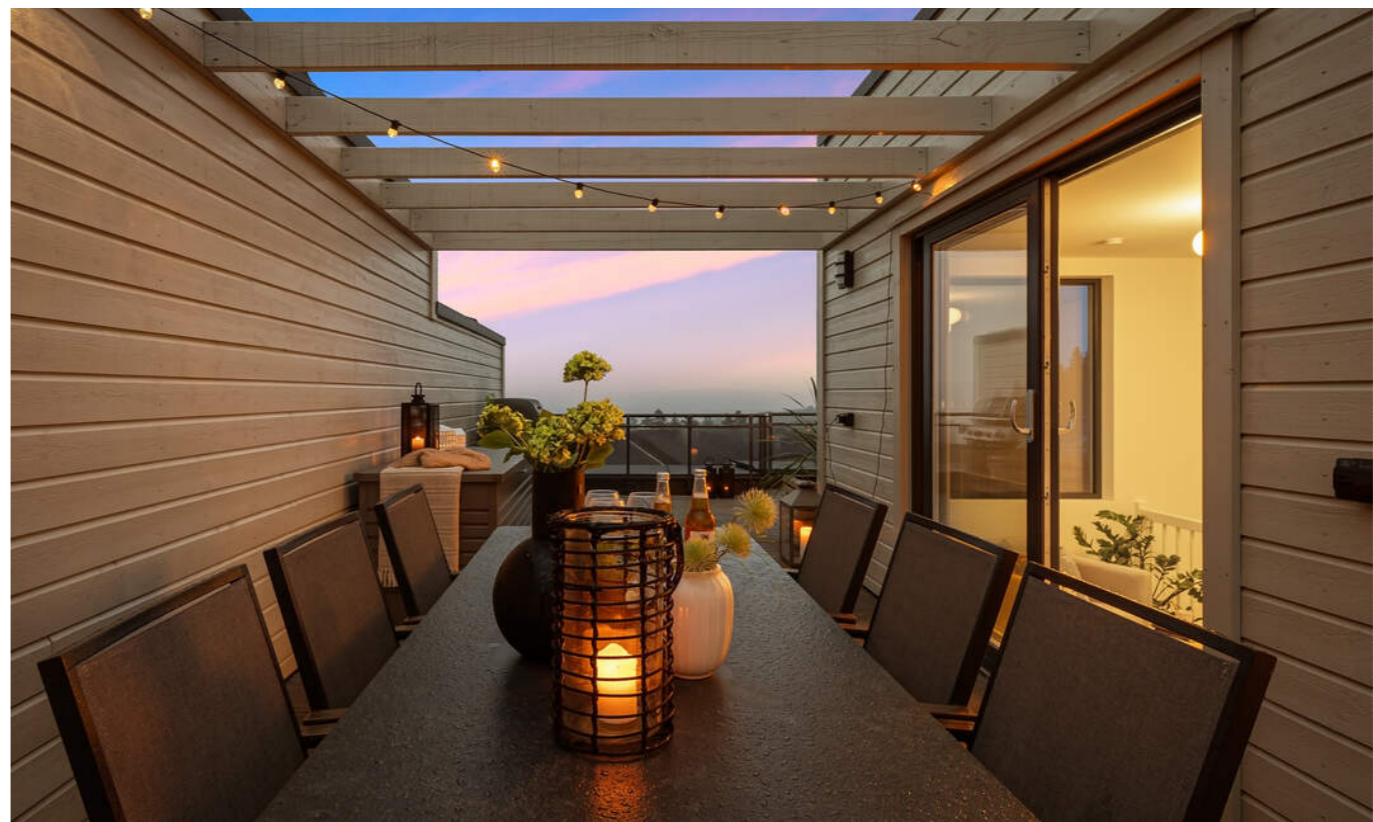
Smestad skole (1-7 kl.) 481 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	5 min 3.1 km
Rælingen videregående skole 579 elever	6 min 3.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 8.1 km

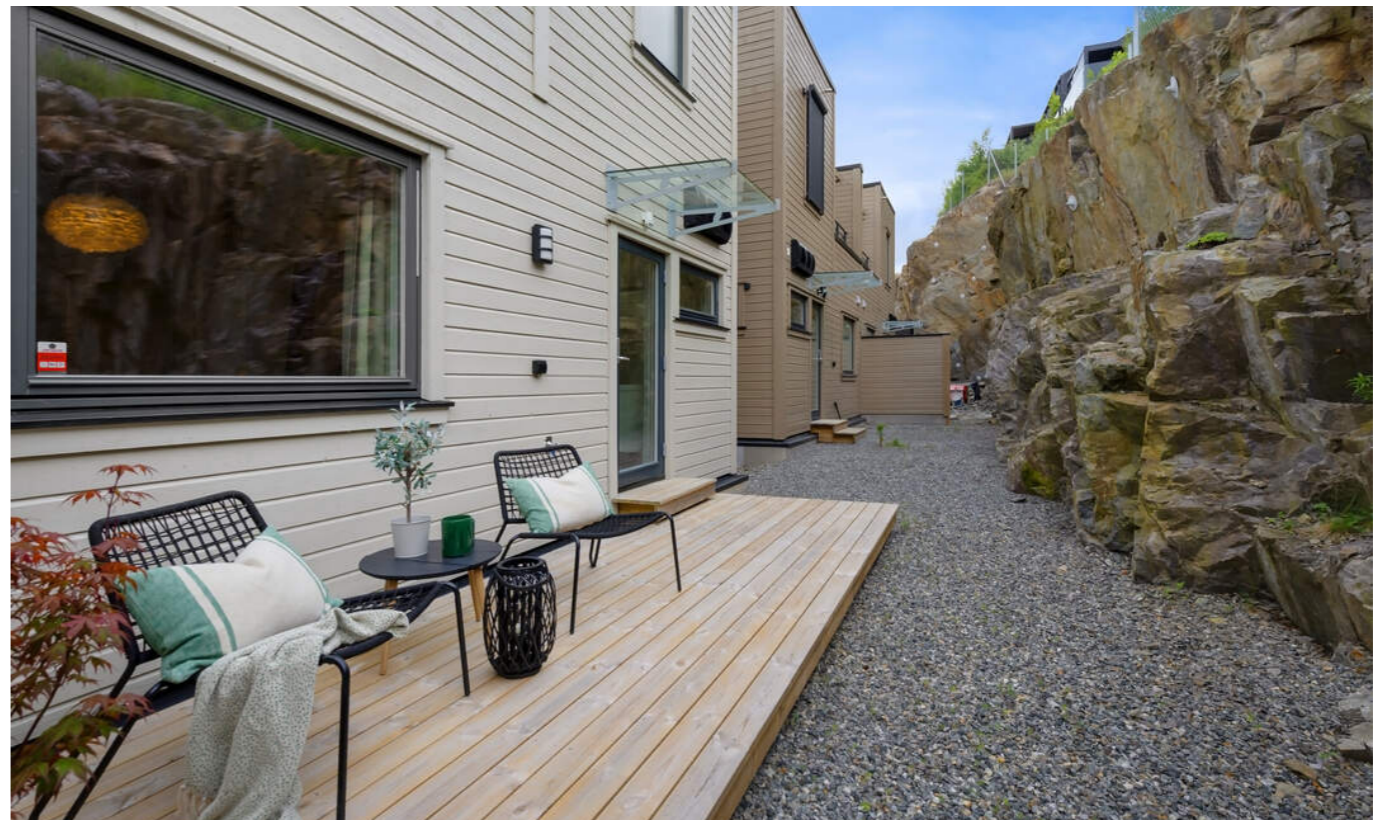
BARNEHAGER

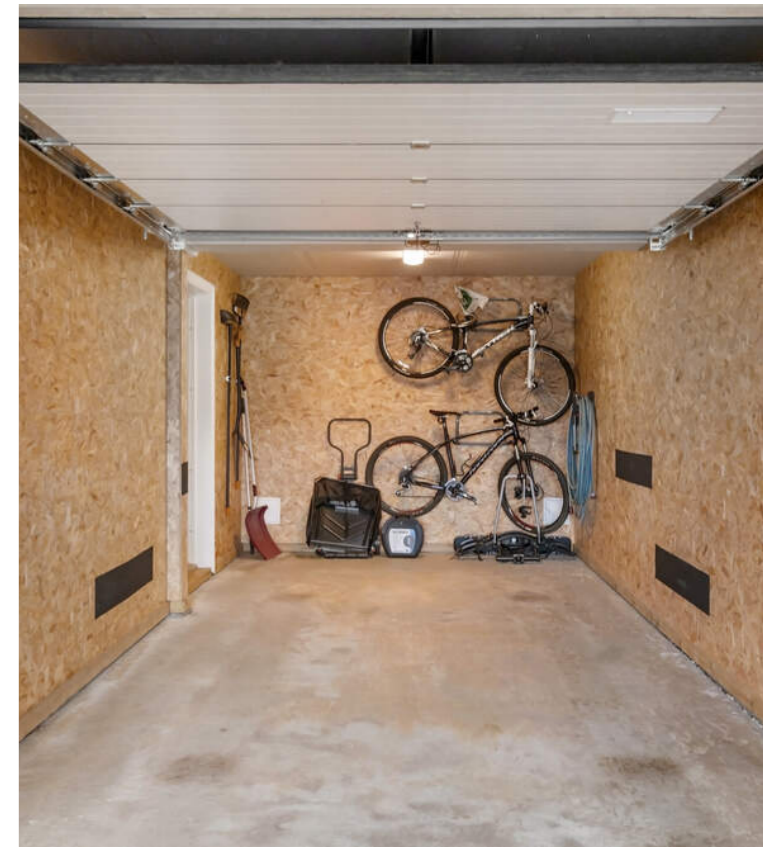
Smestadtoppen barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km
Hektneråsen Fus barnehage (0-5 år) 114 barn	9 min 0.8 km
Espira Tristilbakken barnehage (0-5 år) 120 barn	11 min 0.9 km





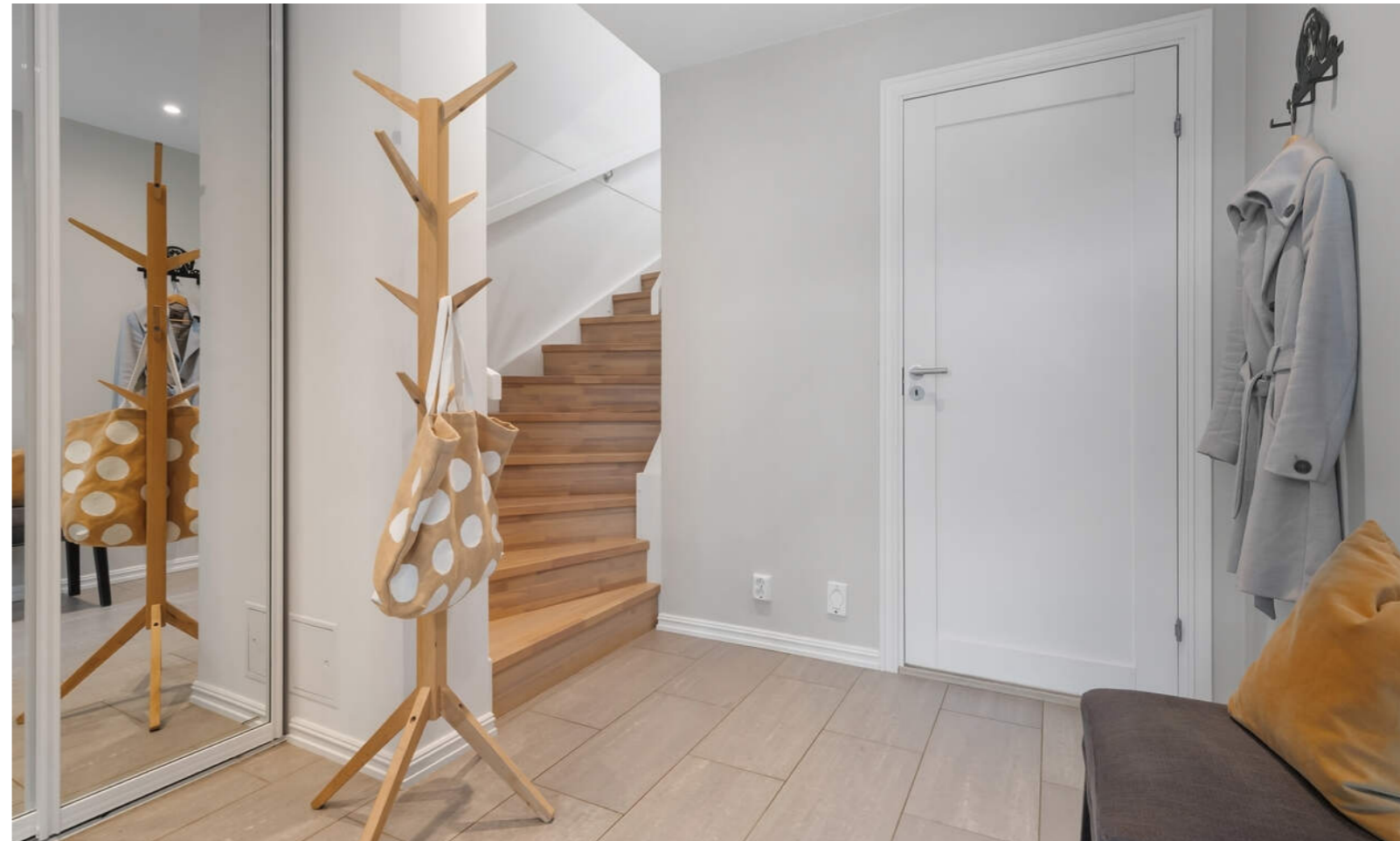






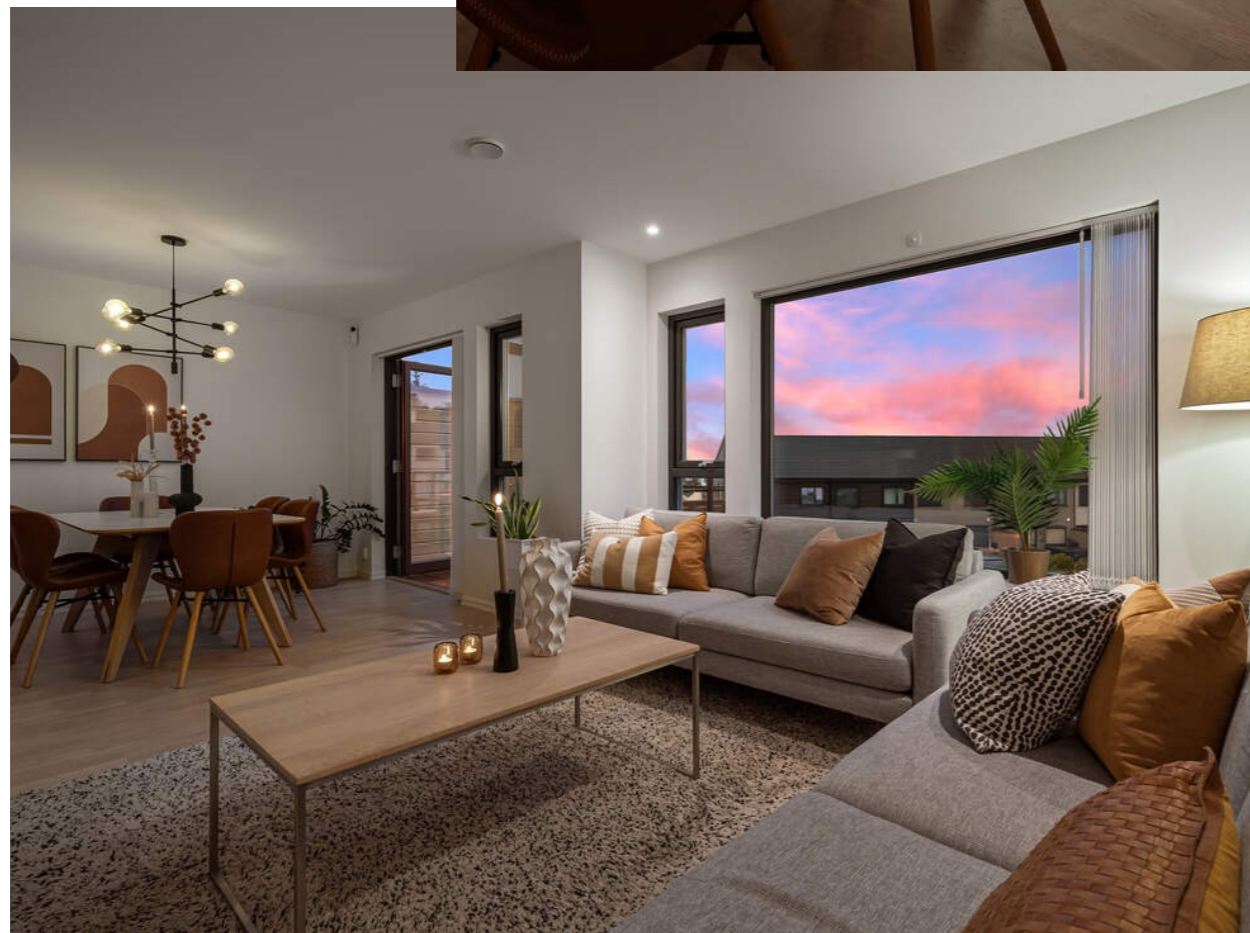


Velkommen inn!







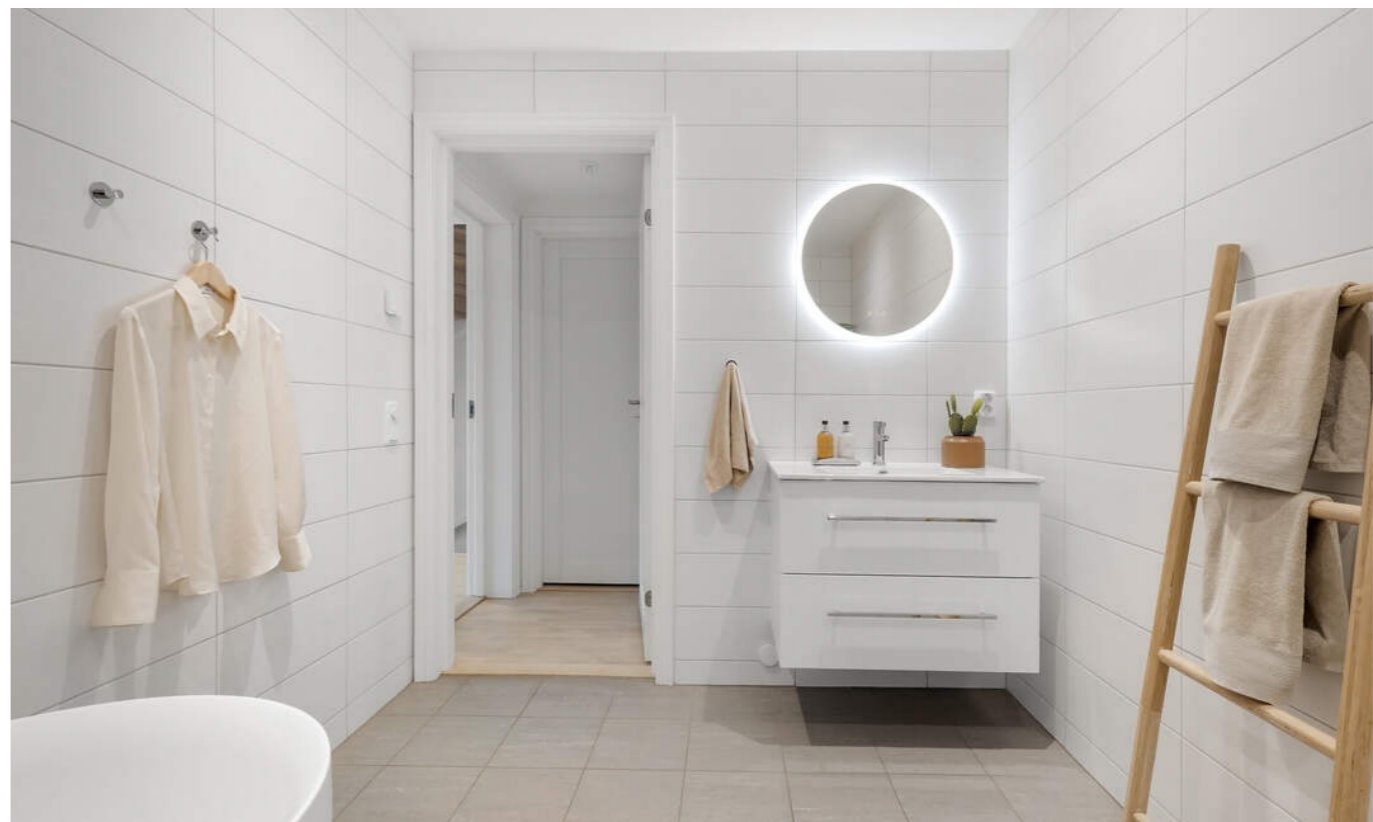






Totalt tre baderom + vaskerom.







Fem soverom - ett i underetasjen og
fire soverom på eget plan.

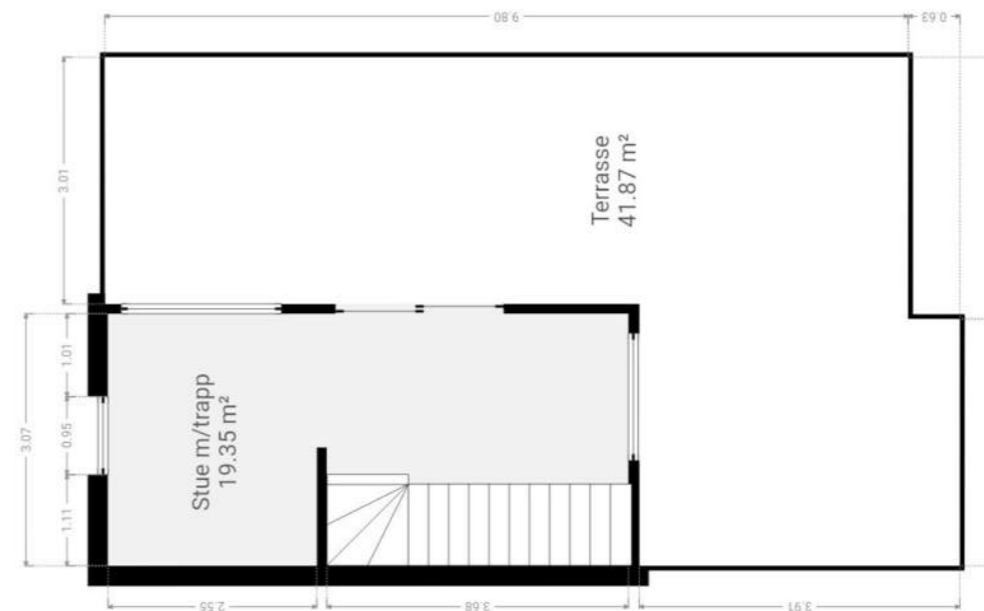
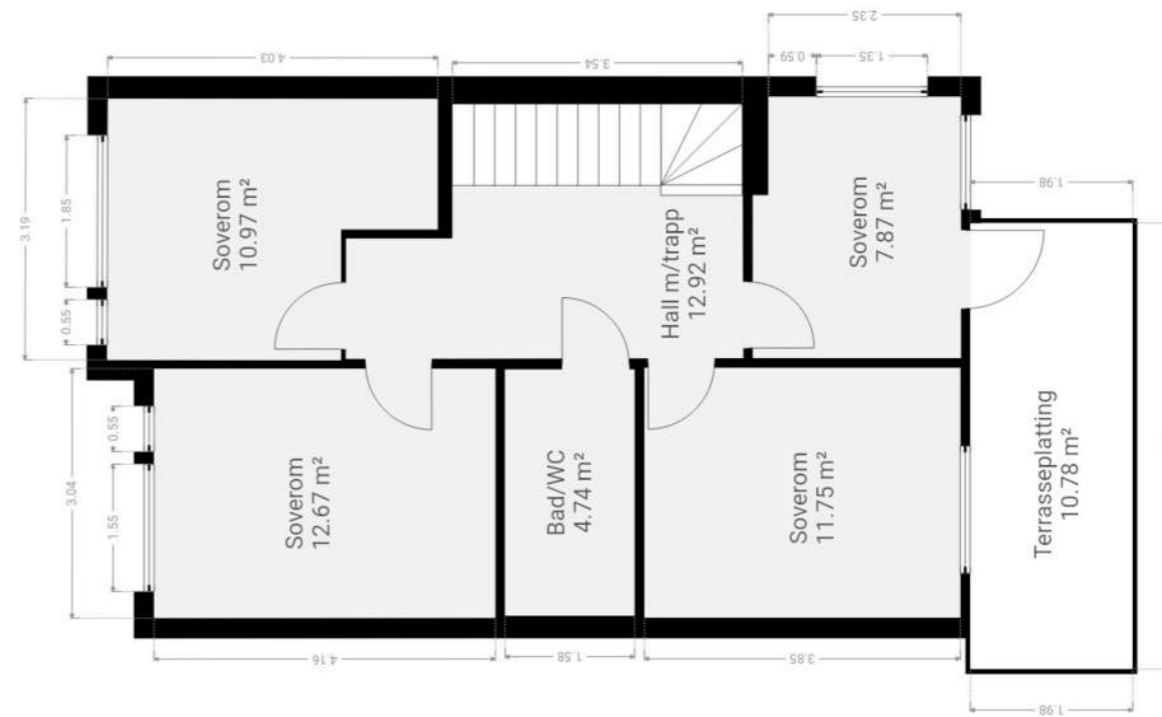
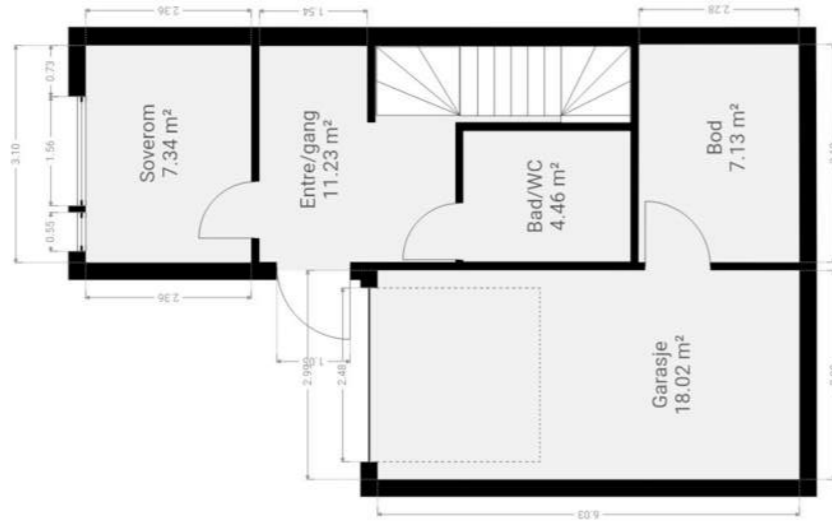
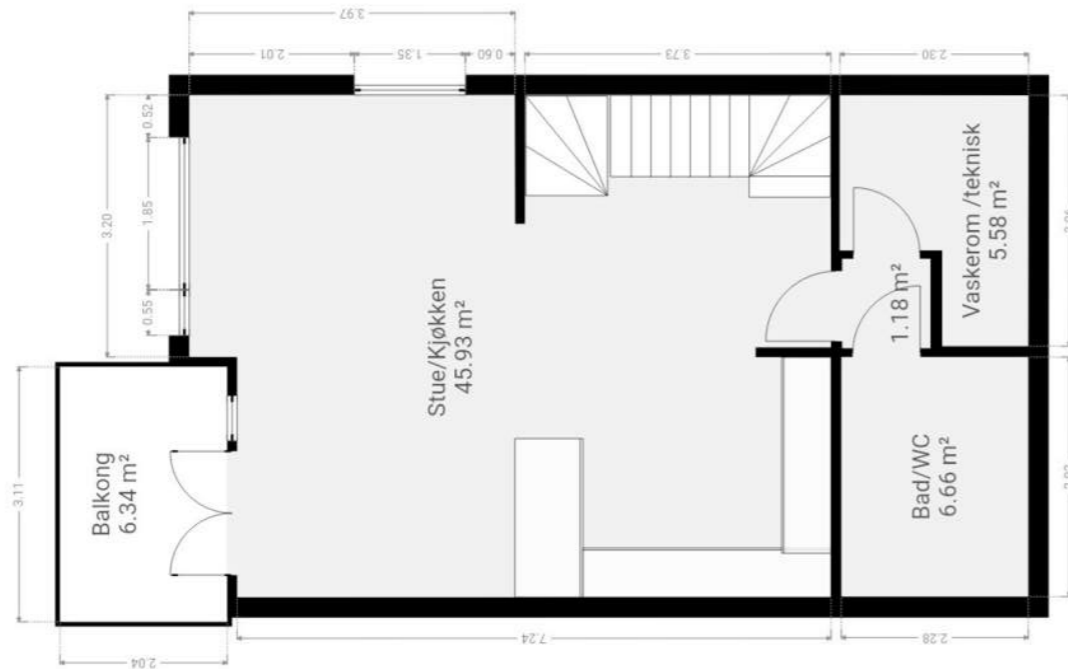












PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i garasje og foran denne. Elbil-lader er montert.

Tomtestørrelse

58 m²

Beskrivelse av tomt

Tomannsboligen har fine uteplasser i hver etasje. Ved inngangen er det asfaltert adkomst og parkering i garasje. Lader til elbil er selvsagt etablert, og bak garasjen har man også tilgang til en romslig bod.

Utenfor stue/kjøkken i hovedetasjen ligger en flott balkong på ca. 6 kvm, med adkomst via doble glassdører. Uteplassen har rekkverk i glass som sikrer maksimal utsikt, samt terrassebord i tre og skjermende levegg mot nabo.

På toppen av huset troner en fantastisk takterrasse på ca. 42 kvm med sol og panoramautsikt. Takterrassen har pergola ved skyvedøren og god plass til spisebord, utelounge og grill i adskilte soner. Det er skjermende levegg mot nabo og glassrekkverk som ivaretar den flotte og uhindrede utsikten.

I tillegg er det platting på baksiden av huset med adkomst fra ett av soverommene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og

angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen er kun registrert med én tilstandsgrad 2: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Gjelder i 2.etasje. Målt fra laserens utgangspunkt ved trappen og til ytterhjørnet mot sør-vest.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningsakkyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Torsdag, 28. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Flislegger byttet en ødelagt flis i dusjsonen på bad i 1. etg. okt. 2025 (Reklamasjon).

Varmekabler på bad var kalde en gang i april 2023. Flexit har siden byttet varmepumpe og varmekablene har fungert feilfritt siden.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2025. Byttet av en flis i dusjsone.

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Sameiet har tidligere undersøkt om det har vært problemer med fukt i sameiets felles garasjeanlegg. Vi kjenner ikke til resultatet av dette. Vi har ikke merket noe til dette.

- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget. Feil på Felix-systemet. Dette er utbedret av Flexit og rørlegger Tore Orvei.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? 2023. Flexit byttet pumpe til Flexitsystemet.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Utbygger Bakke AS har utbedret/avrettet skjevhet i gulv på to av soverommene. Dette var gjort i forbindelse med ettårsbefaring.

Innhold

Huset går over fire plan og består av følgende:

Underetasje: entré/gang, bad og soverom.

1. etasje: stue, kjøkken, bad og vaskerom/teknisk rom.

2. etasje: trappegang, bad og fire soverom.

3. etasje: stue med trapp.

I tillegg er det flere uteplasser og garasje med bod.

Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 24 kvm

Total BRA: 24 kvm

1. etasje

BRA-i: 64 kvm

Total BRA: 64 kvm

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

3. etasje

BRA-i: 20 kvm

Total BRA: 20 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 6 kvm

2. etasje: 10 kvm

3. etasje: 42 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 26 kvm

Total BRA: 26 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Underetasje:

Inngang i underetasjen via en innbydende entré som setter et godt førsteinntrykk. Entréen har gulvfliser, lyse overflater og downlights i taket. Det er god plass til å gjemme bort yttertøy i skyvedørgarderobe med speilfronter. Ytterdør med praktisk kodelås.

Fra entreen er det direkte adkomst inn til ett av husets fem soverom. Soverommet har lyst interiør og plass til det man måtte ønske. I dag er rommet benyttet som et treningsrom, men fungerer også godt som et gjesterom eller kontor, noe som gir gode rammer for hjemmearbeid.

Badet i inngangsetasjen er helfliset med mørke gulvfliser med vannbåren varme, hvite veggfliser og downlights i taket. Det er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant med skuffeseksjon samt speil med integrert belysning over.

1. etasje:

I hovedetasjen ligger husets sosiale allrom, som består av stue og kjøkken med spisesone. Et lyst og flott familierom med store vindusflater, utstrakt bruk av downlights i taket og utgang til balkongen, noe som gjør det enkelt å nyte middagen ute. De moderne fargepalettene gir deg mulighet til å sette ditt eget preg på interiøret, og det er god plass til både sofagruppe, TV-reol, lenestoler og spisebord nær kjøkkensonen.



Lekker kjøkken i mørk utførelse med takhøy innredning, komplett utstyrt med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har glatte, grepsfrie fronter og lys benkeplate i kompositt med nedfelt kum. Videre er kjøkkenet utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vinskaf. Vannstoppsystem og komfyrvakt er installert.

Delikat badedrom med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, frittstående badekar og servant med skuffeseksjon og speil med integrert belysning over. Over gangen ligger også et separat vaskerom/teknisk rom.

2. etasje:

I 2. etasje finner man en flott soveromsavdeling med fire soverom og ett bad. Alle soverommene har moderne fargekombinasjoner og god plass til seng, nattbord og garderobe. Soverommene måler ca. 7,8 kvm, 10,9 kvm, 11,7 kvm og 12,6 kvm.

Pent badedrom med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og downlights i taket. Badet har dobbel servant med skuffeseksjon og speil med touch-belysning, noe som gir god flyt i morgenrushet. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare dører.

3. etasje:

I husets øverste etasje finner du trappegang og en ekstra stue. Herfra er det utgang til den fantastiske takterrassen.

Oppvarming

Boligen er utstyrt med komplett ventilasjons- og varmepumpesystem med integrert varmtvannsbereder. Systemet kombinerer balansert ventilasjon med varmegjenvinning, tappevannsoppvarming og tilkobling til vannbåren gulvvarme. Fordelingsskap for vannbåren varme til flislagte gulv og radiatorer i boligen.

Info energiklasse

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 riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om sameiet

Sameiets navn er Smestadtunet Boligsameie. Sameiet består av 58 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner i eiendommen gnr 96 bnr 373 Rælingen Kommune.

Styrets e-post smestadtunet@borimail.no

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot korttidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd

2.285,-

Felleskostnader inkluderer

Felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, o.l. Kostnader til drift av fellesareal (Myrvold Sør Vel) betales via felleskostnadene til sameiet.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

16.364,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1 145 832,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 136 573,-
Årsresultatet viser et overskudd på kr. 11 855,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 699 075,-.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal fjernes umiddelbart.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring
PolisenummerSP3776539.1.5

Sikringsordning

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

14.341,- for 2025

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Myrvold Sør Vel. Kostnader til drift av fellesareal (Myrvold Sør Vel) betales via felleskostnadene til sameiet.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 08.05.2023.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/373/4:
15.01.1930 - Dokumentnr: 900125 - Bestemmelse om grustak
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1957 - Dokumentnr: 103932 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Rælingen kommune
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Rettighetshaver:Lillestrøm kommunale vannverk
Overført fra gnr 96 bnr 10
B 21/1957
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk
B 21/1957
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1963 - Dokumentnr: 101411 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Rælingen kommune
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 100039 - Skjønn
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

03.05.1974 - Dokumentnr: 102574 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:48
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2013 - Dokumentnr: 589049 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:73
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:97 Bnr:33
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1026589 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:7
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2019 - Dokumentnr: 292550 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2019 - Dokumentnr: 1210250 - Bestemmelse om
medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Myrvold Sør Vel
Org.nr: 922 751 625
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2021 - Dokumentnr: 1563334 - Bestemmelse om
gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2021 - Dokumentnr: 1402063 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 2025/81771

01.01.2024 - Dokumentnr: 136361 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373 Snr:4

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Offentlig adkomst fra Nedre Rælingsveg veg via Myrvollkroken.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
210 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

211 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
223 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 611 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 623 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan

Kjerneinformasjon

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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Camilla Sæther
Henning Sæther

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk

signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning & overtagelse (pr. stk.) kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 57 090.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg eierskiftegebyr forretningsfører kr 6 750,00, Utlegg info fra forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 1 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) CA kost på 19.000,-+ - kr 19 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 495.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor

meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

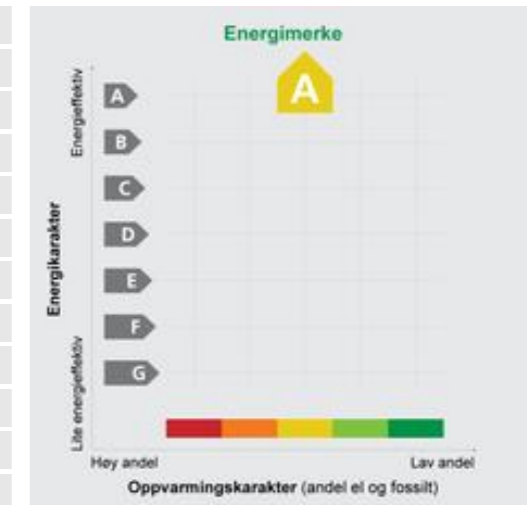
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
3.6.2026

VEDLEGG



Adresse	Myrvollkroken 11
Postnr	2008
Sted	FJERDINGBY
Løilighetsnr.	
Gnr.	96
Bnr.	373
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300846993
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2022-1369492
Dato	14.03.2022



Innmeldt av Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.



Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY

27. May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myrvollkroken 11	Myrvollkroken 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte boligen som prospekt med overtagelse desember 2021.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden desember 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP3776539

Informasjon om selger

Selger

Sæther, Camilla

Selger

Sæther, Henning

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Flislegger byttet en ødelagt flis i dusjsonen på bad i 1. etg. okt. 2025 (Reklamasjon).

Varmekabler på bad var kalde en gang i april 2023. Flexit har siden byttet varmepumpe og varmekablene har fungert feilfritt siden.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet av en flis i dusjsone.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Akershus Murforretning

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Sameiet har tidligere undersøkt om det har vært problemer med fukt i sameiets felles garasjeanlegg. Vi kjenner ikke til resultatet av dette. Vi har ikke merket noe til dette.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på Felix-systemet. Dette er utbedret av Flexit og rørlegger Tore Orvei.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Side 3



Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flexit byttet pumpe til Flexitsystemet.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flexit

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Side 4



Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Utbygger Bakke AS har utbedret/avrettet skjevhet i gulv på to av soverommene. Dette var gjort i forbindelse med ettårsbefaring.

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10252399

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Camilla Sæther	2026-05-27	Henning Sæther	2026-05-27
Identification		Identification	
 Camilla Sæther		 Henning Sæther	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Camilla Sæther
Henning Sæther27/05-2026
21:04:59
27/05-2026
21:09:51BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig
 📍 Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
 📖 RÆLINGEN kommune
 # gnr. 96, bnr. 373, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 173 m²

Befaringsdato: 28.05.2026 Rapportdato: 02.06.2026 Oppdragsnr.: 20000-1896 Eiendomsverdi ref nr: SG2700

Autorisert foretak: Verdicto AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 2 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 3 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2021 og er dermed ca. 5 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret. Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal til lav slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger. Et enkelt forhold er kommentert og det henvises til bygningsdelen etasjeskillere for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp og sedum på taket over stuen. Taket er besiktiget fra taknivå og terrassen (taket for store deler av boligen er terrassen). Vurderingen er basert på alder, da det er veldig lite av taket som er synlig.

Kommentar;

Det er viktig at sluket på taket renses hyppig, slik at de opprettholder funksjonen med bortledning av vann. Bør utføres 2 ganger pr år.

Beslag i plastbelagt stål. Innvendige taknedløp med overløp fra taket over stuen og terrassen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting og musesperre mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Malt balkongdører i tre underetasje 1 og 1.etasje, samt skyvebalkongdør i malt tre i 2.etasje.

Balkong i trevirke med adkomst fra spisestuen i underetasje 1.

Terrasseplattning i trevirke med adkomst fra ett soverom i 1.etasje.

Takterrasse bygget over store deler av boligen. Oppført tregulv og rekkverk i stål/plater. Luke med adkomst til sluk under oppført terrasse.

Kommentar;

Det er viktig at sluket på takterrassen renses hyppig, slik at de opprettholder funksjonen med bortledning av vann. Bør utføres 2 ganger pr år.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har etasjeskillere i trevirke mellom underetasjene og 1/ 2

etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Undertasje 2;
Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet.

1.etasje;

Lasere ble plassert på gulvet i soverommene på hver sin side av badet.

2.etasje;

Lasere ble plassert på gulvet i gangen foran trappen opp til terrassen.

Det ble kontrollert i mulige retninger fra laserens utgangspunkt i alle etasjer. Det er målt på 8-10 punkter pr.etasje.

Bygningen er oppført i 2021 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon.

Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppvekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatemålinger. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC underetasje 1;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blande batteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2021/22.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 35 mm. Lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 6 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Rommet er nyere, det er ikke synlige symptomer på fuktighet og det er ikke mulig å bore i retning av våtsoner uten å perforere det som antagelig er et brannskille fra ekstern bod. Hulltaking er følgelig ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Bad/WC underetasje 2;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blande batteri.

Veggmontert toalett. Badekar med dusjmuligheter. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under badekaret.

Bygget i 2021/22.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 35 mm. Lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og mellom terskelen og feielisten ved døren. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Rommet er nyere, det er ikke synlige symptomer på fuktighet. Hulltaking er følgelig ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av bad med tekniske føringer mellom rommene, samt yttervegg og leilighetskillevegger (mellom boliger). Det er stedvis umulig og stedvis knyttet for høy risiko til å utføre hulltaking.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste

alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Vaskerom/Teknisk rom underetasje 2;

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert delvis under varmpumpen. Det er tilgang til sluket når dekslet på pumpen fjernes.

Bygget i 2021/22.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger.

Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 13 mm på ca 120 cm, som indikerer at 1:100 fallforhold er oppfylt. Tilsvarende nivåforskjell fra området vaskemaskin til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og mellom terskelen og feielisten ved døren. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Rommet er nyere, det er ikke synlige symptomer på fuktighet. Hulltaking er følgelig ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av bad med tekniske føringer mellom rommene, samt yttervegg og leilighetskillevegger (mellom boliger). Det er stedvis umulig og stedvis knyttet for høy risiko til å utføre hulltaking.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette rommet er det fliser på gulvet og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 7 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Bad/WC 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servanter og 2x ettgrens blande batteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget i 2021/22.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Lokalt fall i nedsenket dusjone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og mellom terskelen og feielisten ved døren. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Det ble ikke foretatt hulltaking da det er etablert inspeksjonsluke fra soverommet som ga tilgang til konstruksjonen. Det ble gjennomført fuktmåling med pigger i svillen, og det ble ikke registrert tegn til fukt. Undersøkelsen vurderes som tilstrekkelig, og det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for inngrep i konstruksjonen.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgrens blande batteri. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskapp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene plassert på soverom i 1.etasje og vaskerom/teknisk rom i underetasjen.

Inntak og stoppekran i boden innenfor garasjen.

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i boden. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra vaskerom/teknisk rom og, kjøkkenet og våtrommene.

Kommentar;
Eier opplyser å skifte filter hver 6.mnd.

Boligen er utstyrt med komplett ventilasjons- og varmepumpesystem med integrert varmtvannsbereder. Systemet kombinerer balansert ventilasjon med varmegjenvinning, tappevannoppvarming og tilkobling til vannbåren gulvvarme. Fordelingskapp for vannbåren varme til flislagte gulv og radiatorer i boligen.

Kommentar;
Eier opplyser om service på anlegget utført desember 2025.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet vaskerom/teknisk rom i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Kommentar;
Det er ikke registrert avvik i form av fukt innvendig i boligens underetasjer, og det må legges til grunn at boligens fukt og dreneringsystem fungerer tilfredstillende. Vurderingen baserer seg på alder og symptomfrie overflater innvendig.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurderingen er basert på opplyst alder, opplevd vanntrykk (ikke målt) og avrenning ved samtidig tapping av utstyr.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 8 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr (røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

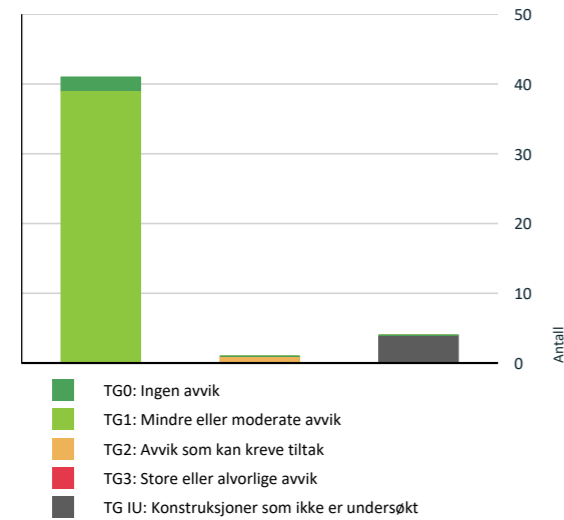
Side: 9 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ↓ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje 2 > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje 1 > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje 1 > Vaskerom/Teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 10 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 11 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2021

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp og sedum på taket over stuen. Taket er besiktiget fra taknivå og terrassen (taket for store deler av boligen er terrassen). Vurderingen er basert på alder, da det er veldig lite av taket som er synlig.

Kommentar;

Det er viktig at sluket på taket renses hyppig, slik at de opprettholder funksjonen med bortledning av vann. Bør utføres 2 ganger pr år.

1 TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag i plastbelagt stål. Innvendige taknedløp med overløp fra taket over stuen og terrassen.

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting og musesperre mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

1 TO 1 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

1 TO 1 Terrasse og balkongdører

Beskrivelse

Malt balkongdører i tre underetasje 1 og 1.etasje, samt skyvebalkongdør i malt tre i 2.etasje.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trevirke med adkomst fra spisestuen i underetasje 1.

Terrasseplattning i trevirke med adkomst fra ett soverom i 1.etasje.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 12 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Takterrasse bygget over store deler av boligen. Oppforet tregulv og rekkverk i stål/plater. Luke med adkomst til sluk under oppforet terrasse.

Kommentar;

Det er viktig at sluket på takterrassen renses hyppig, slik at de opprettholder funksjonen med bortledning av vann. Bør utføres 2 ganger pr år.



INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i trevirke mellom underetasjene og 1/ 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Undertasje 2;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet.

1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i soverommene på hver sin side av badet.

2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i gangen foran trappen opp til terrassen.

Det ble kontrollert i mulige retninger fra laserens utgangspunkt i alle etasjer. Det er målt på 8-10 punkter pr.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder i 2.etasje. Målt fra laserens utgangspunkt ved trappen og til ytterhjørnet mot sør-vest.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 13 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 2021 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon.

Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppvekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatemålinger. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

TGI 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

TGI 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE 2 > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebeholder. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2021/22.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

UNDERETASJE 2 > BAD/WC

TGI 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE 2 > BAD/WC

TGI 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 35 mm. Lokalt fall i nedsenket dusjone.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 14 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

UNDERETASJE 2 > BAD/WC

TGI 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.



UNDERETASJE 2 > BAD/WC

TGI 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE 2 > BAD/WC

TGI 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbled og terskel for tilluft.



UNDERETASJE 2 > BAD/WC

TGI 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er nyere, det er ikke synlige symptomer på fuktighet og det er ikke mulig å bore i retning av våtsoner uten å perforere det som antagelig er et brannskille fra ekstern bod. Hulltaking er følgelig ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 15 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

UNDERETASJE 1 > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Badekar med dusjmuligheter. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under badekaret.

Bygget i 2021/22.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

UNDERETASJE 1 > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE 1 > BAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 35 mm. Lokalt fall i nedsenket dusjsone.

UNDERETASJE 1 > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 16 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE 1 > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE 1 > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft.



UNDERETASJE 1 > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er nyere, det er ikke synlige symptomer på fuktighet. Hulltaking er følgelig ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av bad med tekniske føringer mellom rommene, samt yttervegg og leilighetskillevegger(mellom boliger). Det er stedvis umulig og stedvis knyttet for høy risiko til å utføre hulltaking.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 17 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert delvis under varmpumpen. Det er tilgang til sluket når dekslet på pumpen fjernes.

Bygget i 2021/22.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er malte. Taket er malt.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 13 mm på ca 120 cm, som indikerer at 1:100 fallforhold er oppfylt. Tilsvarende nivåforskjell fra området vaskemaskin til topp slukrist.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og mellom terskelen og feielisten ved døren. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.



UNDERETASJE 1 > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM/TEKNISK ROM

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 18 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft.



UNDERETASJE 1 > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er nyere, det er ikke synlige symptomer på fuktighet. Hulltaking er følgelig ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av badet tekniske føringer mellom rommene, samt yttervegg og leilighetskillevegger(mellom boliger). Det er stedvis umulig og stedvis knyttet for høy risiko til å utføre hulltaking.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette rommet er det fliser på gulvet og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servanter og 2x ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget i 2021/22.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 19 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Lokalt fall i nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og mellom terskelen og feielisten ved døren. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da det er etablert inspeksjonsluge fra soverommet som ga tilgang til konstruksjonen. Det ble gjennomført fuktmåling med pigger i svillen, og det ble ikke registrert tegn til fukt. Undersøkelsen vurderes som tilstrekkelig, og det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for inngrep i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 20 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene plassert på soverom i 1.etasje og vaskerom/teknisk rom i underetasjen.

Inntak og stoppekran i boden innenfor garasjen.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 21 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i boden. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra vaskerom/teknisk rom og, kjøkkenet og våtrommene.

Kommentar;

Eier opplyser å skifte filter hver 6.mnd.

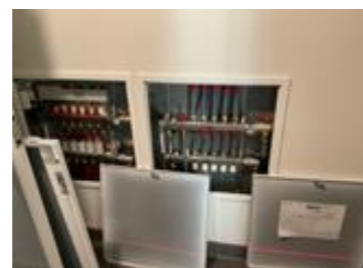
TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med komplett ventilasjons- og varmepumpesystem med integrert varmtvannsbereider. Systemet kombinerer balansert ventilasjon med varmegjenvinning, tappevannsoppvarming og tilkobling til vannbåren gulvvarme. Fordelingskap for vannbåren varme til flislagte gulv og radiatorer i boligen.

Kommentar;

Eier opplyser om service på anlegget utført desember 2025.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 22 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet vaskerom/teknisk rom i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021 -Nytt anlegg byggeår 2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

-Alt er utført via utbyggers entreprenør, Sæther Elektrokonsult AS

-Samme entreprenør ble benyttet til å etablere Elbillader i 2022.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

-Finnes i sikringskap sammen med sluttkontroll

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 23 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Basert på at anlegget er fra 2021, det foreligger samsvarerklæring og det ikke er gjort observasjoner med særlig negativt fortegn, er det ikke vurdert nødvendig med en utvidet kontroll av anlegget, men undertegnede er ikke el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt, da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Kommentar;

Det er ikke registrert avvik i form av fukt innvendig i boligens underetasjer, og det må legges til grunn at boligens fukt og dreneringsystem fungerer tilfredstillende. Vurderingen baserer seg på alder og symptomfrie overflater innvendig.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 24 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurderingen er basert på opplyst alder, opplevd vanntrykk (ikke målt) og avrenning ved samtidig tapping av utstyr.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr (røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 25 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

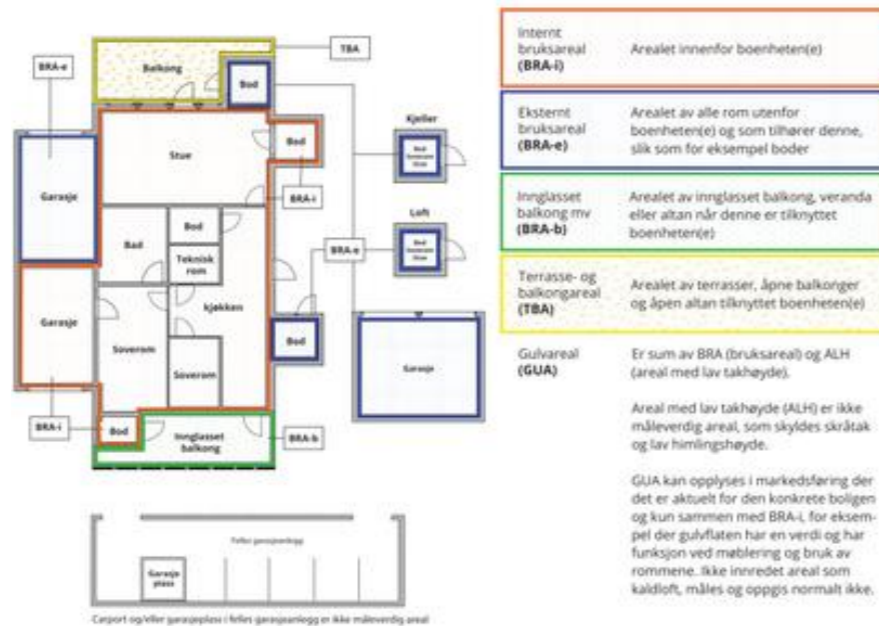
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 26 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje 2	24	26		50	
Underetasje 1	64			64	6
1. Etasje	65			65	10
2. Etasje	20			20	42
SUM	173	26			
SUM BRA	199				58

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje 2	Entré/hall, bad/wc, soverom	Garasje, bod	
Underetasje 1	Stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom/teknisk rom		
1. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc		
2. Etasje	Stue m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: -Etablering av el-bil lader.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 27 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Henning Sæther	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	373		4	58 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Myrvollkroken 11

Hjemmelshaver

Sæther Camilla, Sæther Henning

Boligselskap

Smestadtunet Boligsameie

Forretningsfører

BORI BBL Tlf: 63890200,
firmapost@bori.no,

Organisasjonsnr

928503763

Felles formue

Kr. 16 364 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Hektneråsen i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, skøytebane, idretts hall og svømmehall med mer. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, klatrevegg, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Myrdammen, Ramstadsjøen og Tristillen er blant de populære turdestinasjonene i området og passer for både store og små. Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingsby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane, lekeplass, treningspark, skatepark, og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste. En sykkelturna ligger Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnerletta, Kiwi Fjerdingsby, Kiwi Slynga og Rema 1000 Marikollen torg. På Marikollen Torg finner du dessuten Vitasapotek, Interoptik, Pizzabakeren, Ikigai, Vollaklinikken og Hairport, og i løpet av 2023 vil det komme Vinmonopolet og et eget treningssenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst fra Nedre Rælingsveg veg via Myrvollkroken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert boligformål

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Asfaltert biloppstillingsplass på nedsiden av boligen. Gressplen.

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 28 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 150 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegning	10.06.2020	Fasader	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	10.06.2020	Plan 1 og 2	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	10.06.2020	Plan 3 og 4	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	08.05.2023		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	02.12.2021	Nyanlegg. Funnet i plastlommen på sikringsskapet.	Gjennomgått	1	Nei
FDV-BOLIGMAPPE		ZIP-Fil. Ikke gjennomgått i sin helhet.	Ikke gjennomgått		Nei
Meglerbrev	27.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 29 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 30 av 31

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1896

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 31 av 31

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SG2700>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Husordensregler Smestadtunet Boligsameie**Målsetting**

- 1.1 HUSORDENSREGLENE SKAL SIKRE BEBOERNE I SMESTADTUNET BOLIGSAMEIE ET TRIVELIG OG GODT BOMILJØ.

2 Generelt

- 2.1 Sameier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.
- 2.2 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameienes vegne gripe inn ved overtredelser.
- 2.3 Henvendelser til styret angående husordensregler eller brudd på disse, skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser skal først forsøkes løst internt mellom de berørte partene.
- 2.4 Ved gjentatte overtredelser av brudd på husordensreglene, varslet skriftlig fra styret til sameier, har styret rett til å iverksette tiltak som medfører at aktuell beboer må flytte ut av leiligheten, og styret kan i denne forbindelse også pålegge sameier å selge sin leilighet.

3 Ro og orden

- 3.1 For å oppnå et godt og trivelig bomiljø for alle er det viktig å respektere at det i følgende tidsrom skal være alminnelig ro;

Det skal være alminnelig ro i seksjonene, og utearealer i følgende tidsrom:

- Søndag - torsdag (5 dager) skal det være ro: 23:00 - 07:00
- Fredag, lørdag og dager før helligdager skal det være ro ...: 24:00 - 09:00

Med alminnelig ro menes at lydnivået fra seksjon og uteområde skal være så lavt at det ikke skal kunne forstyrre beboernes nattesøvn.

Også generelt skal støynivået i seksjon og uteområde være så lavt at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Spesielt støyende gjøremål, som boring, hamring, spikring og lignende, skal ikke skje mellom kl. 20.00 og 8.00.

Ved støy knyttet til større arbeider må styret varsles.

- 3.2 Den enkelte sameier har ansvaret for ro i sin seksjon, også dersom seksjonen bebos av andre enn sameier.
- 3.3 Eventuelle klager på nabo for ikke å ha overholdt kravene til ro bør i første omgang rettes av fornærmede direkte til den som bryter kravene om ro og forsøkes løst på minnelig vis. Alternativt kan klagen rettes fra fornærmede til styret, og den må da være skriftlig, og leveres til styreleder.

4 Husdyr

- 4.1 Dyrehold er tillatt. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal fjernes umiddelbart.

5 Avfall

- 5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i søppelkasser for husholdningsavfall. Papiravfall, og kun papir, skal kastes i søppelkasser for papiravfall. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i containerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameiets fellesarealer.
- 5.2 Det skal være orden i og rundt søppelkassene.
- 5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i søppelkassene. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette.
- 5.4 Større gjenstander er beboere selv ansvarlige for å levere på søppelfylling.

6 Boligen

- 6.1 Sameier har ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon.
- 6.2 Sameier plikter å sørge for at brannslukningsutstyr er lett tilgjengelig og i orden.
- 6.3 Sameier plikter å holde avtrekk og sluk på kjøkken og bad rene og i orden, slik at disse ikke tettes.
- 6.4 Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Ved ikke forhåndsmeldte og godkjente endringer som går utover byggets bærende konstruksjoner eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

7 Fellesarealer og fasade

- 7.1 Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller parabler uten forhåndsgodkjenning fra styret. Markiser og utvendige persienner må følge fargekodene gitt av styret.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

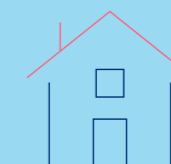
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myrvollkroken 11, 2008 FJERDINGBY. Gnr. 96, bnr. 373, i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 1510260201
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Rune Emilsen

Partner/Eiendomsmegler

MNEF

916 63 383

re@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no