

PROAKTIV

Meget pen enebolig
m/ høy kvalitet &
nydelig utsikt!

Solrik, stor hage &
dobbelgarasje



SMESTADVEGEN 34D



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

SMESTAD

Meget pen enebolig m/ høy
kvalitet & nydelig utsikt!
Solrik, stor hage &
dobbelgarasje | Blindvei nær
skole og barnehage



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Smestadvegen 34D, 2008
FJERDINGBY

Gnr./Bnr. Snr: Gnr. 96, bnr. 116, snr 4 i
Rælingen kommune

Prisantydning: 11.750.000,-

Omkostninger: 314.000,-

Totalpris: 12.064.000,-

Kommunale avgifter: 19.509,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2020

Rom/soverom: 6/4

BRA: 227 m²

BRA-i: 190 m²

Garasje/Parkering: Dobbelgarasje m/
elbil-lader og lagringsplass. Klargjort med
strøm for ytterligere én lader til
Parkering på egen gårdsplass

Tomt: 600.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

INNHold

2	5	8	44
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
50	54	59	114
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"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."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

SMESTADVEGEN 34D

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Meget pen enebolig m/ høy kvalitet & nydelig utsikt! Solrik, stor hage & dobbelgarasje | Blindvei nær skole og barnehage

Smestadvegen 34D er en meget pen familiebolig fra 2020 beliggende i svært barnevennlige og attraktive omgivelser på Smestad, tilbaketrukket i rolig blindvei og med nydelige utsikts- og solforhold! For de minste er det kun 5 min gange til Smestad skole og det er hele 3 barnehager i nabolaget. Det er også enkel tilgang til flotte turmuligheter i Østmarka, samt kun 8 min kjøring til Lillestrøm by.

Boligen har en gjennomført høy standard, funksjonell planløsning over to fulle plan, pent opparbeidet hage og solrike uteplasser. Perfekt familiebolig med 4 soverom, inkludert foreldreavdeling med eget bad og walk-in, stor hovedstue med åpen kjøkkenløsning og ekstra tv-stue. Videre er det både toalett, vaskerom og bad nr. 2.

Dobbelgarasje med lader og god oppbevaringsplass.

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28

Tlf.: +47 450 07 095

E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her 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 et 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 boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. 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.

Velkommen til oss!



SMESTAD

Kommune: Rælingen / Område: SMESTAD

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

Smestadvegen 34D ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Smestad i Rælingen. Her bor man med kort vei til skole, barnehager, lekeplasser og gode fritids- og aktivitetstilbud, samtidig som Lillestrøm sentrum er lett tilgjengelig.

Skoler og barnehager

Smestad skole og Smestadtoppen barnehage ligger kun 5 minutters gange unna boligen. Hektneråsen FUS barnehage og Espira Tristilbakken barnehage ligger også i nærområdet. For ungdomstrinnet ligger Marikollen ungdomsskole ca. 3,1 km unna, mens Rælingen videregående skole ligger ca. 3,5 km fra eiendommen.

Tur- og fritidstilbud

Området byr på gode muligheter for aktivitet og friluftsliv. Solstua/Smestad lekeplass ligger ca. 200 meter unna, og det er



OFFENTLIG TRANSPORT

Smestad skole Linje 350	8 min 0,6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 6,6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26,2 km
Oslo Gardermoen	38 min

DAGLIGVARE

Joker Hektner'sletta PostNord, søndagsåpent	14 min 1,2 km
Rema 1000 Marikollen Torg	6 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	12 min
Vitusapotek Marikollen Torg	6 min

SPORT

Solstua/Smestad lekeplass Ballspill	2 min 0,2 km
Smestad lekeplass Ballspill	6 min 0,5 km
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Smestad skole	8 min
Recharge Joker Hektner'sletta	15 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kort vei til tur- og rekreasjonsområdene i Rælingsåsen. Marikollen aktivitet- og idrettsanlegg byr på et variert aktivitetstilbud med blant annet rulleskibane/skiløyper, alpinanlegg for både små og store, fotballbaner, skatepark og klatrestativ. Myrdammen er et populært tur- og badested og gir fine muligheter for rekreasjon sommerstid.

Handel og servicetilbud
Daglige innkjøp kan blant annet gjøres på Joker

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

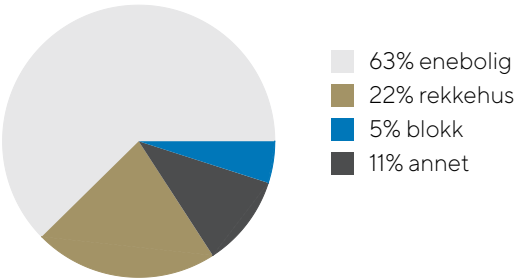
Hektnerstetta og Rema 1000 Marikollen Torg. På Marikollen Torg finnes også apotek. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum og Lillestrøm Torv en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Smestad skole, ca. 600 meter fra eiendommen, med busslinje 350. Lillestrøm stasjon ligger ca. 6,6 km unna og er et viktig kollektivknutepunkt med gode togforbindelser videre mot blant annet Oslo og Oslo lufthavn. Det er ca 8 minutters kjøretid til Lillestrøm stasjon og ca. 38 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, med innslag av annen boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Smestad i Rælingen.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

BOLIGMASSE



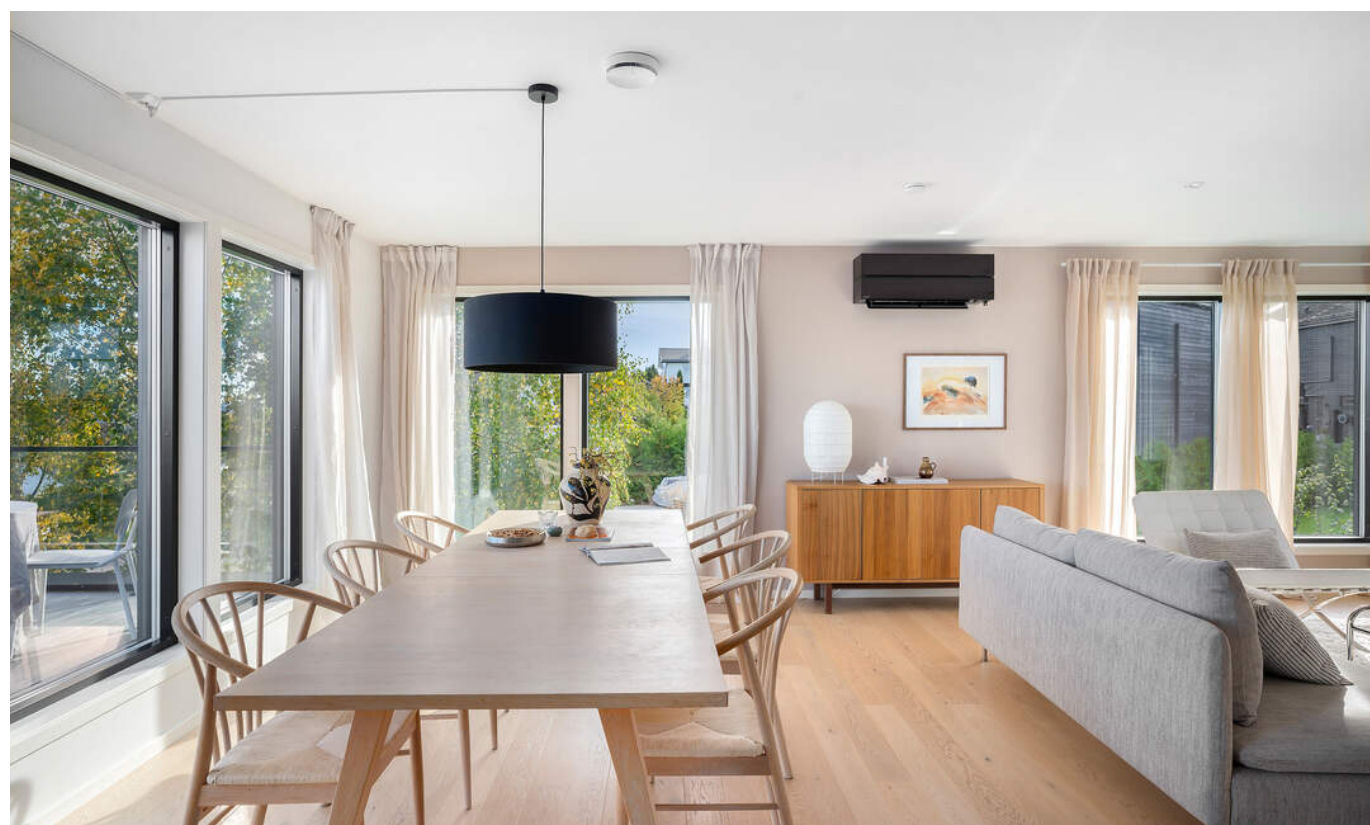
SKOLER		
Smestad skole (1-7 kl.)	9 min	0.7 km
481 elever, 26 klasser		
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	3.1 km
444 elever, 19 klasser		
Rælingen videregående skole	6 min	3.5 km
579 elever		
Strømmen videregående skole	13 min	8.1 km
515 elever, 45 klasser		

BARNEHAGER		
Smestadtoppen barnehage (0-6 år)	6 min	0.4 km
88 barn		
Hektneråsen Fus barnehage (0-5 år)	11 min	0.9 km
112 barn		
Espira Tristilbakken barnehage (0-6 år)	14 min	1.1 km
118 barn		



VELKOMMEN INN







KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

Påkostet kjøkken fra Kvik med stilrent design og praktiske løsninger.

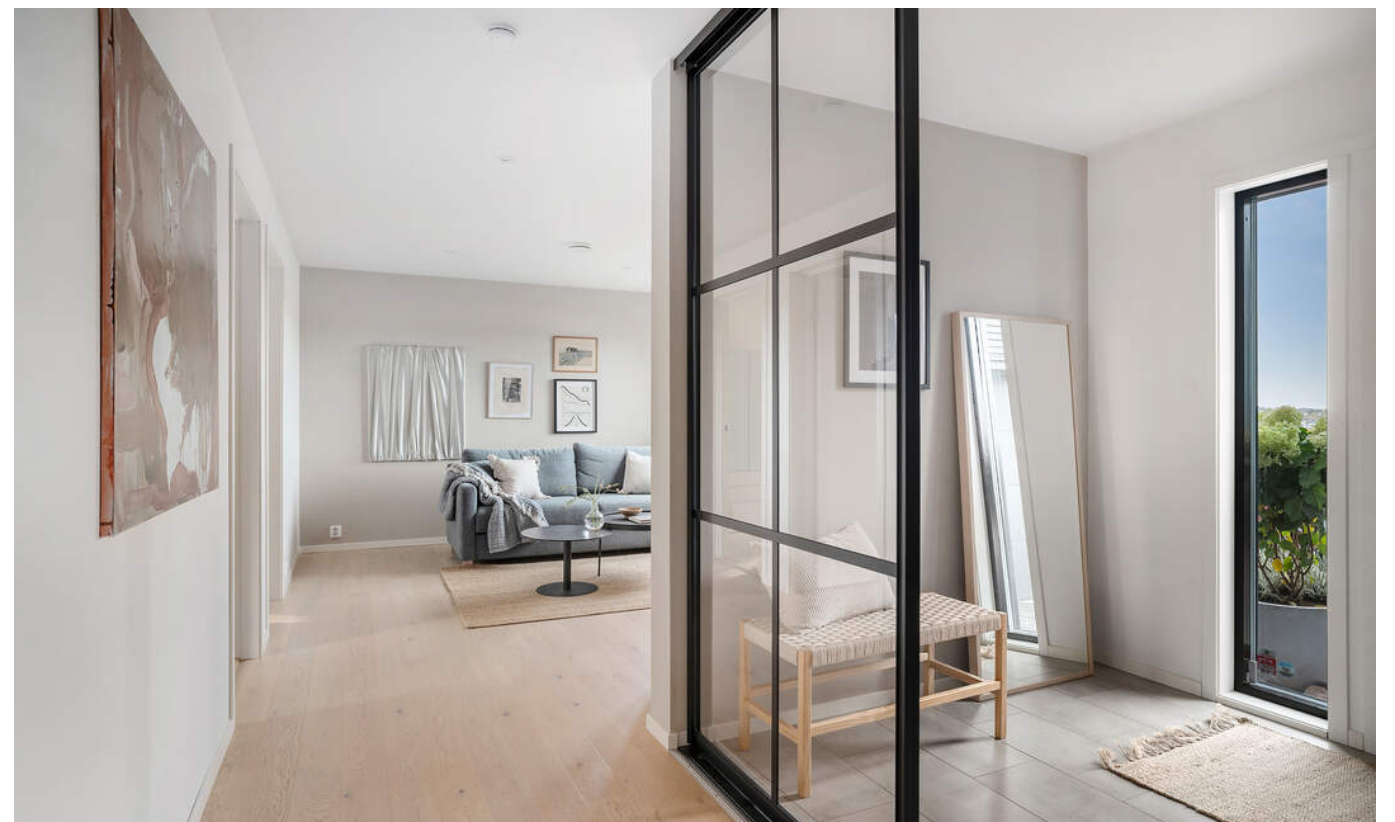


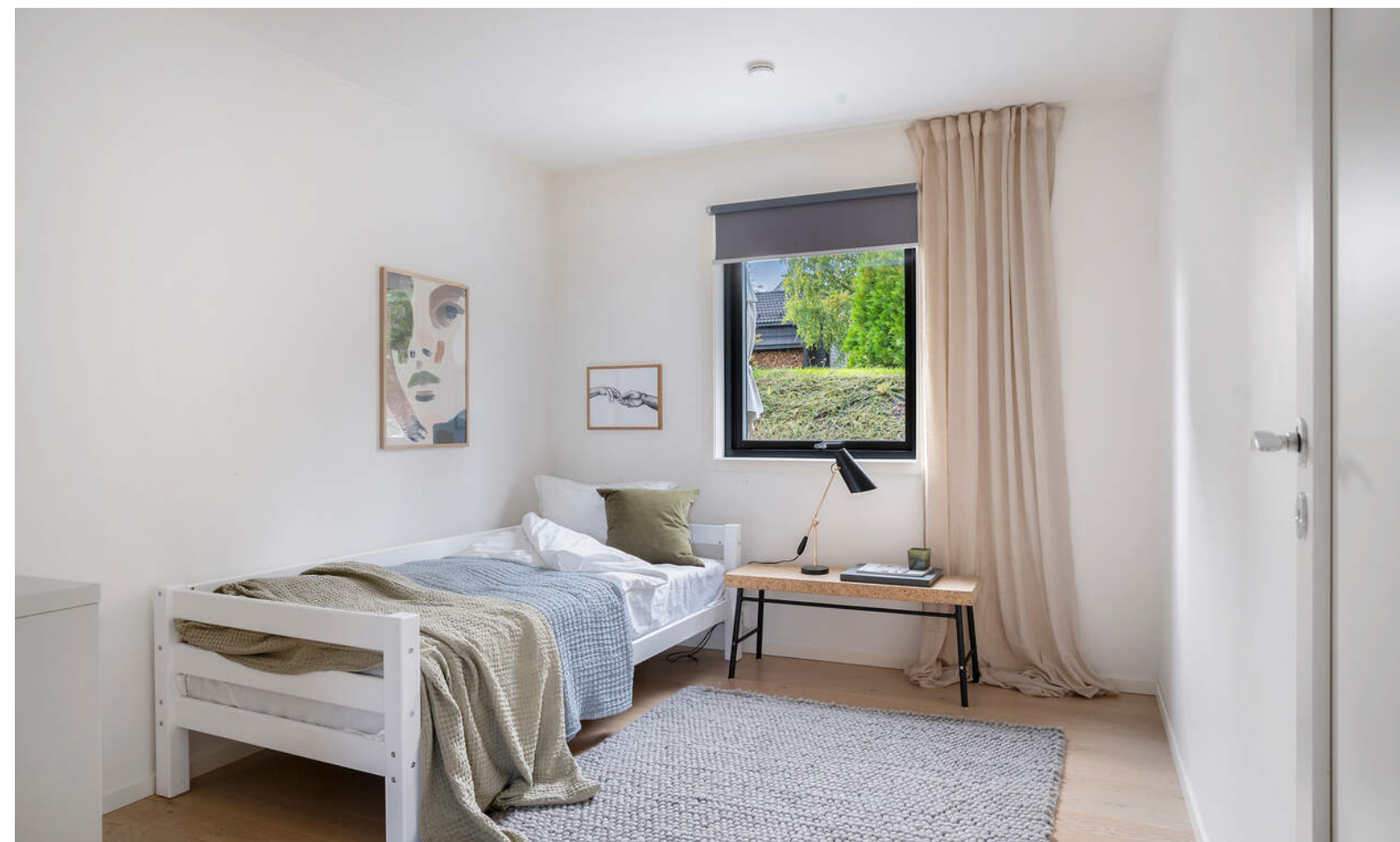
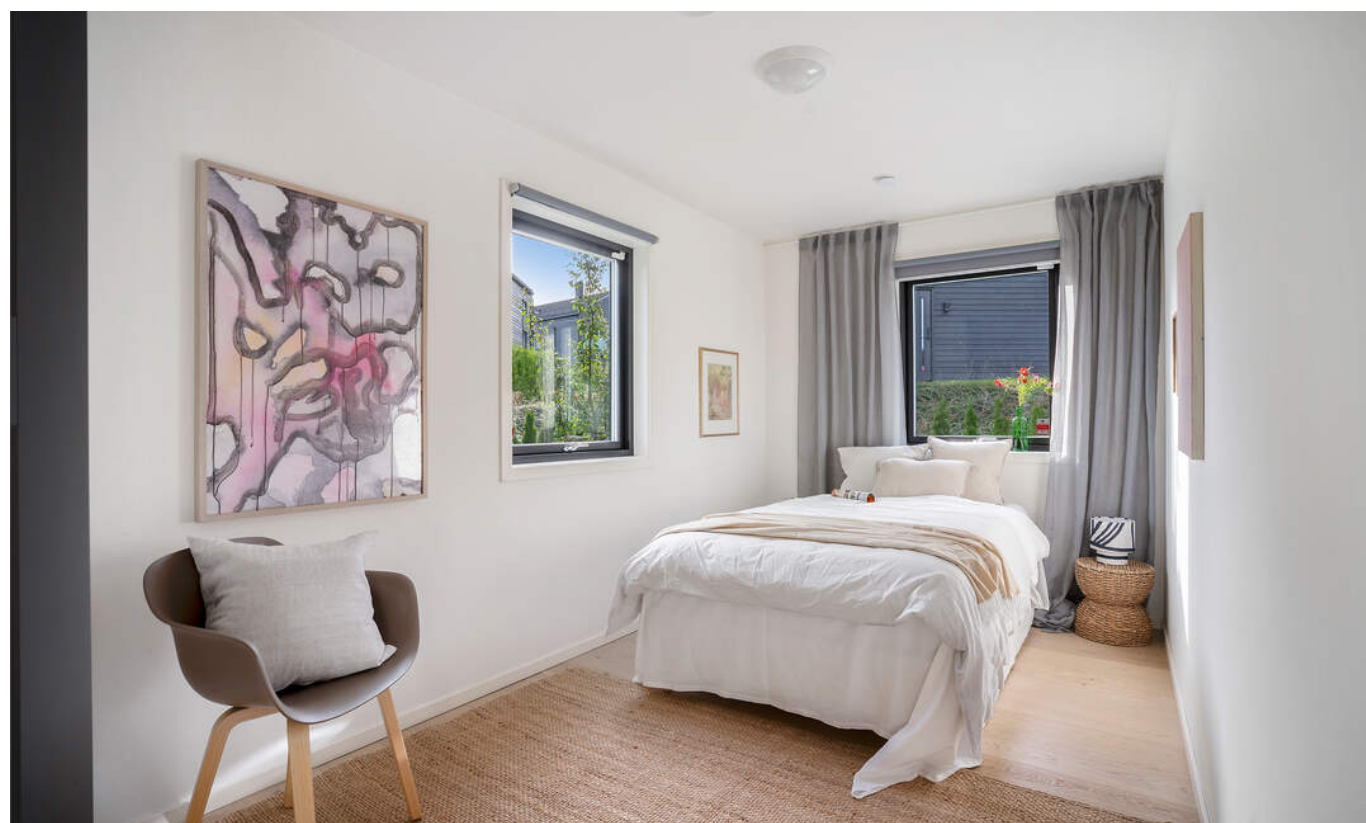














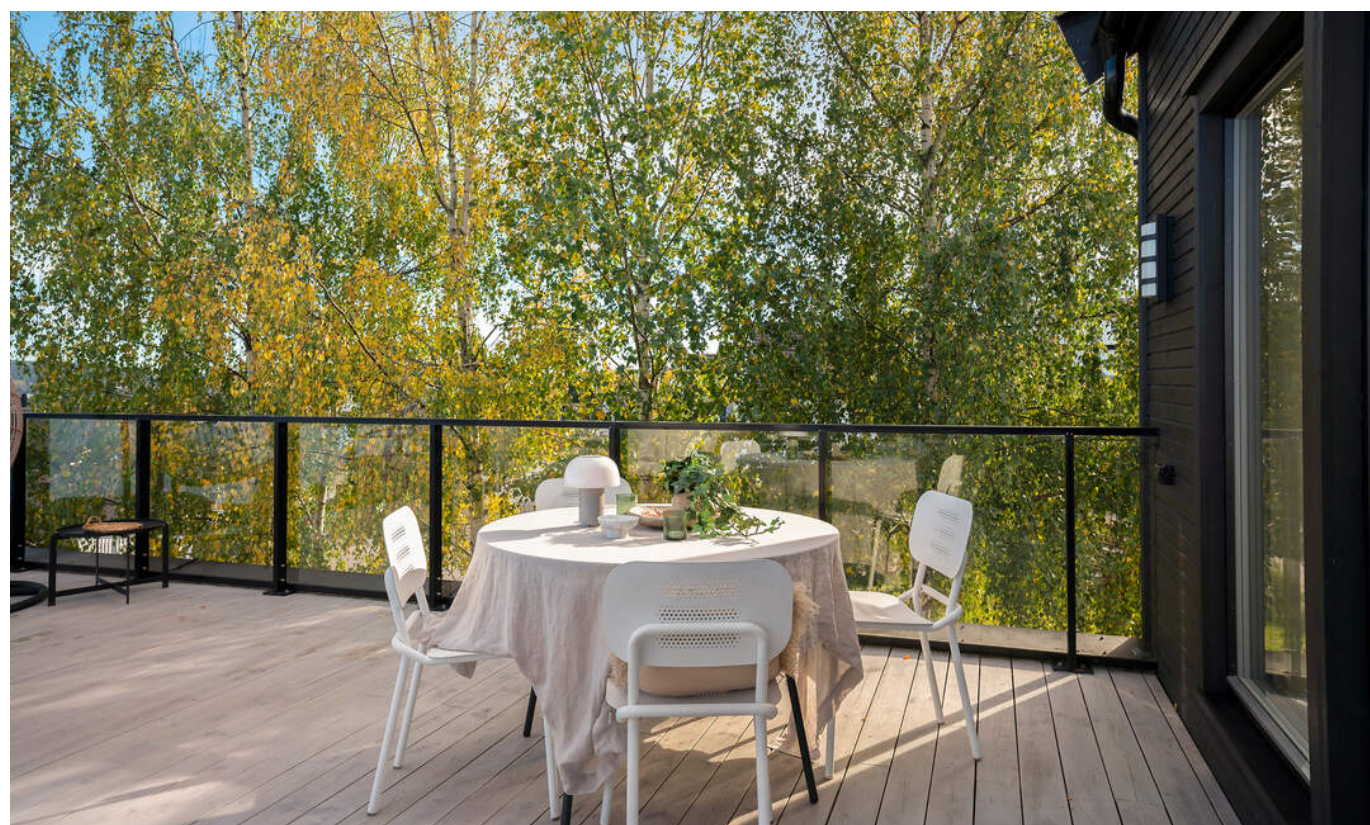


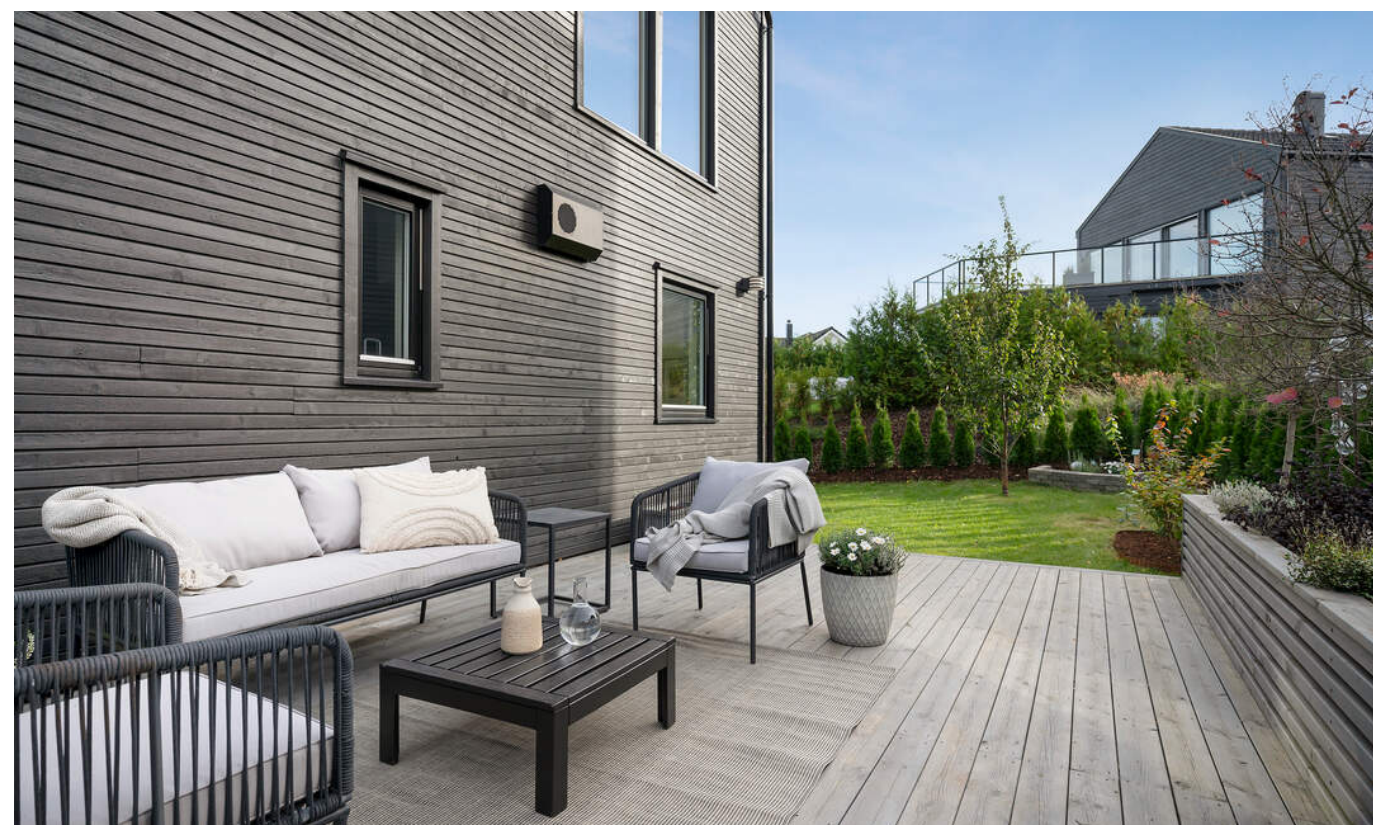




UTEPLASSER & HAGE







PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

1.etasje: Entré/hall, tv-stue, 3 soverom, bad, separat toalett og vaskerom.
2.etasje: Trapperom/hall, hovedstue og kjøkken i åpen løsning, foreldreavdeling med soverom, bad og walk-in closet.

Utgang fra hovedstuen til takterrasse på ca 37 kvm. I tillegg er det en skjermet uteplass i hagen som vender mot sørvest.

Dobbelgarasje m/ elbil-lader og lagringsplass.
Parkering på egen gårds plass.

Areal

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Bruksareal
BRA: 227 m²
BRA-I: 190 m²
BRA-E: 37 m²
TBA: 75 m²

1. etasje:
BRA-I: 95 m². Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad/wc, stue, vaskerom/teknisk rom og 3 soverom
BRA-E: 37 m². Garasje
2. etasje:
BRA-I: 95 m². Hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad/wc og walk-in closet

Terrasse- og balkongareal
1. etasje: 39 m².
2. etasje: 36 m².

Standard

1.ETASJE
Entré/gang og hall
Boligen har en innbydende entré med flislagt gulv og god plass til yttertøy og sko. Her er det praktiske garderobeskap og en stilren skyvedørsløsning i glass med sorte sprosser som skiller entréen fra hallen. Hallen har rikelig med garderobeplass og trappeforbindelse til 2. etasje.

Stue
Hyggelig ekstra stue med gode møbleringsmuligheter. Rommet egner seg godt som TV-stue, ungdomsstue eller et eget oppholdsrom for familien.

Soverom
I første etasje finner du tre soverom. Rommene har gode møbleringsmuligheter med plass til seng, garderobeskap og øvrig ønsket møblement. Soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Bad
Stilrent bad med store, mørke fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler og malt himling. Badet har en moderne, mørk servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og speil med integrert belysning. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett, dusjnise med innfellbare glassdører og badekar.

Toalettrom
Separat toalettrom med grå gulvfliser, lyse vegger og malt himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygd susterne, mørk servantinnredning med oppbevaring og speil med hylle.

Vaskerom/teknisk rom
Eget vaskerom/teknisk rom med grå gulvfliser og lyse overflater. Rommet har innredning med benkeplate, nedfelt vaskekum og over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er plass til vaskemaskin og tørketrommel under benken, samt boligens tekniske installasjoner.

Uteareal
I tilknytning til hagen ligger en hyggelig terrasseplattung mot sørvest på ca. 26,8 m² med god plass til utemøbler. Uteplatsen er omgitt av plen og beplantning og gir fine muligheter for både avslapning og hyggelige sammenkomster.

2.ETASJE
Stue og spisestue
Boligens romslige og innbydende hovedstue på ca. 36 m² har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt over vannet og det omkringliggende landskapet. Stuen har lys 1-stavs eikeparkett, downlights i himlingen og en åpen løsning mot kjøkkenet, med god plass til både sofagruppe og et stort spisebord. Rommet har også vedovn og varmepumpe.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott terrasse på ca. 36,5 m², beliggende over garasjen. Terrassen har glassrekkverk som gir fritt utsyn mot omgivelsene, og god plass til både sofagruppe og øvrige utemøbler. Her kan man nyte utsikten og hyggelige stunder utendørs.

Kjøkken
Pent og moderne kjøkken med stilren Kvik innredning, glatte, mørke fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass, samt en romslig kjøkkenøy med sitteplasser. Innredningen har komposittkum, platetopp, stekeovn og kjøl-/frysenskap. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Foreldreavdeling
Romslig hovedsoverom i 2. etasjen med store vinduer som gir godt med naturlig dagslys. Rommet har god plass til dobbeltseng og øvrig soverommøblement. I direkte tilknytning til soverommet ligger et praktisk walk-in closet med garderobeinnredning på begge sider. Her er det gode oppbevaringsmuligheter med hyller, skuffer og plass til skjorter og kjoler.

Bad
Romslig bad med store, mørke fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler og malt himling. Badet har en moderne servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og stort

speil med belysning. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett og dusjnise med innfellbare glassdører.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i alle rom i 1.etasje.
Gulvvarme bad i 2.etasje.
Panelovn soverom 2.etasje
Luft-til-luft varmepumpe og vedovn.

Energimerke

Lys grønn B

Info strømforbruk

22 198 kwh i 2025

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Modernisering og påkostninger

2021: Mitsubishi Kaiteki 6600 varmepumpe montert av Envieco. Ny utvendig stikkontakt etablert av Berg & Sandboe Elektro.
2021: Tre lamper med dimmer over kjøkkenbenk samt tre utelamper og tilhørende utvendig ledning montert av Arkel Romerike AS.
2022: Boligen malt utvendig av Malergutta AS.
2022: Platting foran og bak boligen samt plantekasse oppført av HusogHagetjenester AS.
2022: Knirk i gulv i 2. etasje utbedret i regi av utbygger Nebbenes. Peis ble demontert/remontert i forbindelse med arbeidet og etterfølgende kontrollert av peismontør.
2022/2024: Arbeider på rekkverk i trapp utført av Byggup som garantisak; braketter skiftet og rekkverk etterstrammet.
2023: Glassdører ved yttergang montert av Drømmekjøkkenet Lillestrøm AS.
2024: Zaptec Go elbillader installert av Inselo for Tibber.
2024: El-sjekk med bytte av dimmer og kurssikring for gang
2024: Slange på varmtvannsbereder skiftet etter mindre drypplekkasje av Sørumsand Rør, utført som garantisak.
2025: Ny vaskeromsinnredning med benkeplate og servant. Servant/røropplegg flyttet og montert av Romerike VVS AS.
2025: Stikkontakter på vaskerom flyttet i forbindelse med oppgraderingen, utført av Rælingen El-installasjon AS.
2026: Løse fester/klemmer på tidligere montert utvendig elektrisk ledning utbedret av Nye Arkel Romerike AS.
2026: Service på varmtvannsbereder utført av Sørumsand Rør og service på varmepumpe utført av Envieco, begge i september 2026.

Parkering

Dobbelgarasje m/ elbil-lader og lagringsplass. Klargjort med strøm for ytterligere én lader til
Parkering på egen gårds plass

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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) og TG2 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

(KOMMENTAR: Nebbenes skal utbedre tilgangen til sluk/taknedløp som nevnt i Tilstandsrapporten. Befaring/utbedring er avtalt til 13/10-26. Det skal i utgangspunktet benyttes de samme terrassebordene, men kjøper må påregne at det kan bli nødvendig med utskiftninger som følge av arbeidet)
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Terrasse bygget over garasjen: Det er registrert stående vann på membranen under terrassedekket gjennom inspeksjonsluke. Fra den begrensede inspeksjonsåpningen ble det observert flere centimeter vann. Inspeksjonsluken er liten og gir ikke tilstrekkelig tilgang til å kontrollere sluk/taknedløp eller årsaken til vannansamlingen.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje i garasjehimlingen på befaringsdagen.

- Våtrom > 1.ETASJE > BAD/WC > Overflater, vegger og himling: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekaret), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen kunne ikke undersøkes innvendig. Det er luke i himlingen på soverom i 2. etasje, men konstruksjonen bak luken er forseglet med plast.
Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere undertak, treverk, lufting eller eventuelle tegn til fukt og kondens

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 bygnings sakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av boligen:
Innvendig:
Gulvene er belagt med parkett og flis.

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.
Det er i tillegg utført radonmålinger
Det er isolert stålpipeline og vedovn.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Utvendig:
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Det er besiktiget fra taket.
Det er ikke montert snøfangere eller lignende mot snøras, men takvinkel(under 27°) med denne typen takstein(ru overflate), gjør at tilleggssikring ikke er nødvendig.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Skorstein over tak, beslått med beslag i plastbelagt stål.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av duk.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Utvendige vinduer er malte og har 3-lags glass.
Ytterdøren er i treverk og har 2-lags glass.
Balkongdøren er i treverk og har 3-lags glass.
Terrasse i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverk i stål/glass. Terrassen er bygget over garasjen. Det er avrenning til taknedløp og synlig papp ved takrenner og terskelen til døren. Det er opplyst at terrassen er bygget med trykkfast fallisolasjon og tolags taktekking.
Kommentar; Det legges til grunn at det under terrassedekket er bygget opp med korrekt fall som leder vann til takrenner for tilstrekkelig bortledning av vann. Dette er dog umulig å kontrollere.
Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering ved inngangspartiet og på baksiden av boligen.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskapet plassert i vaskerommet.
Innvendige avløpsrør er av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.
Ventilasjonsanlegg med aggregat i vaskerommet. Tilluft til oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, vaskerom, kjøkken og toalettrom. Kommentar; Det skiftes filter hver 6.mnd, ifølge eier.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Kommentar; Siste service utført i 2026, ifølge eier.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerommet.
Berederen står i rom med sluk og er tilsluttet strømmettet direkte.
Ekspansjonskar i tilknytning.
Hovedsikring og strømmåler i utvendig tilknytningsskap.
Automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. 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.
Røykvarslere(4 stk) og håndslukkerapparat(2 stk) registrert i boligen. I tillegg er det varslingsanlegg tilknyttet alarmeselskap. Dette anleggets abonnement må eventuelt videreføres av ny eier.
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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Beskrivelse: Byttet slange på toppen av vv-bereder etter en liten drypplekkasje på en av disse i 2024 v/Sørumsand Rør. Dette ble raskt utbedret som garantisak.
Ved sjeldent bruk kan det komme svak kloakklukt på badet i 1. etasje. Lukten har forsvunnet når vannet får renne i avløpet. Selger antar at vannlåsen i sluket tørker ut på grunn av lite bruk, men dette er ikke undersøkt av rørlegger.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Beskrivelse: Ettersmurte membran rundt sluk i 2020, grunnet tilleggskrav fra forsikring/Anticimex. I følge håndverker var membran og sluk allerede lagt korrekt (membran smurt ned til klemring), de la likevel på litt ekstra. Ble gjort som en reklamasjon via utbygger.
Firmanavn: Akershus Murforretning AS, 2020.

Nytt Epoq vaskerom. Underskap og benkeplate montert. Ny servant/rørøpplegg ble samtidig flyttet fra vegg til nedfelt i ny benkeplate.
Firmanavn: Romerike VVS AS, 2025.

Stikkontakter for vask/tørk ble flyttet (fra vegg til underskap) i forbindelse med oppgradering av vaskeromsinnredning.
Firmanavn: Rælingen EI-installasjon AS, 2025.

Montering av overskap og 2 små hyller på vaskerom.
Utført av ufaglært, 2025.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, Beskrivelse: Huset ble malt utvendig.
Firmanavn: Malergutta AS, 2022

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Beskrivelse: Ny utestikk satt opp i forbindelse med montering av varmepumpe (utedel).
Firmanavn: Berg&Sandboe Elektro, 2021.

Monterte 3 lamper over kjøkkenbenk inkludert dimmer, samt 3 utelamper (hue) på husvegg og strakk uteledning til disse.
Firmanavn: Arkel Romerike AS, 2021.

EI-bil lader Zaptec go installert av Inselo for Tibber. (Opplegg

skal være klart for lader 2, men ikke påmontert ladeboks.)
Firmanavn: Inselo, 2024.

To stikkontakter ble flyttet på vaskerommet i forbindelse med oppgradering.
Firmanavn: Rælingen EI-installasjon AS, 2025.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Beskrivelse: Se kommentaren om drypplekkasjen fra slangen på vv-beholderen i 2024 beskrevet tidligere (garanti).

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Beskrivelse: Tidligere beskrevet sak med den lille drypplekkasjen fra slangen på vv-beholderen i 2024.
Firmanavn: Sørumsand Rør, 2024.

Beskrevet tidligere: Nytt Epoq vaskerom. Underskap og benkeplate montert. Ny servant/rørøpplegg ble samtidig flyttet fra vegg til nedfelt i ny benkeplate.
Firmanavn: Romerike VVS AS, 2025.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, Beskrivelse: Montert varmepumpe Mitsubishi Kaiteki 6600.
Firmanavn: Envieco, 2021

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja
Firmanavn: Utbyggers (Nebbenes) servicesnekker og peismontør, 2022
Beskrivelse: Peisen ble demontert og remontert av utbyggers (Nebbenes) servicesnekker i forbindelse med utbedring av knirk i gulv i 2. etasje. Peismonteringen ble deretter kontrollert av peismontør, også dette i regi av utbygger (Nebbenes). Dette var i 2022. Peisen har vært i bruk i etterkant, og virker å fungere som den skal.

27. Er det utført radonmåling?
Ja
Firmanavn: RadonNova, 2021
Beskrivelse: 2021. Utført av RadonNova.
Høyeste årsmiddelverdi 9 Bq/m3. Høyeste måleverdi 12Bq/m3.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
- Det er felles privatvei til de fire eiendommene i Smestadvegen 34 A-D. Det har blitt snakket om asfaltering av denne, men ikke lagt konkrete planer.
- Boligene 34 A-D (alle oppført av Nebbenes i 2020) hadde opprinnelig eksklusiv bruksrett til sin hage. I 2023 ble eiendommen (hagen) reseksjonert etter ny oppmåling, fordi det var behov for å avklare grensene mellom uteområdene etter en uenighet om hvor grenselinjen mellom to av tomtene

gikk. Enighet ble funnet og tomtene ble reseksjonert i 2022/2023.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Det er ikke lagt opp til et system med fellesgjeld/fellesinntekter i sameiet. Boligene samarbeider og fordeler utgifter knyttet til vedlikehold av den private fellesveien. Det er fremsatt ønske om å asfaltere, og å evt endre litt på avtalen om brøyting vinterstid, samt kanskje fornye stativene rundt søppelstativet. Det er foreløpig ikke noen konkrete planer - så dette er noe nye eiere kan være med på å utarbeide og avgjøre i samarbeid med naboene. Kl har estimert sannsynlige utgifter knyttet til asfaltering og tilhørende drenering til mellom 60 og 105 tusen kroner for Smestadvegen 34D sin del. Det var ved asfaltering av eget område foran garasjen, samt en fjerdedel av kostnaden på fellesområdet. Hvor realistiske disse utgiftene er vites ikke før det eventuelt innhentes tilbud. I 2021 ble det innhentet pristilbud som estimerte asfalteringsutgifter for Smestadvegen 34D på mellom 50' og 62.700 kroner. Usikker på om dette inkluderte alt.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja, Beskrivelse:
- Fibernett installert av HomeNet i 2020.
- Boligen har per i dag Verisure boligalarm installert.
- Platting foran og bak huset, samt plantekasse ble satt opp av HusogHagetjenester AS i 2022.
- Glassdører ved yttergang ble montert og utlevert av Drømmekjøkkenet Lillestrøm AS i 2023.
- Uteledningen som ble trukket av Arkel Romerike AS i 2021 løsnet litt på flere korte strekk, dette har blitt utbedret (festet noen løse spiker /klemmer) av Arkel Romerike AS i 2021 og Nye Arkel Romerike AS i 2026.
- Ved sjeldent bruk kan det komme svak kloakklukt på badet i 1. etasje. Lukten har forsvunnet når vannet får renne i avløpet.
- Det midterste av tre støtteben på badekarets avtagbare frontdeksel har knekt og er limt tilbake etter forslag fra rørlegger.
- Elsjekken ble gjennomført i 2024. Elvia kontrollerte el-anlegget i 2020.
- VV-bereder og varmepumpe har hatt regelmessig service, begge sist i september 2026. Byttet filter på ventilasjonssystemet to ganger årlig.
- IF boligsjekk v/Anticimex har gjennomført og godkjent boligen i 2021 og 2025 i forbindelse med IF Husforsikring Pluss.
-Trapp: Braketter byttet ut på et rekkverk i 2022 og et annet rekkverk, samt etterstrammet midtre rekkverk helt nederst i 2024 v/Byggup - som garantisak.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1.etasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

600,60 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med plenarealer, beplantning og naturlige terrengpartier som gir en hyggelig ramme rundt boligen. Tomten byr på gode utearealer og flere soner for opphold.

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en stor terrasse på ca. 36,5 m² med god plass til både spisegruppe og loungemøbler. Terrassen er etablert over garasjen. På bakkeplan er det i tillegg en terrasseplatting på ca. 26,8 m² med direkte tilknytning til hagen. Uteplassene gir gode muligheter for både måltider, avslapning og sosiale sammenkomster.

Fellesarealer består av felles adkomstvei og plass til renovasjonsbeholdere til de 4 boligene som utgjør sameiet.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.276.941,- for 2024

Formuesverdi sekundær

9.107.764,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp 5 969,28 kr
Feiing 594,96 kr
Renovasjon 6 994,80 kr
Vann 5 950,06 kr
Sum 19 509,10 kr

Prognose kommunale gebyrer for 2026: 24 015,92 kr
Prognosen kan avvike.

Kommunale avgifter

19.509,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i kommunen.

Sameiet

Boligen tilhører sameiet Smestadvegen 34 A-D. Sameiet er ikke registrert i Foretaksregisteret og har ingen fellesutgifter/regnskap etc. Det er en felles, privat adkomstvei som vedlikeholdes i fellesskap mellom de 4 seksjonene som utgjør sameiet. Vedtekter foreligger.

Info fra eier:

Det er ikke lagt opp til et system med fellesgjeld/fellesinntekter i sameiet. Boligene samarbeider og fordeler utgifter knyttet til vedlikehold av den private fellesveien. Det er fremsatt ønske om å asfaltere, og å evt endre litt på avtalen om brøyting vinterstid, samt kanskje fornye stativene rundt søppelstativet. Det er foreløpig ikke noen konkrete planer - så dette er noe nye eiere kan være med på å utarbeide og avgjøre i samarbeid med naboene.

KI har estimert sannsynlige utgifter knyttet til asfaltering og tilhørende drenering til mellom 60 og 105 tusen kroner for Smestadvegen 34D sin del. Det var ved asfaltering av eget område foran garasjen, samt en fjerdedel av kostnaden på fellesområdet. Hvor realistiske disse utgiftene er vites ikke før det eventuelt innhentes tilbud. I 2021 ble det innhentet pristilbud som estimerte asfalteringsutgifter for Smestadvegen 34D på mellom 50' og 62.700 kroner. Usikker på om dette inkluderte alt.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

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 salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, 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, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Det betales for brøyting av Smestadvegen (privat vei). Andel pr husstand ligger på ca 3000-3500,-/sesong. Det opplyses at fellesarealet brøytes, men ikke regelmessig. Kjøper må påregne snømåking av både fellesareal og egen gårdsplass.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for tiltak på Smestadvegen 34 D, 2008 Fjerdingsby, datert 07.09.2020. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/116/4:
09.09.2008 - Dokumentnr: 730130 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2013 - Dokumentnr: 193938 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2013 - Dokumentnr: 293397 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:128
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2019 - Dokumentnr: 1468241 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

23.03.2023 - Dokumentnr: 309599 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Tinglyste dokumenter oversendes interessenter på forespørsel.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Smestad, Gnr. 97, Bnr. 20 m.fl. (plan-ID 161), som er en eldre reguleringsplan der 2 454 m² av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i felt B3, og 2 m² er regulert til annen veigrunn. Reguleringen gjelder hele 96/116.

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2022-2033, ikrafttredelse 15.02.2023. 2 456 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Kjøper må påregne utgifter til snøbrøyting av felles privat vei.

Radonmåling

2021. Utført av RadonNova. Høyeste årsmiddelverdi 9 Bq/m3. Høyeste måleverdi 12Bq/m3.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har ikke utleie/hybeldel.

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

11 750 000,00 (Prisantydning)

11 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
293 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

295 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
314 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

12 045 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
12 064 000,00 (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 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. Rekvisisjon 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 nettannonсен 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

Henriette Jessen
Inger Helene Nådland

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 94 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 30 000, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 600, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 25 000
Sum vederlag kr. 156 490
Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 145
Totalt kostnadsoverslag kr. 187 635
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 96, bnr. 116, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 Rapportdato: 07.10.2026 Oppdragsnr.: 20000-1964 Eiendomsverdi ref nr: QX1138

Autorisert foretak: Verdicto AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk 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 Verdicto 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@verdicto.no
991 26 687



Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift eller annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepterer det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 3 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 4 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2020 og er dermed ca. 6 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. Enkelte forhold er likevel kommentert og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak Det er besiktiget fra taket.

Det er ikke montert snøfangere eller lignende mot snøras, men takvinkel(under 27°) med denne typen takstein(ru overflate), gjør at tilleggs sikring ikke er nødvendig.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Skorstein over tak, beslått med beslag i plastbelagt stål.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av duk.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Utvendige vinduer er malte og har 3-lags glass.

Ytterdøren er i treverk og har 2-lags glass.

Balkongdøren er i treverk og har 3-lags glass.

Terrasse i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverk i stål/glass. Terrassen er bygget over garasjen. Det er avrenning til taknedløp og synlig papp ved takrenner og terskelen til døren. Det er opplyst at terrassen er bygget med trykkfast fallisolasjon og tolags taktekking.

Kommentar;

Det legges til grunn at det under terrassedekket er bygget opp med korrekt fall som leder vann til takrenner for tilstrekkelig bortledning av vann. Dette er dog umulig å kontrollere.

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering ved inngangspartiet og på baksiden av boligen.

INNSENDIG

Gulvene er belagt med parkett og flis.

Kommentar: Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Kommentar: Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar: Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på soverommet i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på soverommet i nord-vestlig retning i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygget skal være utført med radonsikring, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er i tillegg utført radonmålinger

Det er isolert stålppe og vedovn.

Innwendige dører er malte fyllingsdører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll registrert musesperre/gnagersikring. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan likevel ikke helt utelukkes.

VÅTROM

Våtrom › 1.Etasje › Bad/WC; Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett er plassert i området under badekaret.

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Elektriske varmekabler. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Gulvet i nedsenket dusjsone har lokalt fall. Våtrommet har skjult vannnett sjikt med på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskelen er 35 mm.

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom/Teknisk rom; Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i gulvet mellom vaskemaskiner og døren inn til rommet.

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt på gulv og vegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets vegger. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et beleg, og at dette særlig er aktuelt der hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsoner i rommet der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved servanten og stoppekranen. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus ved servanten og stoppekranen som i referanseområdet.

Overflatesøk gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Våtrom › 2.Etasje › Bad/WC Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i

himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Gulvet utenfor dusjsonen har noe nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og start nedsenk- Gulvet i nedsenket dusjsone har lokalt fall.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskelen er 40 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra walk in closet og i retning våtsonen dusj, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme. Ved riving av dette rommet eller hulltaking andre steder, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn, oppvaskum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

SPELALROM

Toalettrom med fliser på gulvet og malte flater på vegger og i himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sistene i flislagt kasse. Det er etablert spalte i nedre del av kassen for synliggjøring av eventuell lekkasje. Rommet har ikke sluk. Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innwendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskapet plassert i vaskerommet.

Innwendige avløpsrør er av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med aggregat i vaskerommet. Tilluft til oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, vaskerom, kjøkken og toalettrom.

Kommentar; Det skiftes filter hver 6.mnd, ifølge eier.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 5 av 28

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 6 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Kommentar;
Siste service utført i 2026, ifølge eier.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerommet.
Berederen står i rom med sluk og er tilsluttet strømmettet direkte.
Ekspansjonskar i tilknytning.

Hovedsikring og strømmåler i utvendig tilknytningsskap.
Automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. 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.

Røykvarslere(4 stk) og håndslukkerapparat(2 stk) registrert i boligen.
I tillegg er det varslingsanlegg tilknyttet alarmeselskap. Dette anleggets abonnement må eventuelt videreføres av ny eier.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen består av tilpassede steinmasser, komprimert pukk på komprimerte sandmasser og sprengstein.

Grunnmuren er av betong.

Forstøtningsmuren er av natursteinsmur. Muren er delvis plassert på fellesarealer, ifølge eier.

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

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

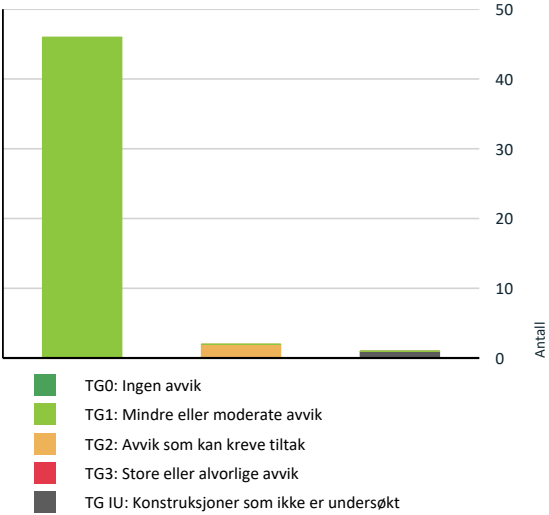
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
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.

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse bygget over garasjen

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert stående vann på membranen under terrassedekket gjennom inspeksjonsluke. Fra den begrensede inspeksjonsåpningen ble det observert flere centimeter vann. Inspeksjonsluken er liten og gir ikke tilstrekkelig tilgang til å kontrollere sluk/taknedløp eller årsaken til vannansamlingen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje i garasjehimlingen på befaringsdagen.

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekaret), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav. [Gå til side](#)

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Det er besiktiget fra taket.

TG 1 Snøsikring

Beskrivelse

Det er ikke montert snøfangere eller lignende mot snøras, men takvinkel(under 27°) med denne typen takstein(ru overflate), gjør at tilleggssikring ikke er nødvendig.

TG 1 Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein over tak, beslått med beslag i plastbelagt stål.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av duk (observert under taksteinen).

Takkonstruksjonen kunne ikke undersøkes innvendig. Det er luke i himlingen på soverom i 2. etasje, men konstruksjonen bak luken er forseglet med plast. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere undertak, treverk, lufting eller eventuelle tegn til fukt og kondens.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vinduer

Beskrivelse

Utvendige vinduer er malte og har 3-lags glass.

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk og har 2-lags glass.

Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er i treverk og har 3-lags glass.

Terrasse bygget over garasjen

Beskrivelse

Terrasse i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverk i stål/glass. Terrassen er bygget over garasjen. Det er avrenning til taknedløp og synlig papp ved takrenner og terskelen til døren. Det er opplyst at terrassen er bygget med trykkfast fallisolasjon og tolags taktekkning.

Kommentar;

Det legges til grunn at det under terrassedekket er bygget opp med korrekt fall som leder vann til takrenner for tilstrekkelig bortledning av vann. Dette er dog umulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stående vann på membranen under terrassedekket gjennom inspeksjonsluke. Fra den begrensede inspeksjonsåpningen ble det observert flere centimeter vann. Inspeksjonsluken er liten og gir ikke tilstrekkelig tilgang til å kontrollere sluk/taknedløp eller årsaken til vannansamlingen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje i garasjehimlingen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Stående vann over tid kan gi økt belastning på membranen og redusere forventet levetid. Dersom vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk/taknedløp, kan det over tid finne andre veier og medføre fuktbelastning eller skade på omkringliggende bygningsdeler.

Det bør tilrettelegges for bedre tilgang til sluk/taknedløp for kontroll, rengjøring og vedlikehold. Årsaken til vannansamlingen bør undersøkes og avrenningen sikres.



Terrasseplattinger

Beskrivelse

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering ved inngangspartiet og på baksiden av boligen.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 11 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett og flis.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på soverommet i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på soverommet i nord-vestlig retning i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på radonmåling utført i 2021. Målingen viser høyeste beregnede årsmiddelverdi på 9 Bq/m³. Måleresultatet er under gjeldende tiltaks- og grenseverdier for radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipes og vedovn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 12 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll registrert musesperre/gnagersikring. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan likevel ikke helt utelukkes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

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

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett er plassert i området under badekaret.

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekaret), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Materialer som ikke er fuktbestandige vil over tid kunne ta opp fukt dersom de utsettes for regelmessig vannsprut eller høy fuktbelastning. Dette kan føre til oppsvelling, slitasje og redusert levetid. Materialene bør derfor beskyttes mot direkte vannpåvirkning eller erstattes med løsninger som er bedre egnet for bruk i våtsone.



Vindu i våtsone.

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 13 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Gulvet i nedsenket dusjsone har lokalt fall.

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskelen er 35 mm.



1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra toalettrommet og i retning våtsonen dusj, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme. Ved riving av dette rommet eller hulltaking andre steder, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 14 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i gulvet mellom vaskemaskiner og døren inn til rommet.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt på gulv og vegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 15 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets vegger. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fukttinnhold i eller like under et beleg, og at dette særlig er aktuelt der hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsoner i rommet der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved servanten og stoppekranen. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus ved servanten og stoppekranen som i referanseområdet.

Overflatesøk gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

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

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

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 16 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Gulvet utenfor dusjonen har noe nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og start nedsenk. Gulvet i nedsenket dusjsone har lokalt fall.

2.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskelen er 40 mm.



2.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra walk in closet og i retning våtsonen dusj, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme. Ved riving av dette rommet eller hulltaking andre steder, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og malte flater på vegger og i himling.

1.ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterne i flislagt kasse. Det er etablert spalte i nedre del av kassen for synliggjøring av eventuell lekkasje. Rommet har ikke sluk.

1.ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskapet plassert i vaskerommet.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 19 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med aggregat i vaskerommet. Tilluft til oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, vaskerom, kjøkken og toalettrom.

Kommentar;

Det skiftes filter hver 6.mnd, ifølge eier.

Luft/luft varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Kommentar;

Siste service utført i 2026, ifølge eier.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerommet. Berederen står i rom med sluk og er tilsluttet strømmettet direkte. Ekspansjonskar i tilknytning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring og strømmåler i utvendig tilknytningsskap. Automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. 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.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2020, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet og alt kan dokumenteres. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser. Anlegget ble kontrollert i 2020 og saken er avsluttet med melding om avsluttet tilsyn.

Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(4 stk) og håndslukkerapparat(2 stk) registrert i boligen. I tillegg er det varslingsanlegg tilknyttet alarmeselskap. Dette anleggets abonnement må eventuelt videreføres av ny eier.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 20 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av tilpassede steinmasser, komprimert pukk på komprimerte sandmasser og sprengstein.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmuren er av natursteinsmur. Muren er delvis plassert på fellesarealer, ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk eller annen form for sikring på slike murer øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annet fysisk hinder på muren der dette mangler i dag. Dette i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.



TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

Det er utført samtidig tapping av kranner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 21 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk eller annen form for sikring på slike murer øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annet fysisk hinder på muren der dette mangler i dag. Dette i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 22 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

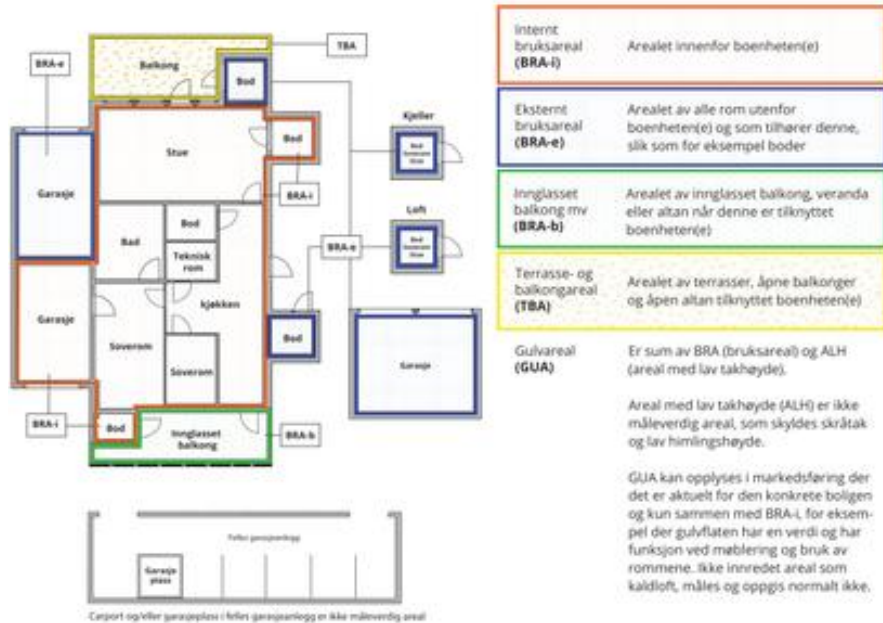
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 23 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	95	37		132	39
2.Etasje	95			95	36
SUM	190	37			75
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad/wc, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom/teknisk rom	Garasje	
2.Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad/wc, walk-in closet		

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: 2021: Mitsubishi Kaiteki 6600 varmepumpe montert av Envieco. Ny utvendig stikkontakt etablert av Berg & Sandboe Elektro. egenerklaering-12125581
2021: Tre lamper med dimmer over kjøkkenbenk samt tre utelamper og tilhørende utvendig ledning montert av Arkel Romerike AS. egenerklaering-12125581
2022: Boligen malt utvendig av Malergutta AS. egenerklaering-12125581
2022: Platting foran og bak boligen samt plantekasse oppført av HusogHagetjenester AS. egenerklaering-12125581
2022: Knirk i gulv i 2. etasje utbedret i regi av utbygger Nebbenes. Peis ble demontert/remontert i forbindelse med arbeidet og etterfølgende kontrollert av peismontør. egenerklaering-12125581
2022/2024: Arbeider på rekkverk i trapp utført av Byggup som garantisak; braketter skiftet og rekkverk etterstrammet. egenerklaering-12125581
2023: Glassdører ved yttergang montert av Drømmekjøkkenet Lillestrøm AS. egenerklaering-12125581
2024: Zaptec Go elbillader installert av Inselo for Tibber. egenerklaering-12125581
2024: El-sjekk med bytte av dimmer og kurssikring for gang
2024: Slange på varmtvannsbereder skiftet etter mindre drypplekkasje av Sørumsand Rør, utført som garantisak. egenerklaering-12125581 egenerklaering-12125581
2025: Ny vaskeromsinnredning med benkeplate og servant. Servant/rørapplegg flyttet og montert av Romerike VVS AS. egenerklaering-12125581
2025: Stikkontakter på vaskerom flyttet i forbindelse med oppgraderingen, utført av Rælingen EI-installasjon AS. egenerklaering-12125581
2026: Løse fester/klemmer på tidligere montert utvendig elektrisk ledning utbedret av Nye Arkel Romerike AS. egenerklaering-12125581
2026: Service på varmtvannsbereder utført av Sørumsand Rør og service på varmepumpe utført av Envieco, begge i september 2026.

Oppdragsnr.: 20000-1964

Befaringsdato: 05.10.2026

Side: 24 av 28

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Kato Malvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	116		4	600.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smestadvegen 34 D

Hjemmelshaver

Jessen Henriette, Nådland Inger Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, plassert i rolig gate med lite gjennomkjøring. Det er kort vei til skole, barnehage og bussholdeplass. Fra boligfeltet er det kort vei til et eldorado av tur- og friluftsområder. Perfekt for en aktiv familie. Bjønnåsen er et populært turområde både sommer og vinter og går for å ha Østmarkas beste utsikt. Her er du nesten 400 meter over havet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Gruset gårdsplass, forstøtningsmurer, beplantning, treterrasser og diverse beplantning.

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	05.10.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	07.09.2018	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	07.09.2020		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	13.12.2021	Montere utelamper, kunde leverer lamper	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	07.03.2024	Montering av EL-BIL LADESTASJON	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	10.06.2024	El-sjekk bolig, Bytte dimmer og kurssikring for gang	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	11.11.2020		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	01.12.2023	Glassdører	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	15.12.2023	Glassdører	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	21.06.2022	Bygge plattinger foran og bak huset med blomsterkasse	Gjennomgått	1	Nei
Rapport av radonmåling	26.04.2021		Gjennomgått	2	Nei
Faktura	23.09.2026	Service ekspansjonskar	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	20.07.2022	Maling av hus utvendig	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.07.2021	Levering og montering av varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	11.08.2021	Montert stikk festet pr2x2.5 kabel til varmepumpe og koble til kurs nr 11 15A	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	13.07.2021	Montering av varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Dokument	16.09.2026	Service varmepumpe	Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	17.02.2025	Flyttet stikkontaktene for vaskemaskin og tørketrommel, vaskerom.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	17.02.2025	Flyttet veggbokser i vegg tilpasset ny vaskeromsinnredning,montert/tilko blet vaskeromsinnredning.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	18.12.2019	For nyanlegget. Funnet i plastlommen på sikringsskapet.	Gjennomgått	1	Nei

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 116
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Smestadvegen 34D, 2008 FJERDINGBY

10 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Smestadvegen 34D

Smestadvegen 34D

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?

2020

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 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3040856

Informasjon om selger

Selger

Jessen, Henriette

Selger

Nådland, Inger Helene

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

- Byttet slange på toppen av vv-bereder etter en liten drypplekkasje på en av disse i 2024 v/Sorumsand Rør. Dette ble raskt utbedret som garantisak.
- Ved sjeldent bruk kan det komme svak kloakkluft på badet i 1. etasje. Lukten har forsvunnet når vannet får renne i avløpet. Selger antar at vannlåsen i sluket torker ut på grunn av lite bruk, men dette er ikke undersøkt av rørlegger.

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

2020

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ettersmurt membran rundt sluk i 2020, grunnet tilleggskrav fra forsikring/Anticimex. I følge håndverker var membran og sluk allerede lagt korrekt (membran smurt ned til klemring), de la likevel på litt ekstra. Ble gjort som en reklamasjon via utbygger.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Akershus Murforretning AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2025

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt Epok vaskerom. Underskap og benkeplate montert. Ny servant/røropplegg ble samtidig flyttet fra vegg til nedfelt i ny benkeplate.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Romerike VVS AS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

Side 2

88

SMESTADVEGEN 34D

PROAKTIV.NO

89



2025

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Stikkontakter for vask/tørk ble flyttet (fra vegg til underskap) i forbindelse med oppgradering av vaskeromsinnredning.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rælingen Ei-installasjon AS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

2.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.4.2

Årstall
2025

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Montering av overskap og 2 små hyller på vaskerom.

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

4.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2

Årstall
2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Huset ble malt utvendig.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Malergutta AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller



5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny utestikk satt opp i forbindelse med montering av varmpumpe (utedel).

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Berg&Sandboe Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Monterte 3 lamper over kjøkkenbenk inkludert dimmer, samt 3 utelamper (hue) på husvegg og strakk uteledning til disse.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Arkel Romerike AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



10.3.2

Årstall

2024

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ei-bil lader Zaptec go installert av Inselo for Tibber. (Opplegg skal være klart for lader 2, men ikke påmontert ladeboks.)

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Inselo

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2025

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

To stikkontakter ble flyttet på vaskerommet i forbindelse med oppgradering.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rælingen Ei-installasjon AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Se kommentaren om drypplekkasjen fra slangen på vv-beholderen i 2024 beskrevet tidligere (garanti).

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere beskrevet sak med den lille drypplekkasjen fra slangen på vv-beholderen i 2024.



13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sorumsand Rør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2025

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Beskrevet tidligere: Nytt Epoq vaskerom. Underskap og benkeplate montert. Ny servant/roropplegg ble samtidig flyttet fra vegg til nedfelt i ny benkeplate.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Romerike VVS AS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2021

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmepumpe Mitsubishi Kaiteki 6600.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Envieco

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

Beskriv feilen eller endringen

Peisen ble demontert og remontert av utbyggers (Nebbenes) servicesnekker i forbindelse med utbedring av knirk i gulv i 2. etasje. Peismonteringen ble deretter kontrollert av peismonør, også dette i regi av utbygger (Nebbenes). Dette var i 2022. Peisen har vært i bruk i etterkant, og virker å fungere som den skal.

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?

☐ 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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2021. Utført av RadonNova.
Høyeste årsmiddelverdi 9 Bq/m3. Høyeste måleverdi 12Bq/m3.



28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

- Det er felles privatvei til de fire eiendommene i Smestadvegen 34 A-D. Det har blitt snakket om asfaltering av denne, men ikke lagt konkrete planer.
- Boligene 34 A-D (alle oppført av Nebbenes i 2020) hadde opprinnelig eksklusiv bruksrett til sin hage. I 2023 ble eiendommen (hagen) reseksjonert etter ny oppmåling, fordi det var behov for å avklare grensene mellom uteområdene etter en uenighet om hvor grenselinjen mellom to av tomtene gikk. Enighet ble funnet og tomtene ble reseksjonert i 2022/2023.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er ikke lagt opp til et system med fellesgjeld/fellesinntekter i sameiet. Boligene samarbeider og fordeler utgifter knyttet til vedlikehold av den private fellesveien. Det er fremsatt ønske om å asfaltere, og å evt endre litt på avtalen om brøyting vinterstid, samt kanskje fornye stativene rundt søppelstativet. Det er forelopig ikke noen konkrete planer - så dette er noe nye eiere kan være med på å utarbeide og avgjøre i samarbeid med naboene.

KI har estimert sannsynlige utgifter knyttet til asfaltering og tilhørende drenering til mellom 60 og 105 tusen kroner for Smestadvegen 34D sin del. Det var ved asfaltering av eget område foran garasjen, samt en fjerdedel av kostnaden på fellesområdet. Hvor realistiske disse utgiftene er vites ikke før det eventuelt innhentes tilbud
I 2021 ble det innhentet pristilbud som estimerte asfalteringsutgifter for Smestadvegen 34D på mellom 50' og 62.700 kroner. Usikker på om dette inkluderte alt.

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:

- Fibernett installert av HomeNet i 2020.
- Boligen har per i dag Verisure boligalarm installert.
- Platting foran og bak huset, samt plantekasse ble satt opp av HusogHagetjenester AS i 2022.
- Glassdører ved yttergang ble montert og utlevert av Drømmekjøkkenet Lillestrøm AS i 2023.
- Uteledningen som ble trukket av Arkel Romerike AS i 2021 løsnet litt på flere korte strekk, dette har blitt utbedret (festet noen løse spiker /klemmer) av Arkel Romerike AS i 2021 og Nye Arkel Romerike AS i 2026.
- Ved sjeldent bruk kan det komme svak kloakklukt på badet i 1. etasje. Lukten har forsvunnet når vannet får renne i avlopet.
- Det midterste av tre støtteben på badekarets avtagbare frontdeksel har knekt og er limt tilbake etter forslag fra rørlegger.
- Elsjekken ble gjennomført i 2024. Elvia kontrollerte el-anlegget i 2020.
- VV-bereder og varmpumpe har hatt regelmessig service, begge sist i september 2026. Byttet filter på ventilasjonssystemet to ganger årlig.
- IF boligsjekk v/Anticimex har gjennomført og godkjent boligen i 2021 og 2025 i forbindelse med IF Husforsikring Pluss.
-Trapp: Braketter byttet ut på et rekkverk i 2022 og et annet rekkverk, samt etterstrammet midtre rekkverk helt nederst i 2024 v/Byggup - som garantisak.

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 53346890

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Henriette Jessen	2026-10-10	Inger Helene Nådland	2026-10-10
Identification		Identification	
 Henriette Jessen		 Inger Helene Nådland	



Energiattest



Adresse Smestadvegen 34D, 2008 FJERDINGBY	
Dato for energimerking 10.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-367448
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300724814
Gårdsnummer 96	Bruksnummer 116
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 227,0 m²	Oppvarmet bruksareal 190,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 93,08



RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

NEBBENES UTVIKLING AS
Kuskerudvegen 16

1920 SØRUMSAND

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
/	2018/2942-38/KATNYB	96/116	20/326	96/116	07.09.2020

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 i kraft 1.juli 2010, § 21-10.

Byggested: Smestadvegen 34 D, 2008 FJERDINGBY
Gnr/bnr/fnr/snr: 96/116/0/4
Tiltakshaver: NEBBENES UTVIKLING AS
Ansvarlig søker: Stavseth&Lervik arkitekter AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for <ANGI KORT> mottatt <DATO>

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Pawel Sebastian Erlandsen

Postadresse: Postboks 100 2025 Fjerdingby	Besøksadresse: Bjørnholthagan 6 2008 FJERDINGBY	Organisasjonsnr.: Internett: E-post:	952 540 556 www.ralingen.kommune.no postmottak@ralingen.kommune.no	Telefon: 63 83 50 00 Telefaks: 63 83 52 33 Bankgiro: 1503.0543707
--	--	--	---	---



side 2

avdelingsleder byggesak

Katarzyna Jaksina Nyborg
ingeniør

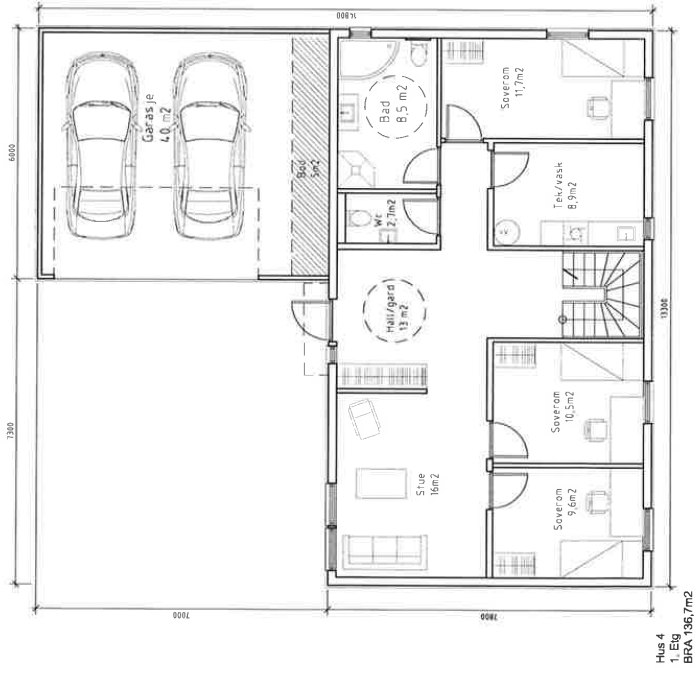
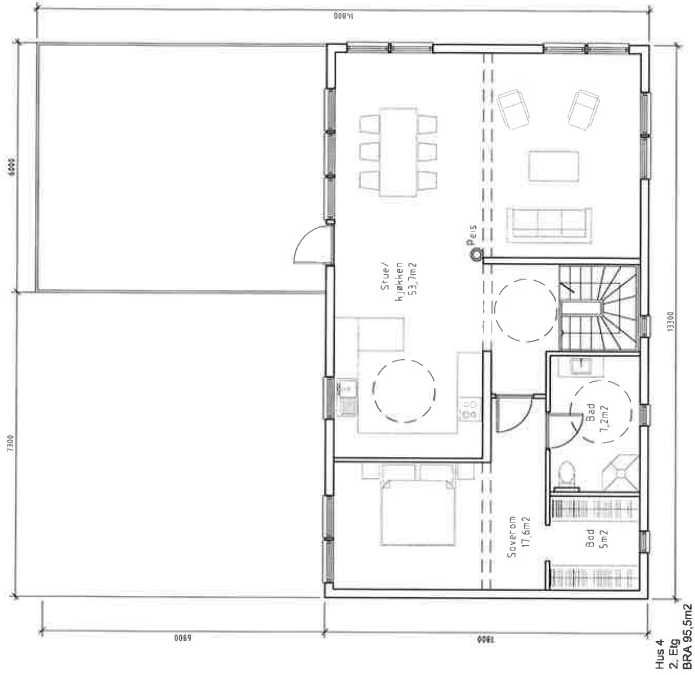
Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG
REDNINGSVESEN IKS
STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS

Sykehusveien 10 1474 LØRENSKOG
Eilert Sundts gate 17 0259 OSLO

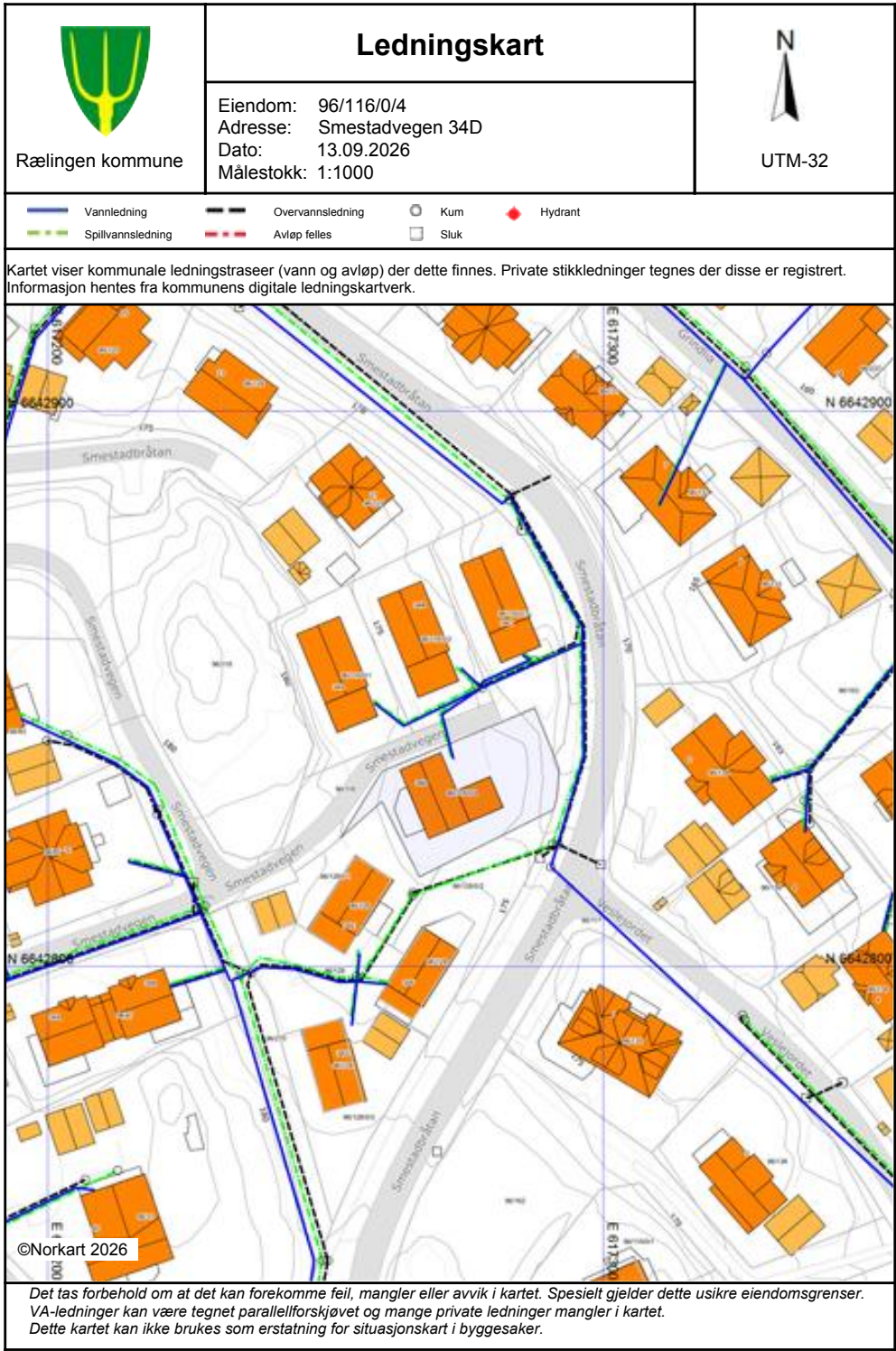
Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

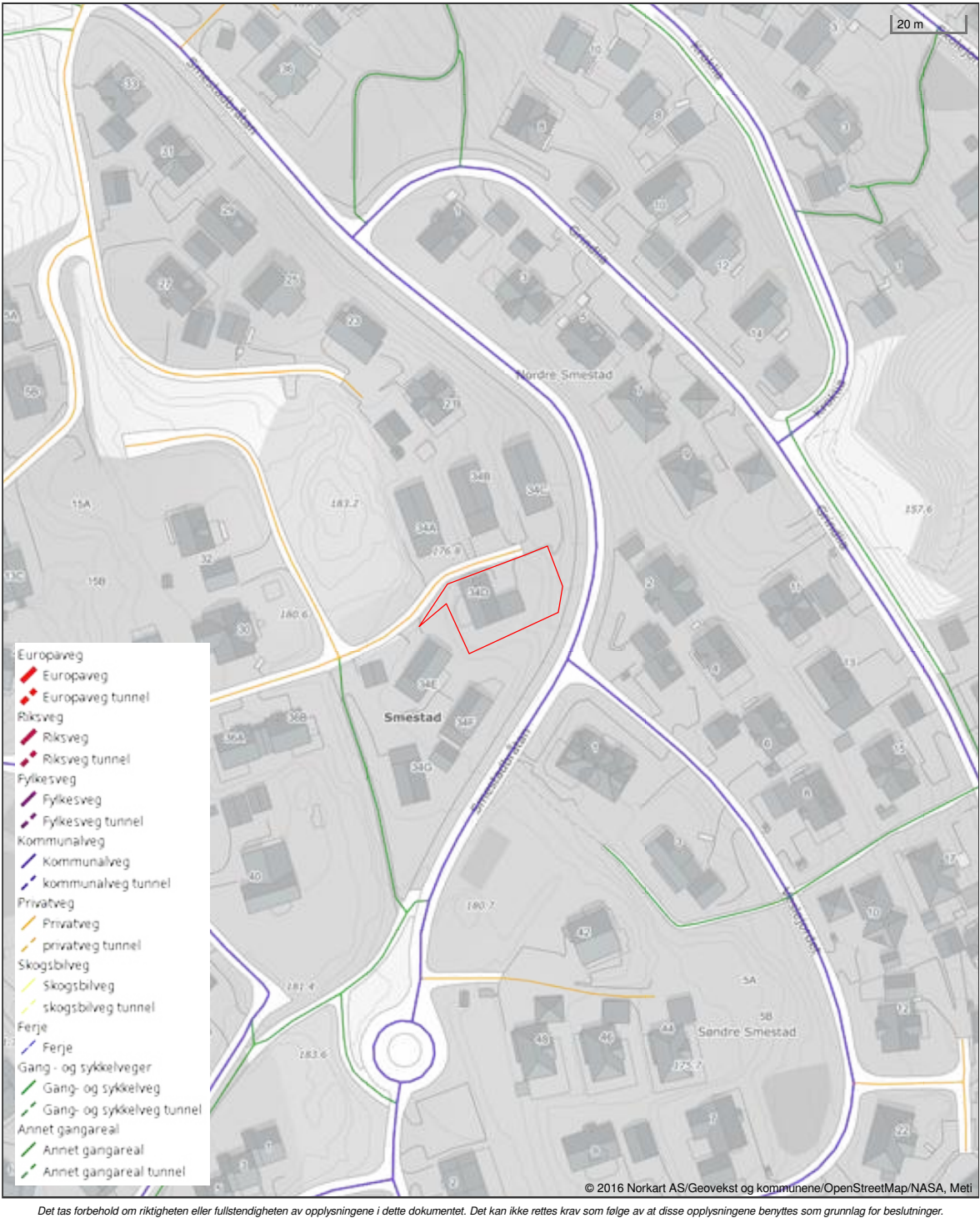


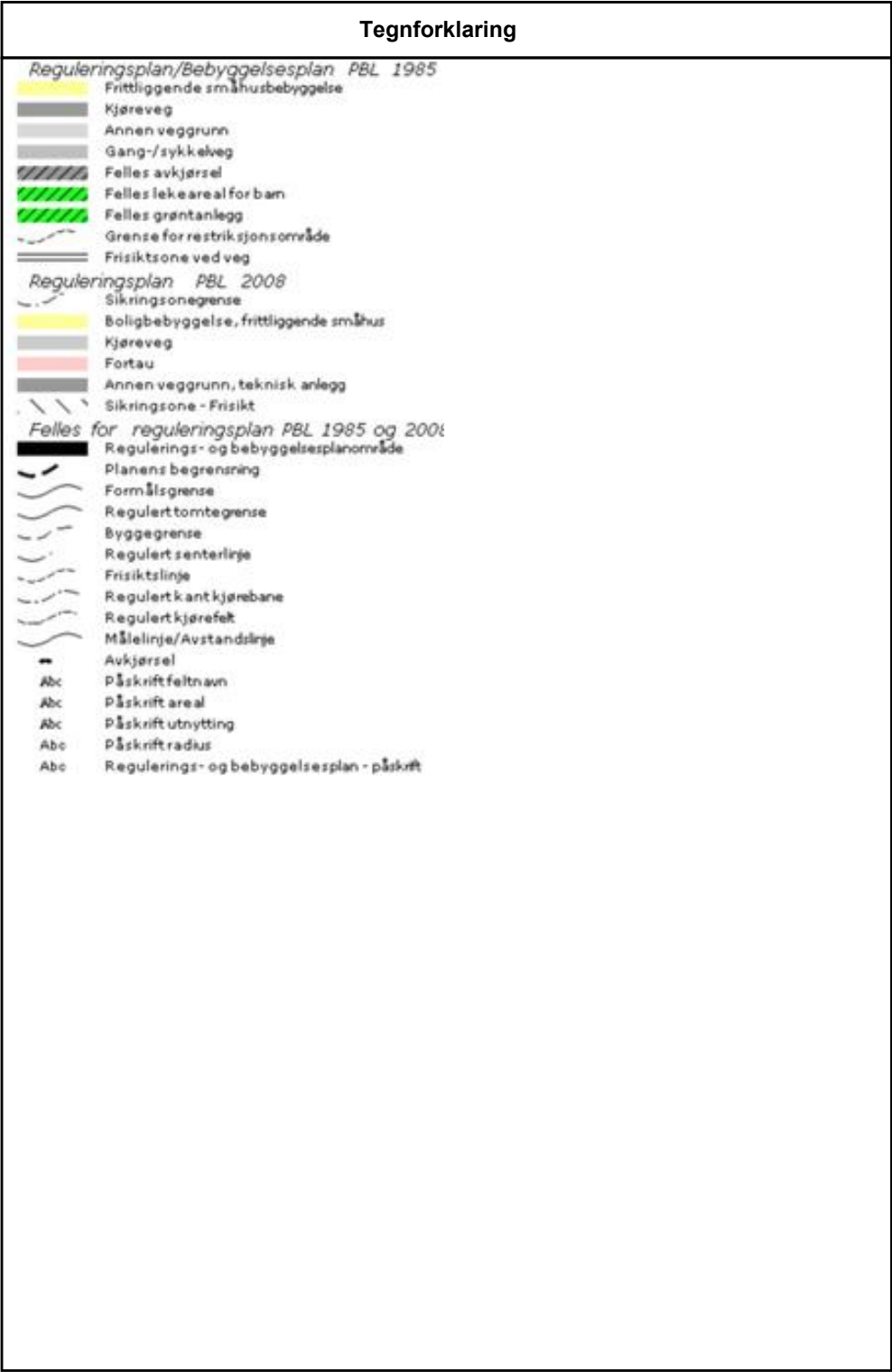
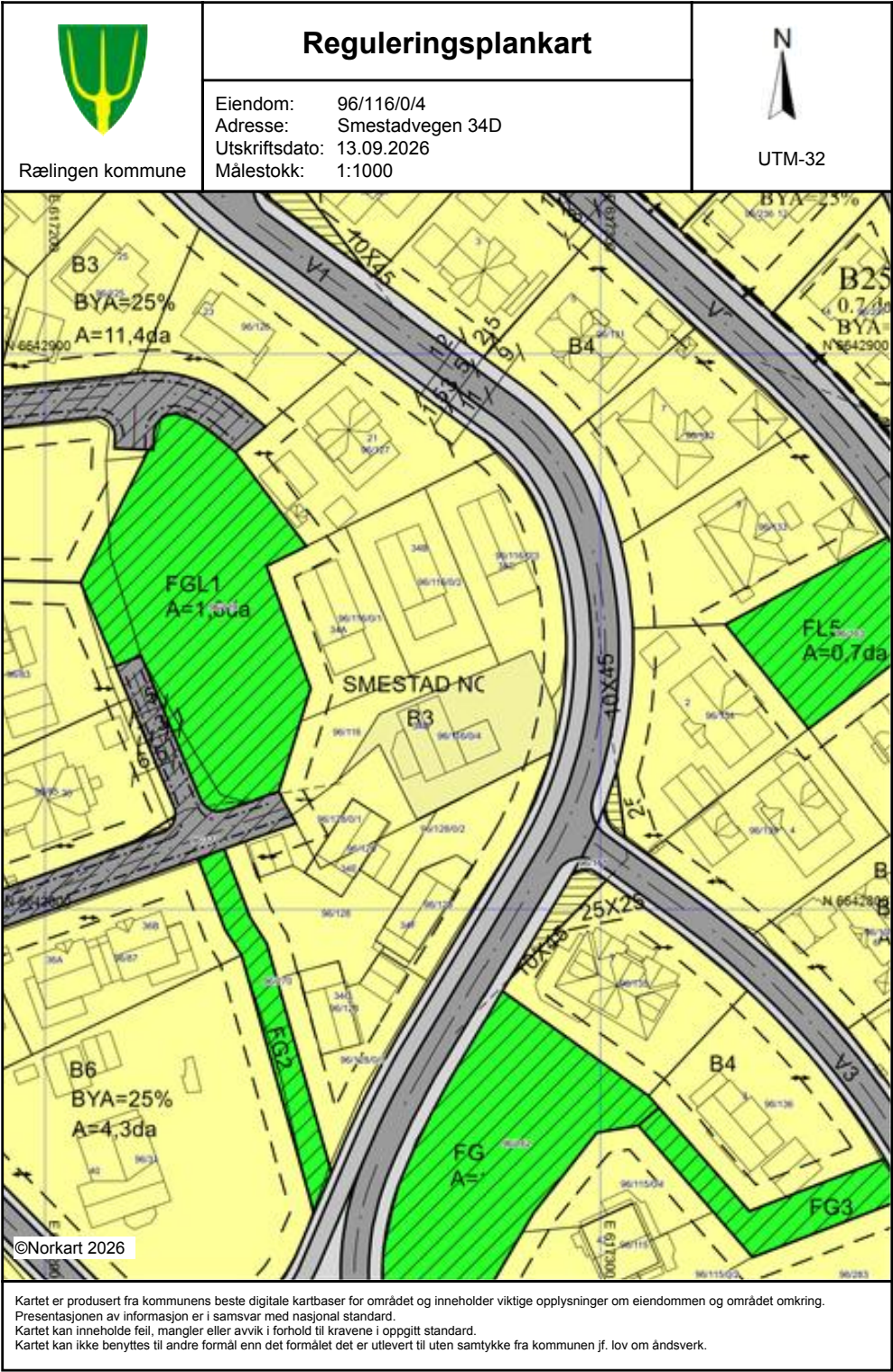
G	Planfasing	27.08.2019	at
F	Husplanfasing	07.09.2018	at
E	Vejspilinger + køletilfælder baderom	26.06.2019	at
D	Gras papirer + størrelser	18.06.2019	at
C	BRABVA	13.03.2019	at
B	Vindupslæsning og antal	13.03.2019	at
A	Vinduer i henhold til nytt indskudt jema	01.03.2019	at
REV	REVIDERINGER GÆLDER		Sign.
Anlegsg: Smeestadvejen 34		Målestokk	
Tegning:Annebbelstegning		1:100	
Tiltakshaver: Nebbenes Bygg AS		Gjelder:	
		79/486	
		Tegn nr:	
Hus 4, Planer		A-278-018-21	
Slavesth&Lervik Arkitekt AS Mmal			
ELERT SUND'S Gate 17 – 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stovesthervik.no			

Utskriftsdato: 13.09.2026



Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/116//4





VEDEKTER
FOR
Smestadvegen 34

Gnr 96 Bnr 116
(28.8.2019)

§ 1 – Sameiets adresse

Smestadvegen 34, 2008 Fjerdingby, Gnr. 96 Bnr. 116 i Rælingen kommune

§ 2 – Styret

Sameiets styre skal bestå av 1-3 medlemmer.

§ 3 – Utearealer

Sameiets utearealer benyttes i henhold til vedlagte kart.
Hver enhet har eksklusiv bruksrett til sitt respektive uteareal.
Dersom en av sameierne ønsker å gjennomføre seksjonering av uteareal, står de i sin fulle rett til å gjøre dette, såfremt bygningsmyndighetene godkjenner forholdet.
Ved framtidig seksjonering av utearealer benyttes eksisterende oppdeling slik det fremgår av vedlagte kart.

§ 4 – Utearealer

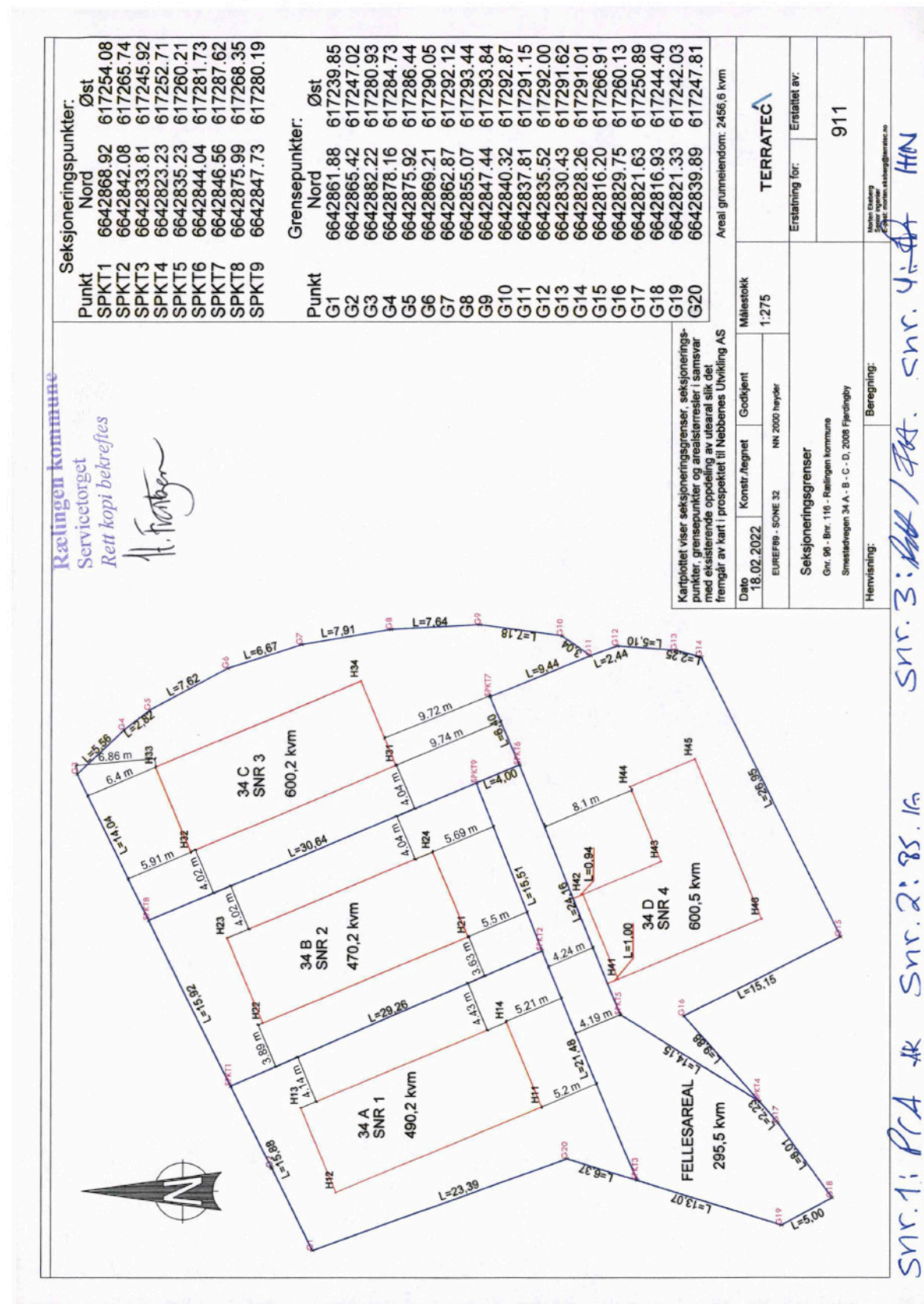
Alle seksjonseiere har et solidarisk ansvar for vedlikehold, herunder snømåking for alle felles veier de er en del av

* * *



Attestert kopi av dok.nr. 2023/309599/200
Attestingstidspunkt 2026-09-14 11:42





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 boligjakten 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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

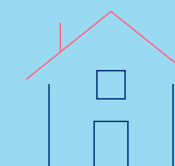
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 nettannonsen, 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:

Smestadvegen 34D, 2008 FJERDINGBY. Gnr. 96, bnr. 116, snr 4 i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 1520260138
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no