

PROAKTIV

Fin familiebolig i barnevennlig
nabolag – rett ved skole og
barnehage

Garasje m/lader og fine
uteområder!

SMESTADVEGEN 28



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Smestadvegen 28, 2008
FJERDINGBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 96, bnr. 62, i FJERDINGBY
kommune

Tomt: 881.1 m²

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 181.490,-

Totalpris: 6.681.490,-

Kommunale avgifter: 20 364,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

Soverom: 2

BRA: 158 m²

BRA-i: 134 m²

Garasje/Parkering: Frittstående garasje
m/EL og biloppstillingsplasser på egen
tomt.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
48	50	53	56
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
62			
Vedlegg			

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

DITT NYE HJEM?

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!

Bo i rolige omgivelser med nærhet til det viktigste i hverdagen - under 10 minutter fra Lillestrøm!

Smestadvegen 28 er en flott familiebolig beliggende i svært barnevennlige og attraktive omgivelser på Smestad, tilbaketrukket i rolig vei. For de minste er det kun 8 min trygg gangavstand til barneskole, og det ligger 3 barnehager i nærområdet. Det er også enkel tilgang til flotte turmuligheter i Østmarka, samt kun 7 min kjøring til Lillestrøm by.

Eneboligen har en funksjonell planløsning med entré, bad 1, stue/kjøkken og 2 sov i 1. etg, samt full kjeller med soverom, innredet rom benyttet som tv-stue, stort bad/vaskerom og walk-in.

Utendørs er det solfylte og usjenerte uteplasser og hage, med tilliggende utestue/drivhus. Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen gårdsplass.

Boligen ble betydelig oppgradert i 2016/2017 og holder en gjennomgående moderne standard med tidsriktig innredning.

Velkommen!

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.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
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!



BARNEVENNLIGE SMESTAD

Kommune: FJERDINGBY / 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 28 er en pent oppgradert og innbydende eiendom bestående av enebolig, garasje og usjenerte uteområder. 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. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal.

Marikollen idrettspark ligger en rask kjøretur unna boligen og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes det er



OFFENTLIG TRANSPORT

Smestad skole Linje 350	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.4 km
Oslo Gardermoen	39 min

DAGLIGVARE

Joker Hekttersletta PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km
Rema 1000 Marikollen Torg	6 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	12 min
Vitusapotek Marikollen Torg	6 min

SPORT

Solstua/Smestad lekeplass Ballspill	1 min 0.1 km
Smestad lekeplass Ballspill	5 min 0.4 km
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Smedstad skole	7 min
Recharge Joker Hekttersletta	14 min



best å være ute. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner (også kalt Rælingen stadion). Her er det noe for alle, om man ønske rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller teste skøytekunnskapene på kalde vinterdager. Her finner du også en hyggelig varmetue/café hvor du kan nyte nystekte vaffer, pølser og varm eller kald drikke når du trenger en pause. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller



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



minste. Anlegget har gode parkeringsmuligheter og er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka.

Rett ved idrettsanlegget ligger også Marikollen ungdomsskole. Fra boligen er det trygg og kort gangavstand for barna til Smestad barneskole, ca. 8 minutters gange fra ytterdøren. Videre finner du også Fjerdingby skole samt Rælingen videregående skole i nærliggende område. Flere videregående skoler innen rekkevidde, for eksempel Skedsmo, Strømmen og Lillestrøm. For de med barnehagebarn, er det kort vei til flere barnehager i som for eksempel Smestadtoppen og Hektneråsen FUS barnehage, begge innen kort trilleavstand.

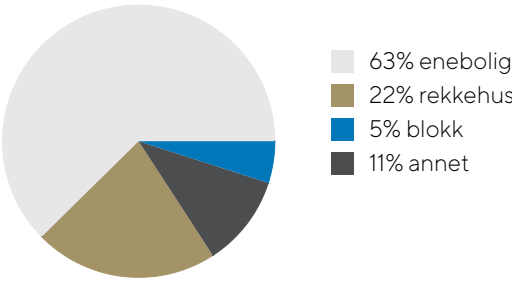
Skal du benytte deg av kollektivtrafikk er det nærmeste busstoppet "Smestad skole" og ligger 5 minutters gange unna. Fra Lillestrøm kan du ta toget videre i retning Oslo (10 minutter) og Oslo Lufthavn (12 minutter). Det går også pendlerbuss til Oslo. Tar du bilen kan du kjøre til Lillestrøm på 10 minutter, Oslo sentrum på 30 minutter og Oslo Lufthavn på ca. 35 minutter.

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



trivelig opplevelse. Det er et stort utvalg av gode restauranter og hyggelige kaféer. For kulturelle sjeler har Lillestrøm Kultursenter et variert og innholdsrikt program året rundt med forestillinger og konserter for både små og store. For den filminteresserte har Lillestrøm kino Odeon med seks kinosaler. Lillestrøm har et rikt utvalg av dagligvarebutikker som for eksempel Kiwi, Coop og Rema 1000 i Kanalveien som er Norges største Rema 1000 med varer. Joker Hektnersletta ligger noen minutter unna og har i tillegg søndagsåpent.

BOLIGMASSE



SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 481 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	6 min 3.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min 8.3 km

BARNEHAGER

Smestadtoppen barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min 0.4 km
Hektneråsen Fus barnehage (0-5 år) 114 barn	10 min 0.8 km
Espira Tristilbakken barnehage (0-5 år) 120 barn	13 min 1 km



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Smestad i Fjerdingby, hovedsakelig bestående av eneboliger og rekkehus.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



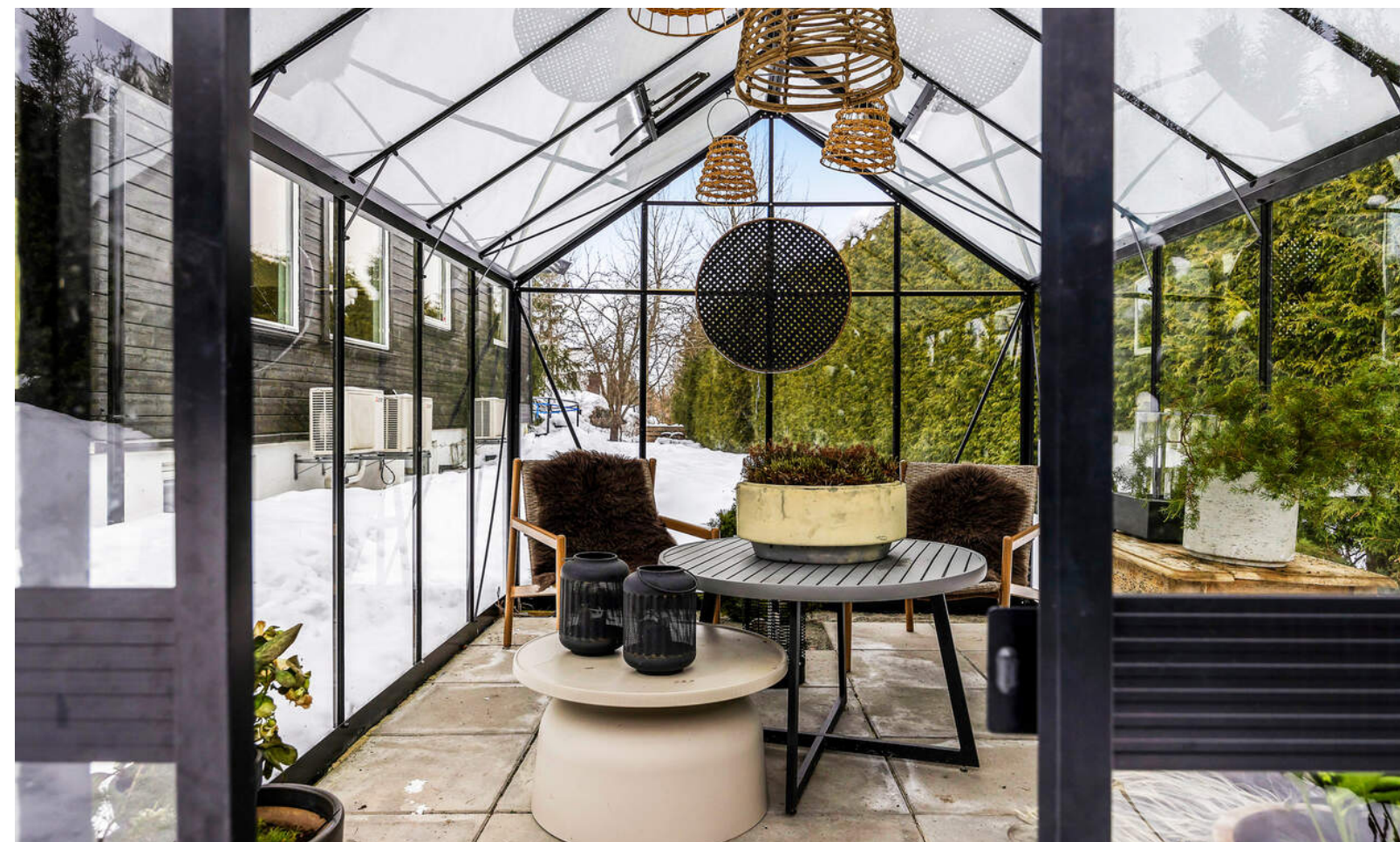
VELKOMMEN TIL EN
FLOTT FAMILIEBOLIG I
BARNEVENNLIG
NABOLAG PÅ SMESTAD





PARKERING I GARASJE
MED ELBILLADER





USJENERTE
UTEPLASSER MED TO
TERRASSER OG
DRIVHUS/UTESTUE





GJENNOMGÅENDE
 MODERNE
 FARGEPALETT -
 FINT LYSINNSLIPP





Boligen har oppvarming via to peisovner, 3 varmepumper og varmekabler på begge bad, walk-in, kjellerstue og innredet rom i kjeller.





Kjøkkenet har en stilfull innredning og er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer og waterguard. Alle hvitevarer medfølger.



HER KAN DU FLYTTE RETT
INN!









Badet i 1. etasje ligge praktisk plassert
til entré og gang.



DELIKAT BADEROM
MED SKIKKELIG SPA-
FØLELSE!





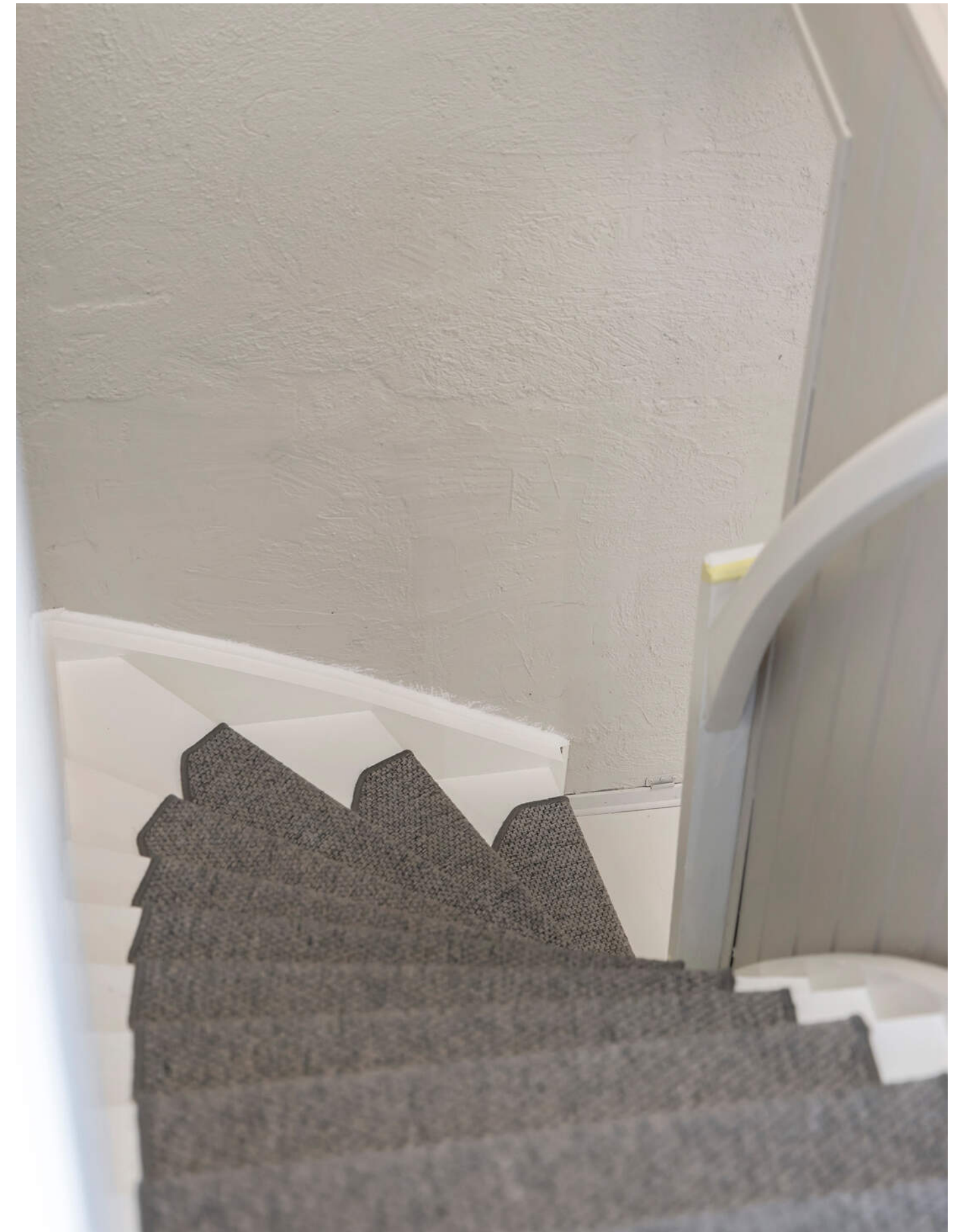
Soverom II i 1.etasje. Plass til seng, møblement og garderobeskap.





Lys og romslig entré gir et godt
førsteinntrykk av boligen







I kjelleren er det innredet rom som i dag benyttes som kjellerstue. Rommet har varmepumpe og peisovn, og er lyst og fint med plass til flere møbleringsløsninger.

Kjellerrommet er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.





I kjelleren er det etablert walk-in closet med plassbygd innredning. Gulvvarme



GOD Plass til familiens
KLÆR





Soverom III befinner seg i
kjelleretasjen og er meget romslig
med god plass til dobbeltseng. Ekstra
stor og dyp skyvedørsgarderober med
mye oppbevaringsplass.
Rommet er godkjent 13.02.26

VELKOMMEN TIL SMESTADVEGEN 28

Parkering

Frittstående garasje m/EL og biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

881 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass og gangvei frem til inngangspartiet. Det er parkering i garasje med elbillader, samt plass til biler foran denne. Tomten har også hageareal på begge sider, innrammet med hekk som gjør det lunt og usjenert fra naboer.

Fra stuen er det utgang til overbygd terrasse på a. 18 kvm, med plass til loungegruppe og grill. En fin uteplass for all slags vær. Nedenfor terrassen er det etablert platting på ca. 19 kvm hvor du kan plassere spisebord og solsenger for de fineste sommerdagene.

På baksiden av huset er det også et fint drivhus/utestue med steinlagt gulv og vegger i glass. Her har du muligheten til å dyrke dine egne grønnsaker og ha flotte planter på sommerstid, samt bruke rommet som hagestue på høst og vinter.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Kato Malvik (befaringsdato: Tirsdag, 3. februar 2026)

BYGNINGSSAKSKYNDIGES RAPPORTTYPE

Tilstandsrapport

BYGGEMÅTE

Selger har rekvirert tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag på alvorlige avvik.

TILSTANDSGRADER:

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert punktvis misfarging i himling rundt og på loftsluken.
- Vinduer: Utvendig belistning er ført helt ned til beslaget på de fleste vinduer. Det er fare for oppsug av fuktighet til trevirket og fare for følgeskader i trevirket.
- Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konstruksjonene har skjevheter.
- Bad 1.etg - overflater vegger og himling: Det er registrert hull i hardfuger mellom veggfliser under vinduet utenfor dusjsonen. Dette stammer trolig etter tidligere oppheng eller innfestinger av utstyr. Hullet medfører at overflaten lokalt ikke er tett.
- Bad 1.etg - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke

- konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad 1.etg - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad kjeller - overflater vegger og himling: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Bad kjeller - sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Bad kjeller - Sanitærutstyr og innredning: Manglende lufterister i innmurt badekar gir begrenset ventilasjon av hulrommet under badekaret.
- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (gjelder i kjøkkenbenken). Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Det foreligger ingen opplysninger om avløpsanleggets alder. Det er lagt til grunn av dette er fornyet i forbindelse med oppgraderingen av badene og kjøkkenet. Det er så vidt mulig å se noen av avløpsrørene i boden/walk in closet. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.
- Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Fuktsikring og drenering: Grunnmursplasten har topplist (klemlist), men denne er stedvis utilstrekkelig festet mot grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er registrert lufterister i en gesims og luftespalter mot raftene. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Vinduer i trevirke med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Overbygget terrasse i trevirke med adkomst fra stuen og hagen. Terrasseplatting i lagt direkte på mark. Adkomst fra hagen/eiendommen. Eiendommen har to utvendige trapper som gir adkomst til inngangspartier til boligen og garasjen.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt MDF og trepanel. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og kjelleren, samt

betonggulv mot terrenget i kjelleren. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Inntak og stoppekran bak luke på veggen utenfor badet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har elementpipe og vedovner (2 stk).

3 x Luft/luft varmepumpe.

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert bak

innmuring på badet i kjelleren.

Waterguard er etablert på kjøkken.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, stue/spisestue/kjøkken, og 2 soverom.
Kjeller: Gang, bad, innredet rom/kjellerstue, soverom og walk-in/bod.

Terrasse utenfor stue på ca. 18 kvm.
Terrasseplatting i hagen på ca. 19 kvm.

Frittstående garasje.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

1. etasje
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 37 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:
Når du trer inn i boligen får du et godt førsteinntrykk av en lys entré med fin løsning god plass til oppbevaring. Det er plass til knaggrekke og hyller, og langs veggen er det montert stort garderobeskap. Rommet har naturlig lysinnslipp fra glassfelt ved døren, og praktisk kodelås er installert. Boligalarm kan tilknyttes eget abonnement hvis ønskelig.

Stue og kjøkken:
I 1. etasje finner man husets sosiale allrom som er en kombinert stue og kjøkkensone med utgang til terrassene og hagen. Allrommet har en moderne fargepalett, lyst laminatgulv som tåler mye trafikk, og store vinduer som slipper inn lyset man trenger uten å være sjenerende. Det er også fin belysning fra downlights i taket. Rommet varmes opp med varmepumpe og peisovn som i tillegg gir ekstra hyggelig stemning. Det er god plass til en avslappende sofagruppe, tv og spisebord.

Kjøkkenet har en stilfull innredning med malte glatte fronter i hvit farge, spilevegg og laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Praktisk løsning med stor benkeflate for matlagingen og mulighet for sitteplasser for frokosten. Kjøkkenet er utstyrt med helintegrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, ventilator med avtrekk ut, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap. Waterguard er installert.



To baderom:
Badet i 1. etasje ligge praktisk plassert til entré og gang. Badet har fliser på vegger og gulv, varmekabler og downlights i taket. Innredet med underskap med nedfelt servant, gulvmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører. Det er avtrekksvifte på ytterveggen.

I kjelleren er det ytterligere et bad, som også er kombinert vaskerom. Dette er et stort og delikat familiebad med både dusjnise og badekar, doble servanter, speil med integrert belysning og god skaplass. Praktisk løsning med ulike soner og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Badet har tidsriktig fliser på vegger og gulv, varmekabler, downlights og avtrekksvifte på ytterveggen.

Soverom:
Boligen har to soverom i 1. etasje samt ett soverom i kjelleren (godkjent 13.02.26). Rommene har god plass til seng, nattbord og oppbevaring. På hovedsoverommet er det montert varmepumpe. Alle rommene har godt lysinnslipp.

I kjelleren er det innredet rom som i dag benyttes som kjellerstue. Rommet har varmepumpe, peisovn og er lyst og fint med plass til flere møbleringsløsninger. Kjellerrommet er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold. Fra gangen er det også adkomst til stort og praktisk walk-in closet/bod som har plassbygd innredning for klær og tilbehør.

Oppvarming

3 varmepumper
Peisovn stue
Peisovn kjellerstue
Varmekabler på begge bad, kjellerstue, innredet rom(soverom) og walk-in

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Energimerke

Gul D

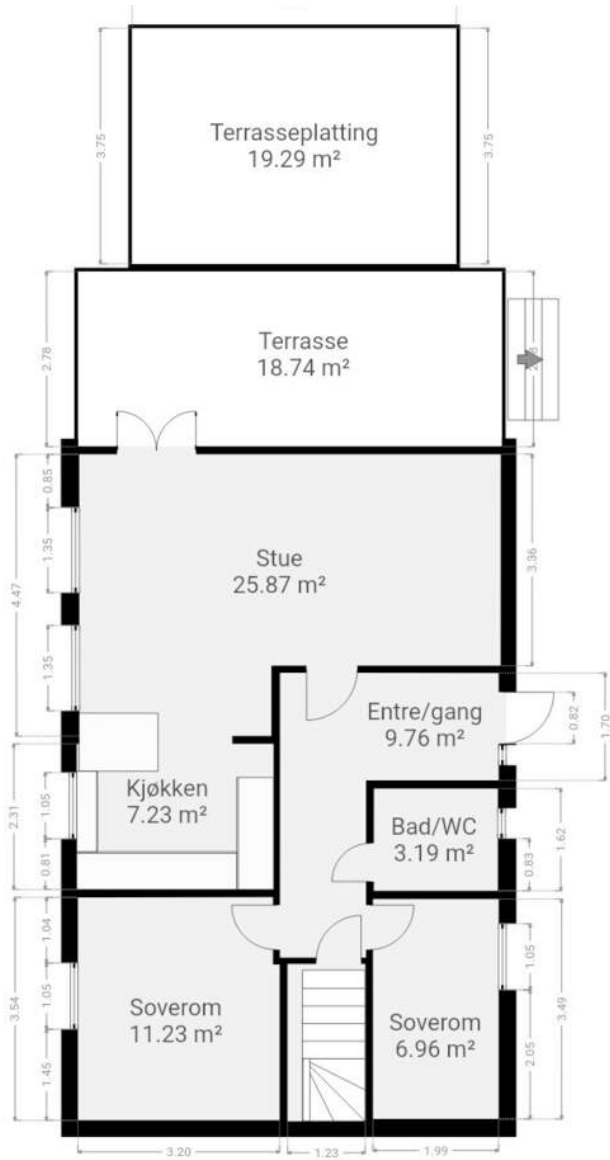
Info strømforbruk

ca 24000 kwh/år inkl lading av elbil

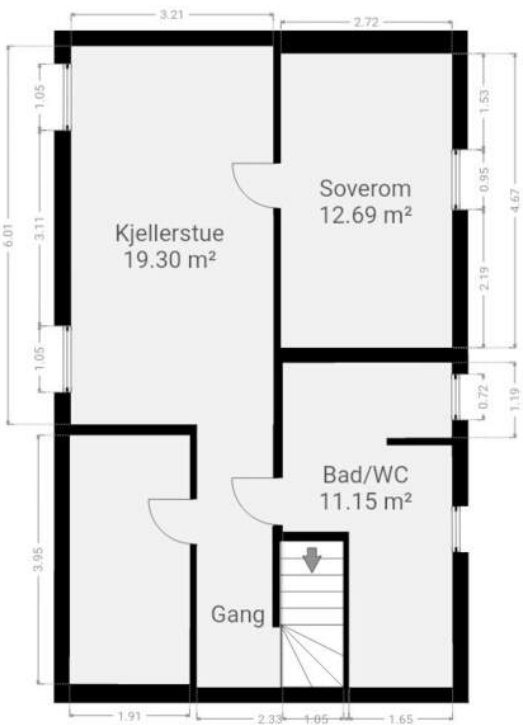


PLANTEGNINGER

1. ETASJE



KJELLER



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.

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

ØKONOMI

Formuesverdi primær 2024

892.013,-

Formuesverdi sekundær 2024

3.568.051,-

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

20.364,- for 2026

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 etc.

Utgifter til snøbrøyting/vedlikehold av felles privat vei deles mellom naboene. Kostnaden for snøbrøyting er ca 2.000,- pr husstand/sesong.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/62:

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

3224/96/119:

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

3224/96/171:
09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

3224/96/270:
09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

09.06.1972 - Dokumentnr: 102775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/IMidlertidig brukstillatelse/Lovlighet

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse og ferdigattest datert 2015. Ferdigattesten gjelder ikke for utførte tiltak/endinger av boligen etter år 2015. Det foreligger tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av soverom i kjeller datert 13.02.26 Tiltaket krever Ferdigattest, som selger besørger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
1.etasje;
Stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

Kjerneinformasjon

Kjeller;
Boden(benevnt som walk in closet i rapporten) er utvidet i retning kjellerstuen. Hobbyrommet er benyttet som kjellerstue. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Rommene i kjelleren vil derfor foreløpig være tegnet inn, og godkjent, som sekundære rom i kommunens arkiver.

Utvendig;
Overbygget terrasse fremkommer ikke på tegninger fra byggeår eller 2003. Tiltaket anses som søknadspliktig. Det er også enkelte vinduer og dør som ikke fremkommer av fremlagte tegninger.
Dersom rommene og utvendig takkonstruksjon skal stemme med dagens bruk, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Prisantydning inkl. omk

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
181 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 681 490,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisiring 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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. pent.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema 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/>.

Kjerneinformasjon

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 hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ine Anett Ask
Kristian Lindgaard Ask

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglars vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 124 790,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
11.2.2026

Notater



Tilstandsrapport

Enebolig
Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 96, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 Rapportdato: 09.02.2026 Oppdragsnr.: 20000-1825 Referansenummer: WG9786
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturt for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 2 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 3 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 4 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
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, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er opprinnelig oppført rundt 1972 og er med det ca 54 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 54 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå med snødekte forhold.

Kommentar;

Det er gitt opplysninger om at taksteinen ble skiftet av tidligere eier rundt 2017, men dette er ikke bekreftet med sikkerhet. Vurderingen er kun basert på opplyst alder på taksteinen. Det er ikke opplyst om eller dokumentert om undertaket, leker, sløyfer og annet ble skiftet i den sammenhengen. Egen besiktigelse med forholdene på befaringsdagen er umulig.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kommentar;

Det legges til grunn at takrenner nedløp og beslag ble skiftet i forbindelse med skifte av taksteinen. Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen. Det ble ikke utført besiktigelse av taket, da det var snødekte forhold på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentar;

Det er opplyst at det ble skiftet panel på boligen i 2017. Det er ikke gitt ytterligere opplysninger om hva som ble gjort. Det er registrert lufting mellom kledningen og konstruksjonen bak ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er registrert lufterister i en gesims og luftespalter mot raftene.

Kommentar;

Bygningsdelen er besiktiget fra luke i himlingen i gangen. Det var ikke gangbart gulv på loftet slik at besiktigelsen begrenser seg til

synlige forhold fra luken.

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Kommentar;

Ved stikkprøvekontroll er det avdekket at vinduer er fra 2003, 2016 og 2017

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Overbygget terrasse i trevirke med adkomst fra stuen og hagen.

Terrasseplating i lagt direkte på mark. Adkomst fra hagen/eiendommen.

Eiendommen har to utvendige trapper som gir adkomst til inngangspartier til boligen og garasjen.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt MDF og trepanel.

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

Kommentar;

1.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt i gangen mellom soverommene ved trappen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 10 punkter i etasjen. Største avvik registrert er 14 mm, målt gjennom rommet(stuen), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Kjelleren;
Laseren ble plassert på gulvet på soverommet og i stuen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 8 punkter i etasjen. Største avvik registrert er 7 mm, målt gjennom rommene, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har elementpipe og vedovner(2 stk).

Kommentar;

Ildstedet i 1.etasje ble etablert av tidligere eier i 2016, ifølge tidligere salgsoppgave. Pipen, og ildstedet i kjelleren har ukjent alder.

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kjellerstuen i syd-østlig retning.

Kommentar;

Det tas hull ett sted i utforingen. Dette tas i området hvor det er størst sannsynlighet for fukt(nært taknedløp). Selv om hulltaking og måling ikke avdekket fuktighet i dette området, friskmeldes ikke hele konstruksjonen automatisk. Det vil alltid være en sjanse for at det er fuktighet andre steder i en sluk utforing som anses som en risikokonstruksjon.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 5 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Gulvmontert wc. Avtrekksvifte på ytterveggen.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjonen.

Bad/wc kjeller;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnise med dør i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på ytterveggen over badekaret.

Det er 2 sluk på badet. Ett hjelpesluk i dusjonen. Og ett avløp direkte fra badekaret med overløp til sluket under innredningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 65 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved sengen fra tilstøtende soverom og i retning dusjonen.

Det presiseres at det er stålsviller og betong i konstruksjonen avdekket etter hultakingen, som gjør en måling med pigger i trevirke umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Waterguard etablert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Kommentar;
Kjøkkenet er pusset opp i 2017, og sånn sett er det Tek 10/17 som er gjeldende. Gjeldende NEK på det tidspunktet krevde komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intreffer ikke disse kravene. Komfyrvakt er likevel en fornuftig installasjon og anbefales alle.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet på badet i kjelleren. Inntak og stoppekran bak luke på veggen utenfor badet.

Kommentar;
Rør i rør system montert i 2016, ifølge tidligere tilstandsrapport. Det er ikke kjent når øvrig røropplegg er etablert, men det ble trolig utført arbeider på anlegget i forbindelse med rehabilitering av badet i 1.etasje også. Vurderingen er basert på alder, opplevd trykk ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Det er avløpsrør av plast. Dette baserer seg på én synlig observasjon i walk in closet i kjelleren.

Kommentar;
Det foreligger ingen opplysninger om avløpsanleggets alder. Det er lagt til grunn av dette er fornyet i forbindelse med oppgraderingen av badene og kjøkkenet. Det er så vidt mulig å se noen av avløpsrørene i boden/walk in closet. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

3 x Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert bak innmuring på badet i kjelleren. Berederen ser ut til å være tilkoblet strøm direkte.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Det er gitt opplysninger om at det ble drenert rundt boligen i 2007, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Bygningen har betonggrunnmur.

Kommentar;
Grunnmur er fra 1972. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Store deler av grunnmuren ligger imidlertid under terreng og er innvendig tildekket av utforing, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på noen få synlige flater og alder.

Snødekte forhold gjør at det er vanskelig å beskrive og vurdere

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

terrengforholdene.

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

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

[Gå til side](#)

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1.etasje;
Stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

Kjeller;
Boden(benevnt som walk in closet i rapporten) er utvidet i retning kjellerstuen. Hobbyrommet er benyttet som kjellerstue og mat/klær er benyttet som soverom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er, ifølge eier, sendt inn søknad om bruksendring til kommunen 20 Januar. Denne er fortsatt til behandling. Rommene i kjelleren vil derfor foreløpig være tegnet inn, og godkjent, som sekundære rom i kommunens arkiver.

Utvendig;
Overbygget terrasse fremkommer ikke på tegninger fra byggeår eller 2003. Tiltaket anses som søknadspliktig. Det er også enkelte vinduer og dør som ikke fremkommer av fremlagte tegninger.

Dersom rommene og utvendig takkonstruksjon skal stemme med dagens bruk, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Avvik opp mot faktisk bruk anbefales undersøkt hos kommunen.

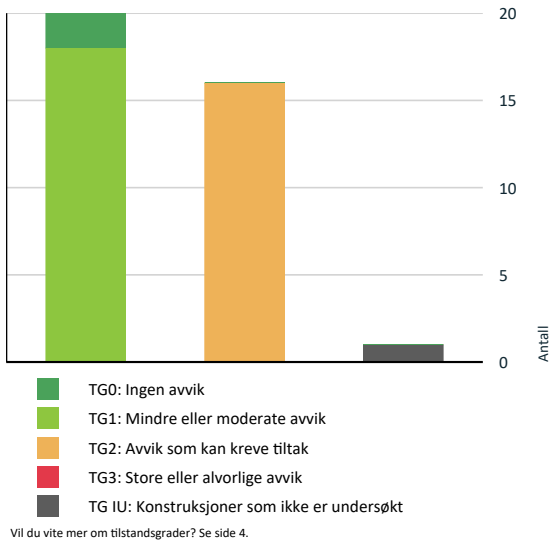
Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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.

Befaringen ble utført med begrensninger som følger av snødekte forhold på befaringsdagen. Det er en sjanse for at det etter snøsmelt avdekkes forhold som ikke var mulig å se på grunn av forholdene på befaringsdagen. Egen besiktigelse av utvendige forhold anbefales etter snøsmelt.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 8 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 9 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1972

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå med snødekte forhold.

Kommentar;
Det er gitt opplysninger om at taksteinen ble skiftet av tidligere eier rundt 2017, men dette er ikke bekreftet med sikkerhet. Vurderingen er kun basert på opplyst alder på taksteinen. Det er ikke opplyst om eller dokumentert om undertaket, lekter, sløyfer og annet ble skiftet i den sammenhengen. Egen besiktigelse med forholdene på befaringsdagen er umulig.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kommentar;
Det legges til grunn at takrenner nedløp og beslag ble skiftet i forbindelse med skifte av taksteinen. Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen. Det ble ikke utført besiktigelse av taket, da det var snødekte forhold på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentar;
Det er opplyst at det ble skiftet panel på boligen i 2017. Det er ikke gitt ytterligere opplysninger om hva som ble gjort. Det er registrert lufting mellom kledningen og konstruksjonen bak ved tilfeldig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampsperre og andre bygningsdeler, samt lukt- og hygiene problemer. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrenging av gnagere.



Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 10 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er registrert lufterister i en gesims og luftespalter mot raftene.

Kommentar;
Bygningsdelen er besiktiget fra luke i himlingen i gangen. Det var ikke gangbart gulv på loftet slik at besiktigelsen begrenser seg til synlige forhold fra luken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert punktvis misfarging i himling rundt og på loftsluken. Forholdet kan indikere lokal luftlekkasje og nedkjølt overflate mot kaldt loft. Slike konstruksjonspunkter er erfaringsmessig utsatt for støvkondens på romsiden(varm side).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet indikerer svekket lufttethet i overgang mellom oppvarmet rom og kaldt loft. Dette kan medføre noe økt varmetap og, ved ugunstige forhold, risiko for fukttransport til kald sone. Det anbefales kontroll av tetting og isolasjon rundt loftsluken, samt jevnlig oppfølging.

Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Kommentar;
Ved stikkprøvekontroll er det avdekket at vinduer er fra 2003, 2016 og 2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig belistning er ført helt ned til beslaget på de fleste vinduer. Det er fare for oppsug av fuktighet til trevirket og fare for følgeskader i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingsbord rundt vinduene på boligen bør kuttes slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom trevirket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil området være vanskelig å vedlikeholde, samt at det blir et tilnærmet kontinuerlig oppsug av fukt i trevirket. Det er stor sjanse for at trevirket i dette området vil foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse i trevirke med adkomst fra stuen og hagen.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 11 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Terrasseplattung i lagt direkte på mark. Adkomst fra hagen/eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 settes på terrassen i tilknytning til boligen.

TGIU settes på terrasseplattingen på bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrasseplattingen var dekket av snø/is snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø - og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

TO 2 Utvendige trapper

Eiendommen har to utvendige trapper som gir adkomst til inngangspartier til boligen og garasjen.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappene var delvis dekket av snø og is på befaringstidspunktet, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet av overflater, innfestinger og eventuelle setninger.

For trappen i direkte tilknytning til boligen fremstår det, basert på visuell vurdering, indikasjoner på mulig skjevhet/ujevnhet i konstruksjonen i form av at trappen/plattingen heller noe inn mot husveggen/døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Mindre skjevheter eller bevegelser i en utvendig trapp er ikke uvanlig og gir normalt ingen alvorlige konsekvenser for konstruksjon eller bruk. Dersom dette f.eks skyldes telehiv, kan dette over tid påvirke konstruksjonen ytterligere i form av at den kan bli skjevere og mer ustabil, men forholdet vurderes ikke som kritisk. Det anbefales likevel ny kontroll i snø- og isfrie forhold for å avklare om det foreligger behov for enkle justeringer eller utbedringer.



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt MDF og trepanel.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 12 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt i gangen mellom soverommene ved trappen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 10 punkter i etasjen. Største avvik registrert er 14 mm, målt gjennom rommet(stuen), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Kjelleren;
Laseren ble plassert på gulvet på soverommet og i stuen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 8 punkter i etasjen. Største avvik registrert er 7 mm, målt gjennom rommene, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovner(2 stk).

Kommentar;

Ildstedet i 1.etasje ble etablert av tidligere eier i 2016, ifølge tidligere salgsoppgave. Pipen, og ildstedet i kjelleren har ukjent alder.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kjellerstuen i syd-østlig retning.

Kommentar;

Det tas hull ett sted i utforingen. Dette tas i området hvor det er størst sannsynlighet for fukt(nært taknedløp). Selv om hulltaking og måling ikke avdekket fuktighet i dette området, friskmeldes ikke hele konstruksjonen automatisk. Det vil alltid være en sjanse for at det er fuktighet andre steder i en sluk utforing som anses som en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 3/2 -2026



TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 13 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Gulvmontert wc. Avtrekksvifte på ytterveggen.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hull i hardfuger mellom veggfliser under vinduet utenfor dusjonen. Dette stammer trolig etter tidligere oppheng eller innfestinger av utstyr. Hullet medfører at overflaten lokalt ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike hull i våtrom kan gi mulighet for fuktinntrengning bak flisoverflaten ved vannsøl og rengjøring. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det anbefales å tette hullene med egnet våtromssilikon for å gjenopprette en tett og sammenhengende overflate.

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekreftes visuelt, da sluket ikke var rensert. Membranen kan heller ikke dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent, og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Basert på alder (ca. 21 år), vil smøremembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid (15 år), mens banemembran også nærmer seg slutten av sin forventede levetid (typisk ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1825 Befaringsdato: 03.02.2026 Side: 14 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når membran nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – og særlig i tilfeller det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.

Sluket bør i tillegg renses og fylles med vann. Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blant annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstøtende bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rensa sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.



1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på ytterveggen.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.



Oppdragsnr.: 20000-1825 Befaringsdato: 03.02.2026 Side: 15 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjsonen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 3/2 -2026



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

KJELLER > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnisje med dør i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på ytterveggen over badekaret.

Det er 2 sluk på badet. Ett hjelpesluk i dusjonen. Og ett avløp direkte fra badekaret med overløp til sluket under innredningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 16 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 65 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet rundt hvordan tettesjikt er etablert. Risiko for lekkasjer og fuktskader kan ikke utelukkes, men det er ikke registrert symptomer på skade ved befaring. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør brukeren være kjent med risikoen knyttet til skjult løsning. Ingen umiddelbare øvrige tiltak vurderes som nødvendige ut fra observasjoner gjort ved befaring.



KJELLER > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 17 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er en tilkomst/lufterist, men det anbefales 2 slike ristet i et innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufterister i innmurt badekar gir begrenset ventilasjon av hulrommet under karet. Dette kan føre til opphopning av fukt, redusert uttørking etter vannspøl eller lekkasjer, og økt risiko for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales å etablere lufterist(er) til hulrommet under badekaret for å sikre ventilasjon og redusert fuktrisiko.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på veggen over badekaret. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved sengen fra tilstøtende soverom og i retning dusjsonen.

Det presiseres at det er stålsviller og betong i konstruksjonen avdekket etter hultakingen, som gjør en måling med pigger i trevirke umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 3/2-2026



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Waterguard etablert.

Kommentar;

Kjøkkenet er pusset opp i 2017, og sånn sett er det Tek 10/17 som er gjeldende. Gjeldende NEK på det tidspunktet krevde komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefrer ikke disse kravene. Komfyrvakt er likevel en fornuftig installasjon og anbefales alle.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 18 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet på badet i kjelleren. Inntak og stoppekran bak luke på veggen utenfor badet.

Kommentar;

Rør i rør system montert i 2016, ifølge tidligere tilstandsrapport. Det er ikke kjent når øvrig røropplegg er etablert, men det ble trolig utført arbeider på anlegget i forbindelse med rehabilitering av badet i 1.etasje også. Vurderingen er basert på alder, opplevd trykk ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Punkt 1;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Punkt 2;

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann. Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 19 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport



Viser manglende tettemuffer på rør i rør system i kjøkkenbenken.



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Dette baserer seg på én synlig observasjon i walk in closet i kjelleren.

Kommentar;
Det foreligger ingen opplysninger om avløpsanleggets alder. Det er lagt til grunn av dette er fornyet i forbindelse med oppgraderingen av badene og kjøkkenet. Det er så vidt mulig å se noen av avløpsrørene i boden/walk in closet. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør fra kjøkken er synlig i garderobeskapet i walk in closet. Det er ikke registrert lekkasjer, lukt eller andre tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Røret fremstår imidlertid som mangelfullt klamret/festet, med relativt langt strekk og begrenset mekanisk understøttelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull klamring kan over tid føre til bevegelse i røret ved bruk, temperaturendringer eller vibrasjoner, noe som kan gi økt belastning på skjøter og overganger. Dette kan igjen øke risikoen for lekkasje eller brudd over tid, selv om anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det anbefales å ettermontere tilstrekkelig klamring i henhold til normal rørleggerpraksis for å sikre stabilitet og redusere risiko for fremtidige skader.



TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 20 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Varmesentral

3 x Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftstans, som blir kostbart å reparere.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert bak innmuring på badet i kjelleren. Berederen ser ut til å være tilkoblet strøm direkte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen står i en nisje uten overløp. Det er registrert en «siklemikk» og en vannledning/overløp som ikke er tilkoblet berederens sikkerhetsventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ikke tilkoblet overløp øker risikoen for at lekkasjer fra bereder ikke oppdages på et tidlig stadium. Dette kan igjen føre til at skjulte feil øker i omfang da det er sjanse for at de ikke oppdages på et tidlige stadie.

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.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
-Ikke rehabilitert det elektriske anlegget så lenge vi har bodd her siden 2020. Før dette vet vi ikke.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei -Vi har ikke hatt noe elektrisk arbeid utført i boligen så lenge vi har bodd her. Før dette vet vi ikke. Det har blitt byttet ut noen stikkontakter i garasjen i sammenheng med isolering av vegger. Dette er ikke utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 21 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

10.10.2023 Montert el-bil lader og overspenningsvern

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

-Ja, vedlagt i mail.

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

Nei -Ikke hatt noen slik kontroll så lenge vi har bodd her.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei -Ikke opplevd at sikringer har gått/løser ut.

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

Ukjent -Ikke som vi er kjent med.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget i boligen har ukjent alder, men deler av anlegget er trolig delvis fra opprinnelig byggeår (1972), men det er åpenbart at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette. Eier har kun bodd i boligen siden 2020 og har samsvarserklæring for eget tiltak i garasjen, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevede ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarng. Likevel er deler av anlegget over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Utvidet el kontroll anbefales som følge av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 22 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Det er gitt opplysninger om at det ble drenert rundt boligen i 2007, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten har topplst (klemplst), men denne er stedvis utilstrekkelig festet mot grunnmuren. Løse eller manglende fester kan føre til at listen ikke klemmer plasten godt nok inn til veggen, og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmursplasten må utbedres og festes korrekt for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, da mangelfull montering av fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 23 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Kommentar;
Grunnmur er fra 1972. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

2 TO 2 Terrengforhold

Snødekte forhold gjør at det er vanskelig å beskrive og vurdere terrengforholdene.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsengkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 24 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Radon;
Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Utvendig trapp;
Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Innvendig trapp;
Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 25 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
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

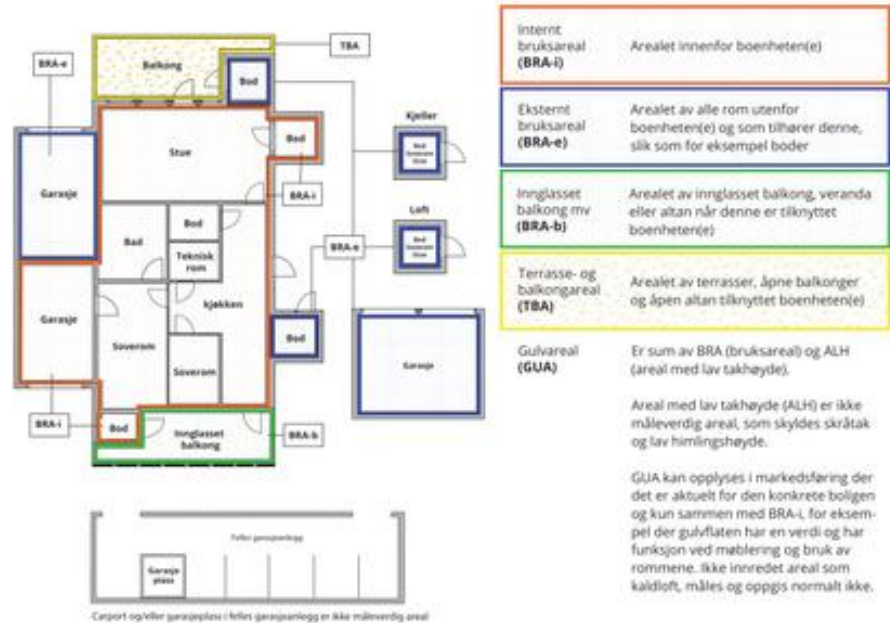
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	71			71	38
Kjeller	63			63	
SUM	134				38
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, soverom, stue, spisestue, kjøkken, soverom 2		
Kjeller	Gang, bad/wc, soverom, stue, walk-in closet		

Kommentar

-Boligens 1.etasje er målt til 70,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 71 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1.etasje;
Stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

Kjeller;
Boden(benevnt som walk in closet i rapporten) er utvidet i retning kjellerstuen. Hobbyrommet er benyttet som kjellerstue og mat/klær er benyttet som soverom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er, ifølge eier, sendt inn søknad om bruksendring til kommunen 20 Januar. Denne er fortsatt til behandling. Rommene i kjelleren vil derfor foreløpig være tegnet inn, og godkjent, som sekundære rom i kommunens arkiver.

Utvendig;
Overbygget terrasse fremkommer ikke på tegninger fra byggeår eller 2003. Tiltaket anses som søknadspliktig. Det er også enkelte vinduer og dør som ikke fremkommer av fremlagte tegninger.

Dersom rommene og utvendig takkonstruksjon skal stemme med dagens bruk, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Avvik opp mot faktisk bruk anbefales undersøkt hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Montert el-bil lader i 2023
-Byttet varmtvannsbereder 2025

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Frittstående garasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 28 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Frittstående garasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Ine Anett Ask	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	62		0	881.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smestadvegen 28

Hjemmelshaver

Ask Ine Anett, Ask Kristian Lindgaard

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 29 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktivt beliggende på Smestad, rolig og etablert villaområde. Fra boligen 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. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal. Marikollen idrettspark ligger en rask kjøretur unna boligen og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes det er best å være ute. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner (også kalt Rælingen stadion). Få minutter gange fra boligen ligger Smestad barneskole. Videre finner du også Fjerdingby skole samt Rælingen videregående skole. Flere videregående skoler innen rekkevidde, for eksempel Skedsmo, Strømmen og Lillestrøm. For de med barnehagebarn, er det kort vei til flere barnehager i kommunen som for eksempel Smestadtoppen, ca. 50 m fra boligen og Hektneråsen FUS barnehage, ca. 350 meter unna. Skal du benytte deg av kollektivtrafikk er det nærmeste busstoppet på "Smestad skole". Fra Lillestrøm kan du ta toget videre i retning Oslo (10 minutter) og Oslo Lufthavn (12 minutter). Det går også pendlerbuss til Oslo. Tar du bilen kan du kjøre til Lillestrøm på 10 minutter, Oslo sentrum på 30 minutter og Oslo Lufthavn på ca. 35 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig(og privat veg eller gate.

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

Tomten var dekket av snø på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	26.05.1972	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillatelse	27.11.1972		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	08.01.2015		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	21.08.2003	Terrasse og overbygg	Gjennomgått	2	Nei
Tegning	20.08.1976	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	21.01.2026	Dato siste feiing 14.02.2022	Gjennomgått	2	Nei
		Dato siste tilsyn:			
Samsvarserklæring	12.10.2023	Opplegg fordelerskap og ladestasjon i garasje	Gjennomgått	1	Nei

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	10.02.2026	Endring/omformulering under lovlighet etter gjennomlesning og kommentar fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 32 av 33

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 62
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1825

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 33 av 33

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

<https://samtykke.vendu.no/WG9786>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY

01 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Smestadvegen 28

Postadresse

Smestadvegen 28

Enhetsnummer

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

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Ask, Ine Anett

Selger

Ask, Kristian Lindgaard

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet varmtvannsbereider.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Mortens rør og vedlikehold

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2025

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt yttervegger

Side 2

96

SMESTADVEGEN 28

PROAKTIV.NO

97



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert elbil lader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rælingen Ei installasjon

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

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?
Ikke relevant for denne boligen.

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

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

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

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 38504772

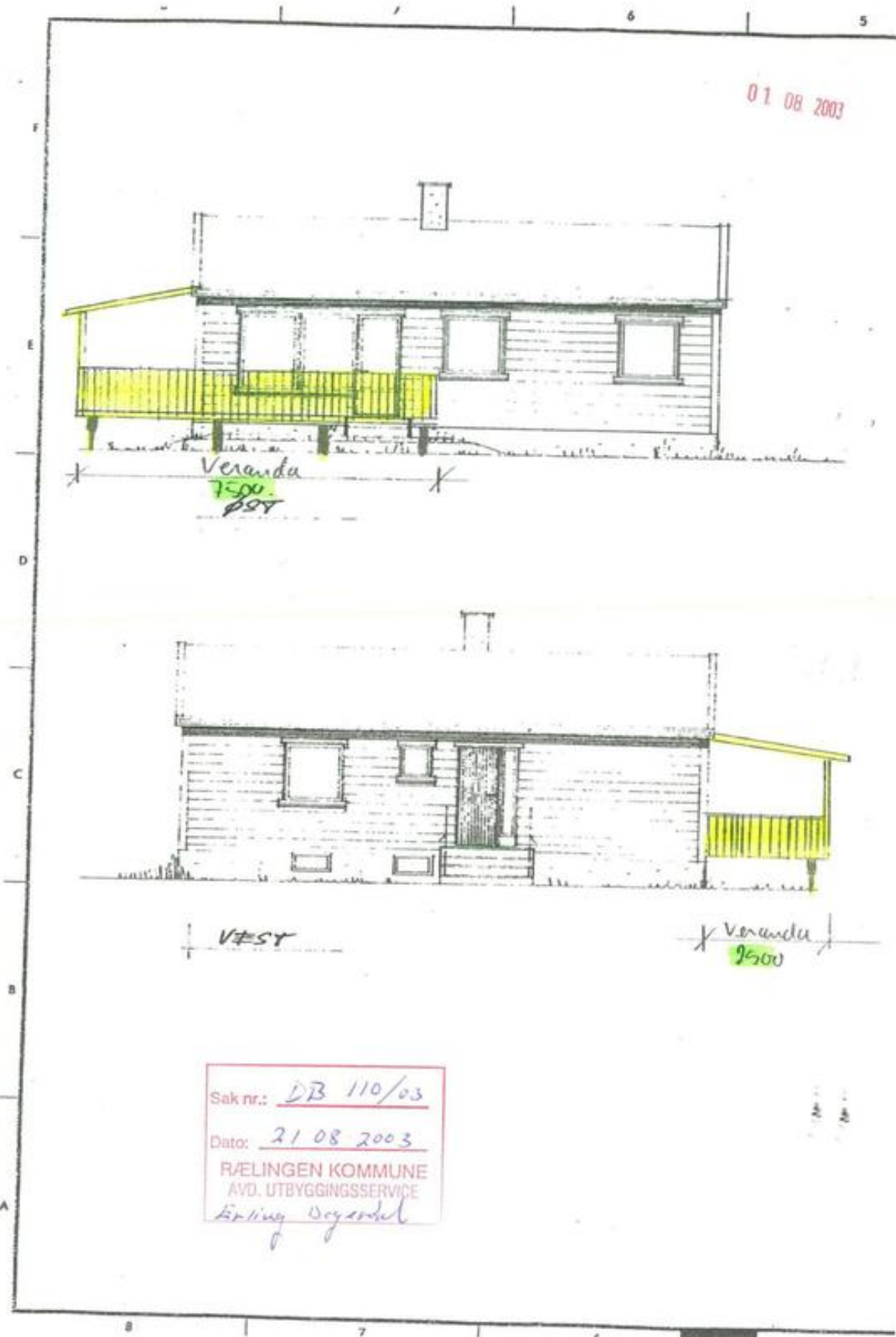
Egenerklæringsskjema

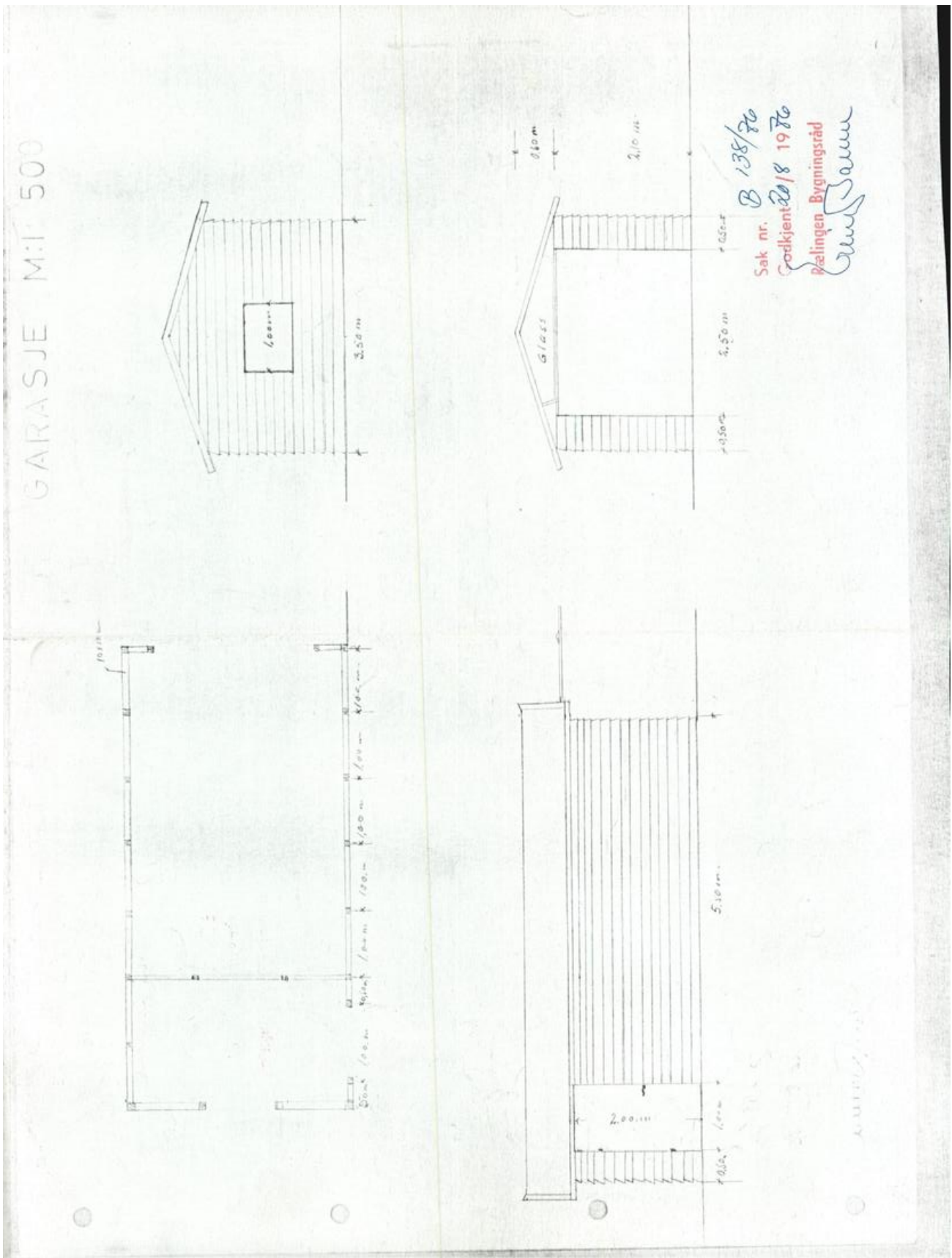
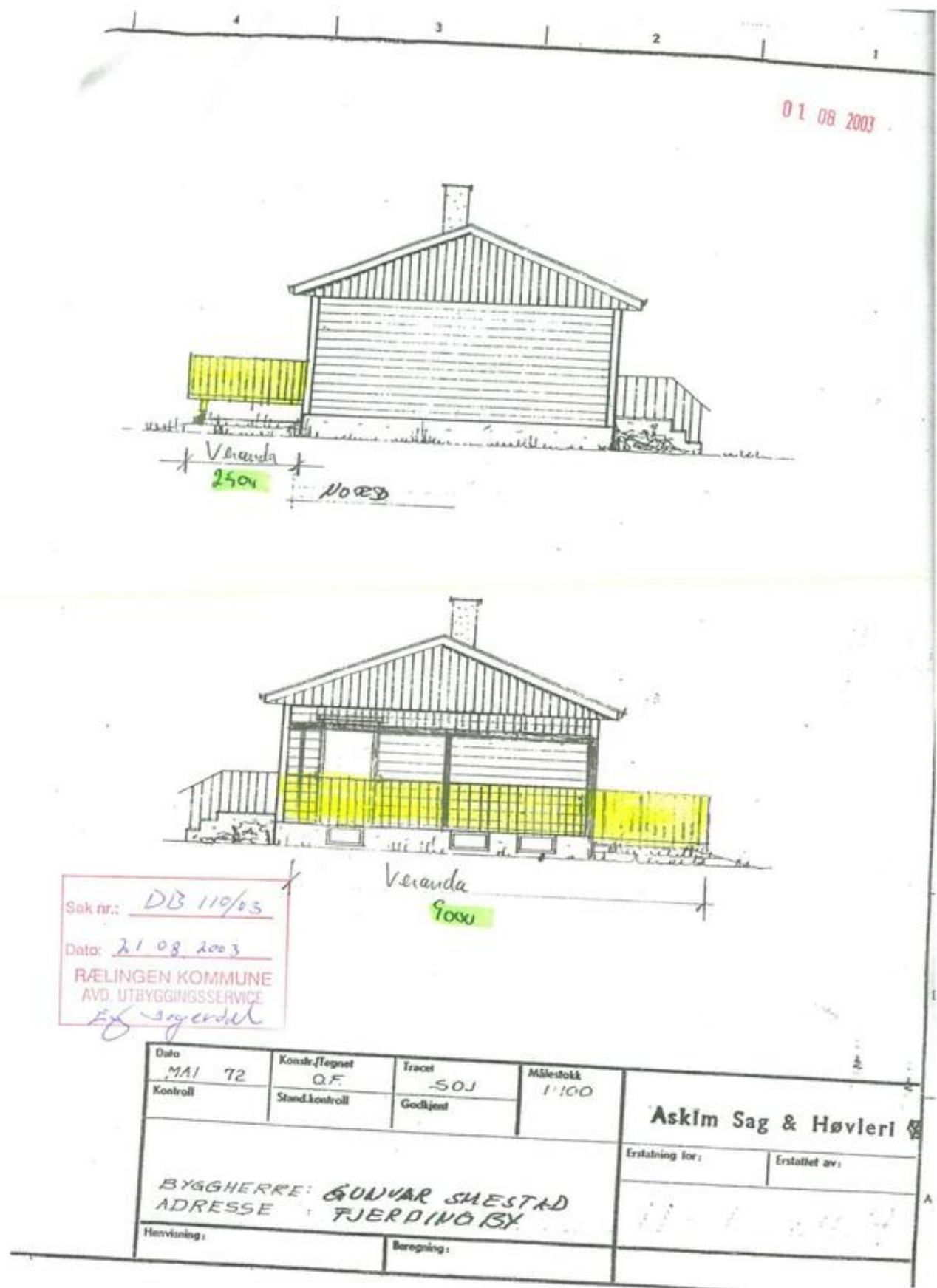
Name	Date	Name	Date
Rasen, Ine Anett	2026-02-01	Ask, Kristian Lindgaard	2026-02-01
Identification		Identification	
 Rasen, Ine Anett		 Ask, Kristian Lindgaard	

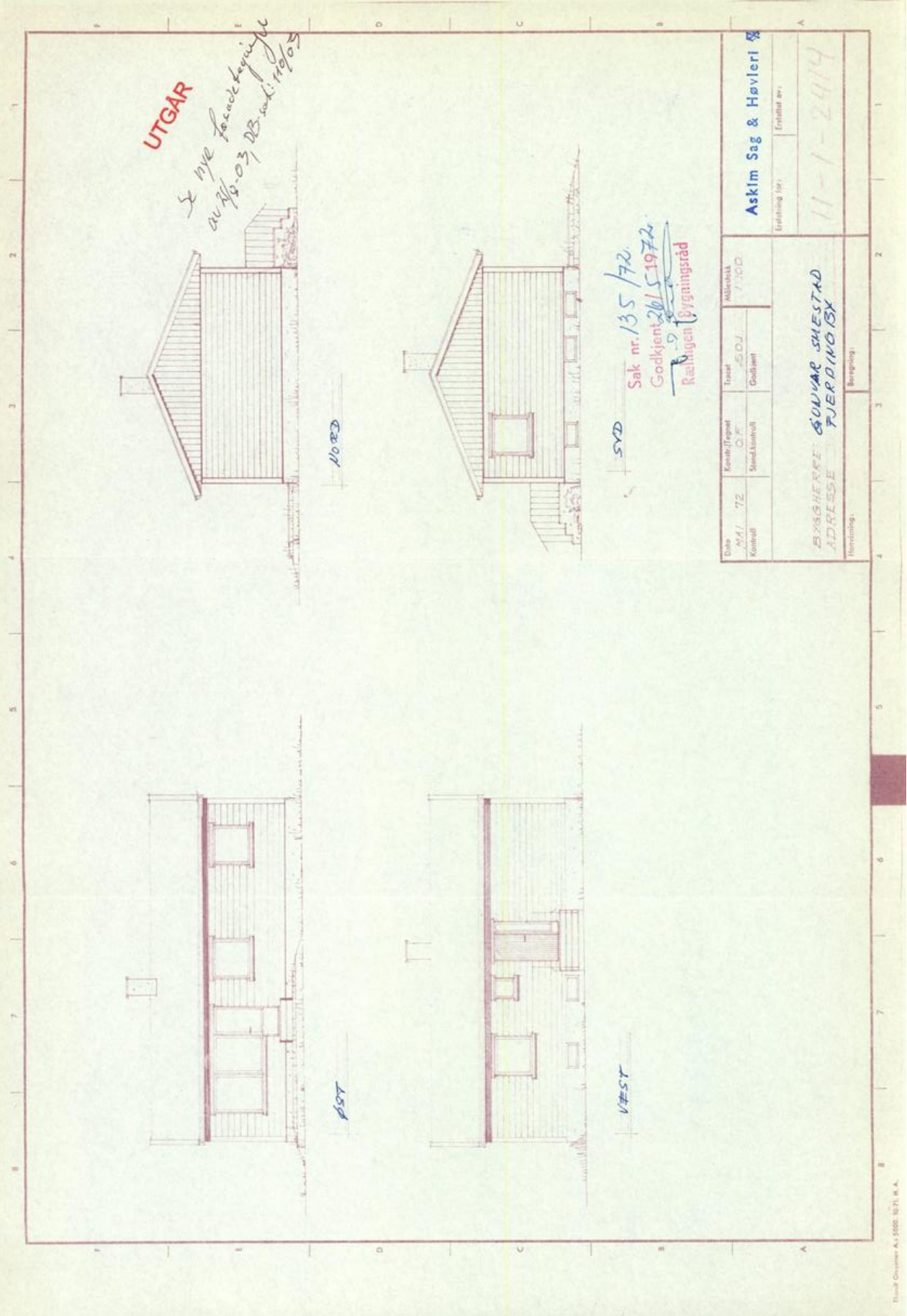
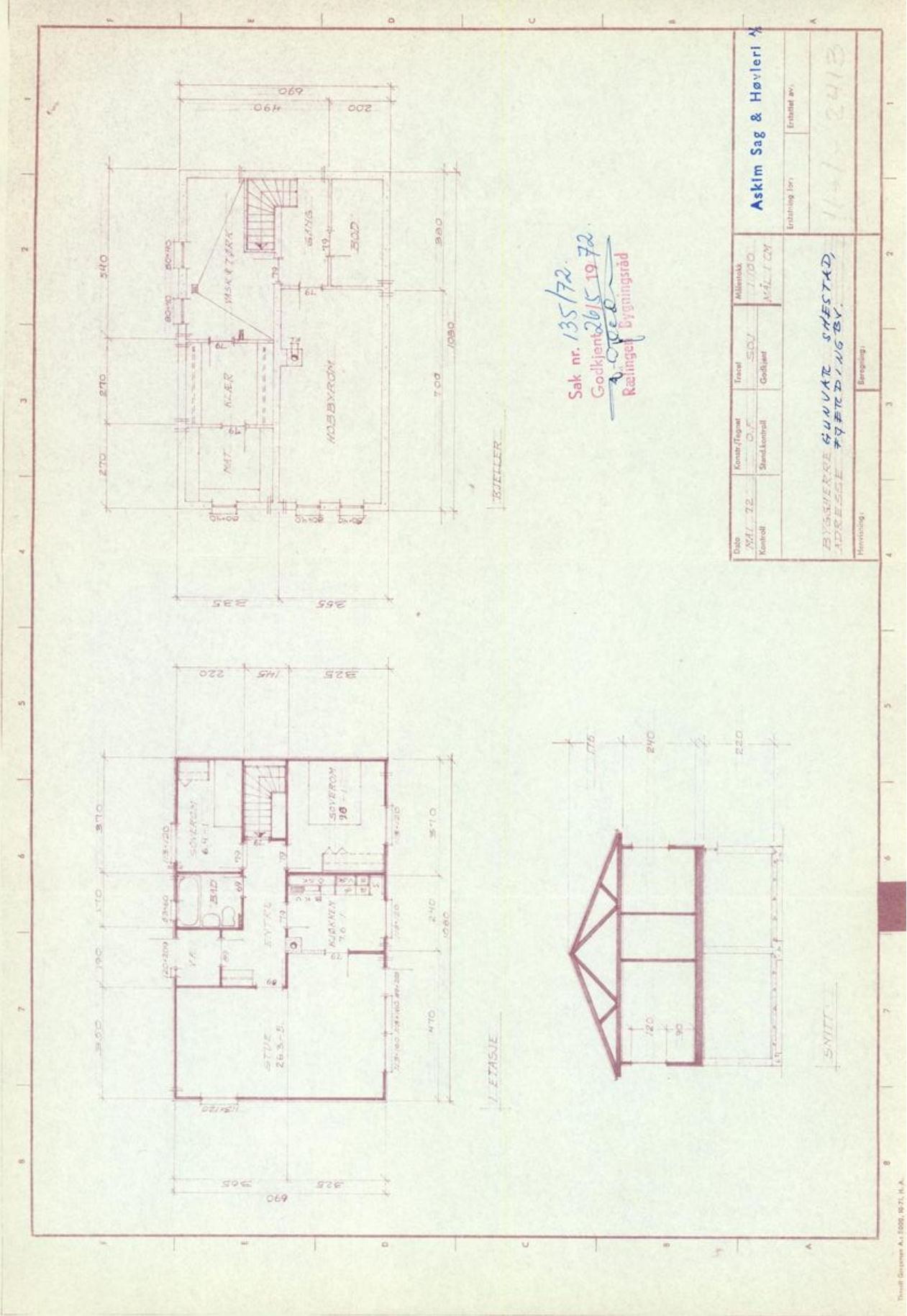
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rasen, Ine Anett	01/02-2026	BANKID
Ask, Kristian Lindgaard	22:22:25	BANKID
	01/02-2026	
	22:25:36	









Nærmiljø
Stedsutvikling

ASK KRISTIAN LINDGAARD
Smestadvegen 28
2008 FJERDINGBY

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2026/205-Kornel Wojciechowski	96/62/0/0	44/26	13.02.2026

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel -
Smestadvegen 28

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Smestadvegen 28, 2008 FJERDINGBY
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	96/62/0/0
Tiltakshaver:	ASK KRISTIAN LINDGAARD
BRA (NS3940):	ingen endring
Grad av utnyttning:	ingen endring

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt:

Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 gis det tillatelse til bruksendring av areal i loftsetasje i samsvar med tegninger og beskrivelser mottatt 20.01.2026.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Saksutredning

Tiltaket gjelder bruksendring av innredet kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel – varig soverom. Rommet har et areal på 20 m².

Tiltaket omfatter kun innvendige arbeider og medfører ingen endringer i bygningens volum eller fasade. Det er ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner.

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnummer:	Telefon:
Postboks 100	Bjørnholthagan 6,	952 540 556	63835000
2025 FJERDINGBY	2008 Fjerdingby	Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no	Bankgiro: 1503 18 66194
		E-post:	
		postmottak@ralingen.kommune.no	



RÆLINGEN KOMMUNE

Det er dokumentert rømningsmulighet via vindu, og det er foreslått tiltak som muliggjør rømning. Takhøyde og vindusflate er redegjort for i henhold til krav til dagslys og rømningsåpning etter TEK17.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Smestad, Gnr. 97, Bnr. 20 m.fl., planidentifikasjon 161, ikrafttredelsesdato 12.11.2003. Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende plangrunnlag og reguleringsformål.

Nabovarsel

Bruksendringen anses ikke å berøre naboers eller gjenboeres interesser, og vilkårene for fritak for nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd anses som oppfylt..

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Faktura sendes tiltakshaver separat.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Ved oppdeling i søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse etter (pbl) § 21-2 femte ledd, regnes treårsfristen fra rammetillatelsen ble utstedt. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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 Statsforvalteren 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 Statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan Statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Lena Hammer

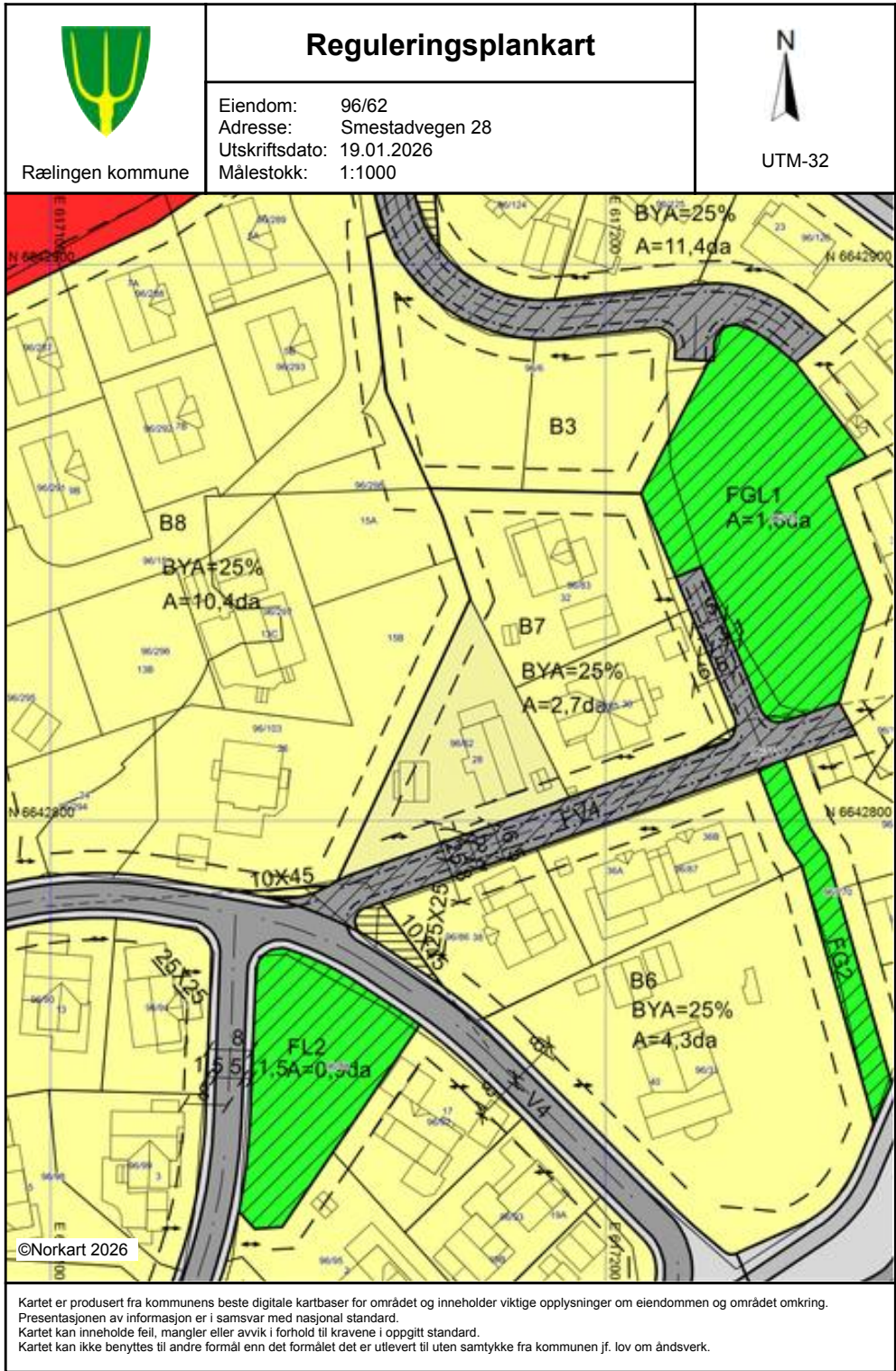
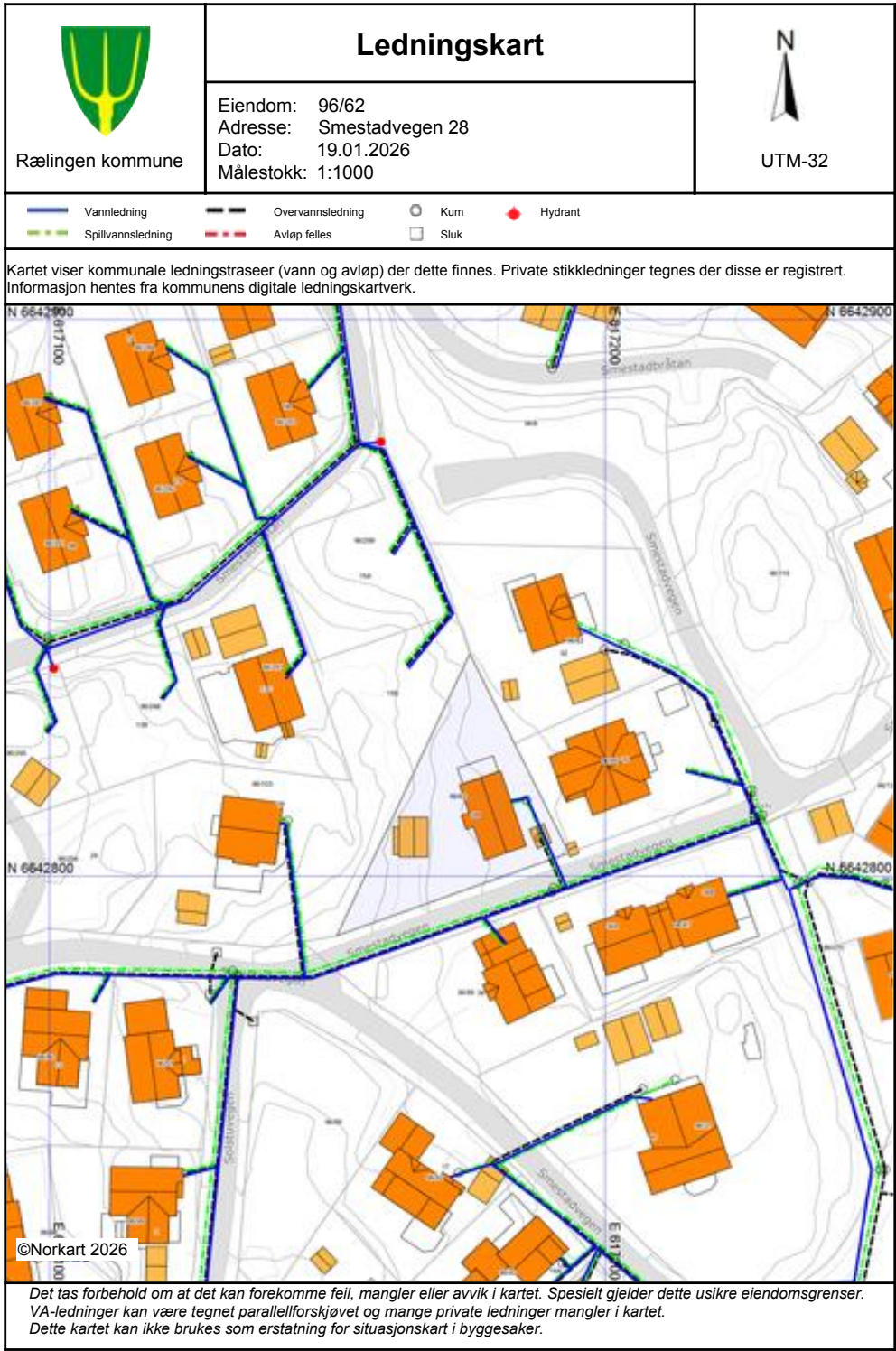
**RÆLINGEN KOMMUNE**

plan- og bygningssjef

Kornel Wojciechowski
overarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur





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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så

langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Lørenskog Eiendomsmegling AS

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