

Smestadbråtan 42



Velkommen til

Smestadbråtan 42



Salgsoppgaven produsert 8. juni 2025

Rælingen

Pen halvpart av tomannsbolig - Solrike uteplasser - Flott utsikt - Svært barnevennlig - Gangavstand til barnehage/skole.

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Smestadbråtan 42 er en velholdt og romslig halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig. Boligen har egen inngang i første etasje, mens hoveddelen ligger i andre etasje. Eiendommen har en flott, sentral beliggenhet, med fine uteområder, solrike terrasser og nydelig utsikt over Øyeren. Det er parkering på felles gårdsplass, gangavstand til både barnehage og barneskole, samt kort vei til Lillestrøm.

Boligen er pent oppusset, med blant annet bad fra 2008, kjøkken fra 2016, laminatgulv fra 2016, flere nye vinduer og eller oppgraderte overflater. I andre etasje finner du en nydelig stue med peisovn og utgang til to solrike terrasser. Kjøkkenet er stilfullt, med integrerte hvitevarer og god benke- og skapplass. Ellers har boligen 3 gode soverom og rikelig med oppbevaringsmuligheter.

Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 11 kvm. Entré og to boder.
BRA-i: 99 kvm. Bad, tre soverom, gang, trapperom, stue og kjøkken.
Total BRA: 110 kvm.

2. etasje:
TBA: 41 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Smestadbråtan 42

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0217/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Smestadbråtan 42, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 115, snr 2 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Tina Beate Ramsvik Udnesseter
Kristoffer Udnesseter

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 11 kvm. Entré og to boder.
BRA-i: 99 kvm. Bad, tre soverom, gang, trapperom, stue og kjøkken.
Total BRA: 110 kvm.

2. etasje:

TBA: 41 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré/trapperom og 2 boder.
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.
Underetasje: Lagringsrom/krypkjeller.

Standard

Entré:
Boligen har inngang i første etasje, med kodelås på ytterdøren. Her ønsker en koselig entré deg velkommen inn. Rommet har direkte tilgang til to lagringsboder, og en trapp som tar deg opp til resten av boligen.

Stue:
Stuen er lys og romslig - med god plass for både sofa og spisebord. Rommet har vinduer fra flere sider, noe som gir et fint gjennomlys, samt utgang til terrassen. Stuen har flott laminatgulv, grålmalte vegger og peisovn.

Kjøkken:
Kjøkkenet er lyst og trivelig, med stilfull inredning og moderne løsninger. Innredningen består av grå profilerte fronter, vitrineskap og en lys, laminert benkeplate. Det er montert fliser og belysning mellom benk og overskap, samt ventilator over platetopp.

Bad/WC/vaskerom:
Badet har lyse fliser på gulv og hvite fliser på veggene. Rommet har gulvvarme, avtrekksventil og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre har badet heldekkende servant med mørke underskuffer, samt et frittstående toalett og et dusjkabinett. Kabinettet har skyvedører og vegger av glass, montert på en praktisk badekarsbunn.

Soverom:
Boligen har tre fine soverom. Det ene soverommet har også et lite rom som er innredet med sofa og TV, men som kan brukes til blant annet walk-in closet.

Parkering

Biloppstillingsplass på asfaltert fellesområde med plass til 4 biler. Deles med nabo under.

Modernisering og påkostninger

- Nytt pipebeslag høsten 2019, utført av blikkenslager Hesler & Søn AS.
- Bygget platting og levegg i hagen. Støpt fundament i berg. 2021
- Grunnet og malt rekkverk på begge verandaer høst 2024.
- Utbedret skade på soilrør i kjeller. Høst 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Tidligere eiere har satt opp ny baderomsinnredning, høyskap og dusjkabinett i 2016.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Faglært: Nytt pipebeslag utført av Hesler og Søn AS høsten 2019. Ufaglært /egeninnsats: Nytt terrassebord på veranda ble byttet av tidligere eiere i 2016 Vi bygget terrasse og levegg I 2021 på bakside av huset.

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

- Ja, faglært. Våren 2019 var Norva24 Øst AS her å tømte overvannskumm, samt spylte avløpsrør fra kummen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Tidligere eiere er elektriker og har byttet ut det meste av det elektriske anlegget. Han jobbet den tiden ikke i elektriker firma derfor foreligger det ingen samsvarserklæring på dette. Vi har opplevd forsinkelse og defekthet i flere brytere/dimmere.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Vi har hatt høytrykksvakta her ved et par anledninger da avløpsrør var tett, høytrykksvakta gikk inn med kamera og så at det var noe som blokkerte som de ikke fikk løsnet. Avløpsrør/soilrør ble da gravd opp og utbedret da vi fant at grunnlaget for problemet var at avløpsrør/soilrør var kommet ut av stilling. Vi har Ikke hatt problemer med avløp siden.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Vi bygde ut en terasse/platting med levegg i 2022.se på baksiden av huset med levegg i 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Alt i asfalt AS asfalterte, innkjørsel biloppstillingsplass og opp til huset i mars 2020.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. På det flislagte pipeløpet på badet har fugemassen noen plasser løsnet.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Den gangen kummen ble tømt av Norva24 Øst As, kom det vann opp fra gammelt sluk i kjeller. Det ble ikke målt fukt under tilsynsbefaring. Se eventuelt tilsynsrapporten.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Terrassebord på veranda hever seg og verandadører er vanskelig å åpne. Her er det primært på sørsiden av huset. Det er observert at det drypper vann gjennom denne verandaen og tak under ned på trappen utenfor inngangsparti når det er nedbør. Verandadør på nord siden av huset er også litt trang å låse og åpne opp. Bruks og slitasjeskader som forventet i en eldre bolig. En sprekk i vinduskarm på vindu på kjøkkenet. Løse fliser på gulv i gang med manglende fuge ved flere fliser. Se ellers til tilstandsrapport.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Termostat til varmekabler på baderommet fungerer ikke, samt som nevnt over er flere av lysbryter/dimmere trege eller /og er defekte.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Det er skjevhet i gulv på stue og det ene soverommet. Se tilsynsrapport.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag,

tett sluk eller liknende?
- Ja. Som nevnt over ang soil/avløpsrør. Det er observert at det leker vann fra vannarmatur på kjøkkenet.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Det har vært noe maur utenfor huset ved trapp. Gamle vepsebol på loftet, samt gammel muselort på loft.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Oppvaskmaskin hadde en feilmelding i 2019, det kom da teknikker inn og reparerte feilen.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport 2018 og ny Tilstandsrapport gjort i forbindelse med salg i juni 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Målingen ble gjort ved seksjonering av bolig i 2016.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Det ble varslet når vi kjøpte i 2018 at det ville bli bygget to boliger nordøst på nedsiden av eiendommen med gnr. 96 og bnr.282 og 283.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Eier av 1. Etasje har en container stående på eiendommen vår forann støttemuren. Denne vil bli fjernet.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Horisontaldelt tomannsbolig fra 1936 over to etasjeplan med henholdsvis, 1.- og 2. etasje. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Generell tilstand:
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Takstmann har vurdert følgende bygningsdeler til TG2:
- Gulv på grunn: Skjevheter og fuktindikasjoner. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i
betongdekket.
- Kryperom: Manglende lufting-Det er ikke registrert noe fukt, men kryperommet ventilasjon er ikke funnet tilfredsstillende. Det anbefales å montere friskluftsventiler på alle
yttervegger.
- Drenering: Alder, manglende fall fra boligen og fuktindikasjoner.
- Yttervegger og utvendig fasade: Alder, slitasje og manglende luftspalter bak

panelet.
- Takrenner og nedløp: Ikke tilstrekkelig bortledning av vann.
- Trapper: Manglende håndløper
- Ytterdører: Alder på alder på entréedøren som er prosedert i 1998. En balkongdør tar i karmen og har behov for justering. En balkongdør subber i terrassedekket og har behov for justering.
- Vinduer: Det er observert en skade på karmen til et av vinduene og vinduet blir derfor tildelt TG 2. Vinduene er produsert i 2007. Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og
naturlige bevegelser i bygningen.
- Gulv: Bomlyd og manglende fugemasse.
- Pipe: TG 2 er gitt da pipen og feieluken er tildekket med organiske og brennbare materialer. I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon.
- Innvendige vann- og avløpsrør: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke
inspiseres ved befaringen.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på 300 liter, produsert i 2013. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og manglende lekkasjesikring. Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.
- Ventilasjon: Kjøkkenet har kullfilter.
- Terrasse/balkong: Alder og slitasje.
- Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk: Bad fra 2008. TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over, feil montasje av baderomsplatene, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG3:
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Takkonstruksjon og taktekking: Fukt i undertak og lysinnslip gjennom taktekking.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap, induksjonstopp, komfyr og oppvaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Flos Ariette 2 taklampe og Herstal Manola Lysekrone på stue og Belid Primus taklampe på kjøkken følger ikke med. Våpenskap i bod følger ikke med. Vaskemaskin, tørketrommel og fryser følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og peis. Varmekabler i bad og entré.

Informasjon om strømforbruk

2024: 18'650 kWh / kr. 26'264,84 inkl. nettleie
2025 t.o.m. mai: 8'700 kWh / kr. 12'708,12 inkl. nettleie

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 171,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis/halvårlig, basert på hva man ønsker.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: kr. 4.986 pr år. Nåværende eier har hatt boligforsikring i KLP, forsikringsavtalen gjelder hele huset. Her har eier av første etasje betalt halvparten av forsikringen.
- Fiber via GlobalConnect. Nåværende eier har i dag Giga 1000, som koster kr. 999,- pr. mnd.
- Avtale med Erik Berg Maskiner om snøbrøyting av hele veien til Smestadbråtan 42, 44, 46 og 48. Det kommer åring faktura på snøbrøyting av vei. Denne ligger på: 1912,50 + 100 kr for hver strøing av vei. Mulighet for å avtale brøyting av biloppstillingsplass for tillegg i pris.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 127 133,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 508 531,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber levert av GlobalConnect.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 288 kvm (Eiertomt)
Boligen har to flotte terrasser, begge med utgang fra stuen. Den ene terrassen er sydøstvendt og her er det montert en stor markise for ekstra skjerming. Den andre

terrassen er nordvestvendt, så her er det mulighet for å nyte solen flere timer i døgnet. Sistnevnte terrasse er delvis overbygd, og begge har utsikt over Øyeren og over mot Fetsund. Her kan varme sommerdager nytes i vakre, rolige omgivelser.

Eiendommen rundt boligen er pent opparbeidet med gårdsplass, asfaltert inngangsparti, store plenområdet, hekk og diverse beplantning. Tomten er på til sammen 1231,6 kvm. Her er det rikelig med boltreplass for de minste, og området anses sombarnevennlig og rolig.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Smestad i Rælingen kommune. Området har nærhet til både skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et variert tilbud av fasiliteter og servicemuligheter. Det er kort vei lekeplasser, fotballbane, skiløyper, skøytebane, idrettshall og svømmehall, som legger til rette for en aktiv og innholdsrik hverdag. I tillegg har eiendommen nærhet til vakre tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finnes flere lysløyper, en klatrevegg, et mangfold av turstier og muligheter for aktiviteter som stolpejakt. Blant de mest populære turmålene i området er Myrdammen, Ramstadsjøen og Tristillen, som passer for både store og små.

Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby og tilbyr fasiliteter som hoppbakke, alpinbakke, skøytebane, lekeplass, treningspark, skatepark og en romslig kafeteria med varmestue. I løpet av de siste årene har anlegget gjennomgått store forbedringer, blant annet med eget skilek- og akeområde tilrettelagt for de minste barna. Myrdammen, som regnes som Rælingens flotteste badevann, ligger bare en sykkeltur unna. Her finnes toalettfasiliteter, flytebrygge, sittebenker, bålplasser og store grøntområder hvor barn og voksne kan leke, slappe av eller nyte varme sommerdager.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Joker Hektnersletta, Kiwi Fjerdingby og Rema1000 på Marikollen torg. På Marikollen Torg finnes det også apotek, optiker, restaurant, klinikk og frisør. I 2023 åpnet både Vinmonopolet og et nytt treningssenter i samme område. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er det kort vei til Lillestrøm sentrum. I tillegg er det rask adkomst til Strømmen Storsenter som har over 200 butikker og serveringssteder, samt til Metro og Lørenskog Storsenter på Triaden.

Området har gode kollektivforbindelser med buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan som ligger cirka ti minutters gange fra eiendommen. Busslinje 350 til Lillestrøm går hvert tiende minutt i rushtiden og hver halve time ellers på dagen. Med bil tar det cirka ti minutter til Lillestrøm, femten minutter til Strømmen, trettien minutter til Oslo S og trettiåtte minutter til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon tar toget omtrent tolv minutter både til Oslo sentrum og Gardemoen. For pendlere finnes det gode og rimelige parkeringsmuligheter ved stasjonen med over to hundre utendørsplasser i Dampsagveien og over tre hundre

innendørsplasser i Stillverksveien. Det er også etablert sykkelhotellet for dem som ønsker å kombinere sykkel og tog.

Eiendommen har gangavstand til Smestad barneskole for første til sjuende trinn og kort vei til Marikollen ungdomsskole for åttende til tiende trinn. Rælingen videregående skole ligger også i nærheten, sammen med flere barnehager både kommunale og private. Blant annet Espira Tristillbakken, FUS Hektneråsen og Smestadtoppen barnehage er tilgjengelige i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Fet foreligger ferdigattest på tilbygget fra 1977.
Det foreligger seksjoneringstillatelse fra Rælingen kommune, datert 12.06.2018.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygning i kommuneplanen.

I følge selger ble det opplyst om at det skulle bygges eneboliger på KNR:3224 GNR:96 BNR:282 og KNR:3224 GNR:96 BNR:283. Har ikke skjedd noe der i de 7 årene nåværende eier har bodd her, men noe utsikt vil gå tapt om husene bygges.

Tinglyste heftelser og rettigheter

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 96 BNR: 115

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 96 BNR: 279
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 96 BNR: 280
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 96 BNR: 281
Det er tinglyst ferdsels/veirett på den private veien som går over gnr. 96 med bnr 279, 280 og ned til gnr. 96 med bnr 282 og 283.

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig tillatelse for å kunne anlegge og
vedlikeholde ledninger m.v.
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 96 BNR: 115

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50% eller mer, er det kun den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål som omfattes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke - begrenset innhold kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. juni 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Smestadbråtan 42

Smestadbråtan 42

Nabolaget Smestad - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 489 elever, 29 klasser	**10 min** 0.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	**6 min** 3.2 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**7 min** 3.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**13 min** 8.2 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	**8 min**
Recharge Joker Hektnersletta	**14 min**

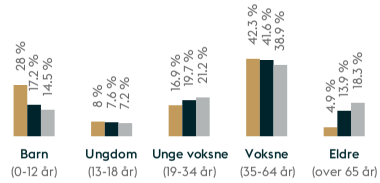
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	**9 min** 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**11 min** 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**28 min** 26.3 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	**7 min** 0.5 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	**12 min** 0.9 km
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	**14 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad	2 756	889
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	**4 min**
Smestad lekeplass	**8 min**
Puls Marikollen	**6 min**
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	**7 min**

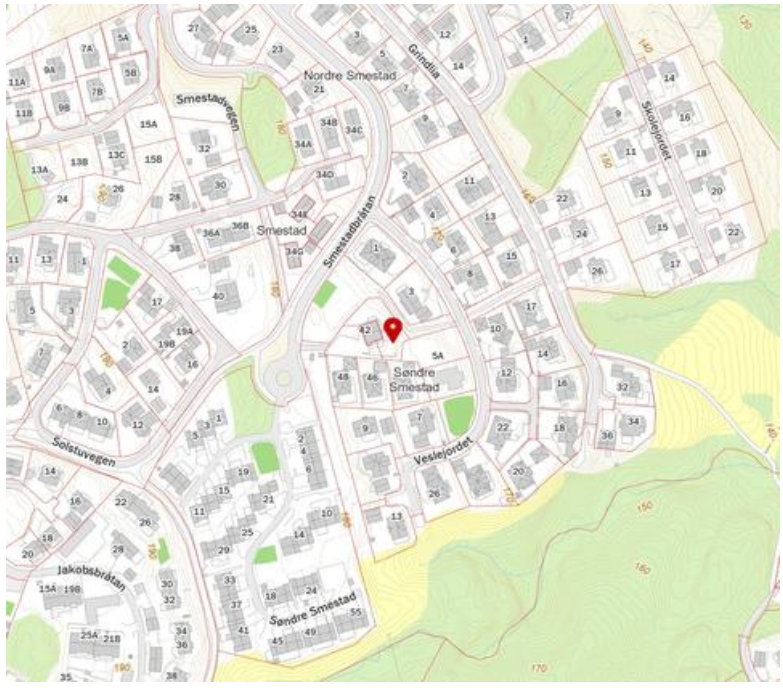
«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport - Smestadbråtan 42, 2008 FJERDINGBY

Smestadbråtan 42, 2008 FJERDINGBY
Selveier tomannsbolig (horisontaldelt):
3224-96/115/0/2

Grunnkrets:
Nordby 1
Kommune:
Rælingen

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

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

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	2. juni 2025
Til stede	Selger/eier Kristoffer Udnesseter Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 +	Gulv på grunn	Skjevheter og fuktindikasjoner.
TG 2 +	Kryperom	Manglende lufting.
TG 2 +	Drenering	Alder, manglende fall fra boligen og fuktindikasjoner.
TG 2 +	Yttervegger og utvendig fasade	Alder, slitasje og manglende luftspalter bak panelet.
TG 3 +	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 3 +	Takkonstruksjon og taktekking	Fukt i undertak og lysinnslip gjennom taktekking.
TG 2 +	Takrenner og nedløp	Ikke tilstrekkelig bortledning av vann.
TG 2 +	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2 +	Ytterdører	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting.
TG 2 +	Vinduer	Skade i karm.
TG 2 +	Gulv	Bomlyd og manglende fugemasse.
TG 2 +	Pipe	Tildekte sider.
TG 2 +	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2 +	Varmtvann	Alder.
TG 2 +	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 +	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 2 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Feil montasje av baderomsplater, alder og slitasje.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1936 Kilde: Eier
Bebyggelsen	Horisontaldelt tomannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og peis. Varmekabler i bad og entré.
Tilhørende arealer	Parkering Biloppstillingsplasser på felles gårdsplass.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	576.7 m²
Hjemmelshaver	Tina Beate Ramsvik Udnesseter og Kristoffer Udnesseter
Sameiebrøk	1/2

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter — TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn — TG 2

Støpt betonggulv på grunn i felles grovkjeller.

Er det registrert vesentlige skjevheter?
Nei.
Kjellergulvet er et grovstøp fra byggeåret, og det må forventes avretting ved legging av overflater.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Gulvene har noe mindre riss.
Gulvoverlatene ble i hovedsak skjult av lagrede gjenstander som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Ja. Fuktoverflateindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt.
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Kryperom — TG 2

Kryperom med adkomst via felles utvendig adkomst.
Friskluftsventiler på enkelte yttervegger.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?
Nei. Deler av kryprommet har kun et mindre hull i grunnmuren som begrenser inspeksjonsmulighetene.
Det anbefales derfor å engasjere en inspeksjon av en kvalifisert fagperson ved hjelp av åpning i konstruksjonen. Dette er for å sikre en fullstendig vurdering av kryperommets tilstand, spesielt for å identifisere potensielle skjulte fukt- eller skadeområder. En inspeksjonsluke bør etableres.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?
Nei.

Er det registrert fuktsikring på bakken i kryperommet?
Nei. Det er ingen fuktsikring av grunn, og dette kan bidra til økte fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?
Nei. Stikktakninger er utført med en skrutrekker, uten at det ble registrert skader på akkurat disse punktene.

Er det registrert tydelige tegn til muggvekst på overflater?
Nei.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?
Nei. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Er det registrert delaminering og avskalling i betong?
Nei.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?
Nei. I dette tilfellet er kryperommet ventilasjon ikke funnet tilfredsstillende. Det anbefales å montere friskluftsventiler på alle yttervegger.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med begrenset inspeksjonsmuligheter og mangelfull lufting av krypkjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

Utvendig drenering

Drenering — TG 2

Utvendig drenering er ifølge tidligere tilstandsrapport fra byggeåret.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Ja. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.
Ved byggeåret var det normalt ikke utvendig fuktsikring. Siden det ikke er registrert synlig utvendig fuktsikring, antas det at dette mangler.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med malt trepanel.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja. Panelet bærer generelt preg av manglende vedlikehold.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller — TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i gangen er målt til 22 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 23 mm.

Vurdering
TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm gis tilstandsgrad 3. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG 3

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Gangbart gulv på loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.
Yttertaket er tekket med takplater.
Undertak i rupanel.
Eier estimerer taktekkingen å være fra boligen fikk ett tilbygg i ca. 1977.
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei, loft er ikke innredet.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Ja, det ble registrert fuktmerker i undertaket ved pipen og fuktmåler med piggelektrode ble benyttet på treverket. Det ble målt fuktighet utover normale verdier og det må derfor gjøres tiltak innen nær fremtid.
Det ble observert lysinnslipp ved mønet som kan resultere i at det kan forekomme lekkasjer. Forholdet må forventes kontrollert og utbedret.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av nevnt lekkasje fra taktekkingen. Ny utvendig taktekking bør etableres innen nær fremtid. Kostnadsestimat for utbedring er satt til 200 000 - 300 000 kr, men vil kunne variere.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.
Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Nei, nedløpsrør har utkast mot terrenget, hvor utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik ved bortledning av takvann, som kan øke fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,97 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk, alder og normal slitasje.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås, produsert i 1998.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. En balkongdør tar i karmen og har behov for justering. En balkongdør subber i terrassedekket og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik og alder på entréedøren, sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006, 2007 og 2013.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Det er observert noe værslitte karmer enkelte steder. TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vindu med tolags isolerglass i kjøkken, produsert i 2007.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Vurdering
Det er observert en skade på karmen til vinduet og vinduet blir derfor tildelt TG 2.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

1. etasje:
Fliser og belegg.

Vurdering
Det er observert manglende fugemasse mellom flere fliser og det er registrert tegn på hulrom under flere fliser.
Enkelte fliser fremstår som løse.
TG 2 er gitt på grunn av hulrom og manglende fuger.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv — TG 1

2. etasje:
Laminatgulv.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Malte plater og malt trepanel.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Takessplater og malt trepanel.

2. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,33 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe — TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe.

Feieluke er synlig i kjeller.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt da pipen og feieluken er tildekket med organiske og brennbare materialer. I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør til badet.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør for øvrige.
Avløpsrør i støpejern og plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 2

Varmtvannsbereder på 300 liter, produsert i 2013. Berederen er montert i krypkjelleren.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Nei. Forholdet utgjør en risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og manglende lekkasjesikring. På grunn av risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det at berederen lekkasjesikres.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon

TG 2

Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom.

Elektrisk avtrekksvifte i taket i badet.
Kullfilterventilator i kjøkkenet, med utkast ut ytterveggen.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Varmesentraler

TG IU

Eier opplyser at det har vært oljefyr i boligen, men at dette ble koblet vekk før de overtok boligen.

Spørsmål til eier: Er det en nedgravd oljetank på tomten?
Nei. Tanken er plassert i felles kjeller.
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Det er eiers ansvar for tankens tilstand, det anbefales derfor å kontakte kommunen for å sjekke gjeldende forskrifter.

Vurdering
Anlegget er frakoblet og er ikke i bruk og blir derfor ikke vurdert.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2016.
Produsent:

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Nord- og vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 20 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,11 m.

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 21 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,1 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv er belagt med fliser.
Baderomsplater på vegger.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Ja, det er observert flere skruehull i baderomsplatene i våtsonene.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Ja, våtromsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen, noe som kan potensielt føre til fuktskader og følgeskader.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over, feil montasje av baderomsplatene, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Dusjkabinett.
Gulvstående klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget ligger både åpent med synlig ledningsnett og skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet og entréen.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ifølge egenerklæring fra forrige eier ble majoriteten av det elektriske anlegget skiftet i 2016.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Ja, det er observert noe løse ledninger og manglende deksel på flere el-bokser på loftet.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, løse ledninger og manglende deksel på el-bokser, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	11 m²			
2. etasje	99 m²			41 m²
Sum	110 m²			41 m²
Totalt bruksareal	110 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Entré og to boder.		
2. etasje	Bad, tre soverom, gang, trapperom, stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	7 m²	4 m²	Entré.	To boder.
2. etasje	99 m²		Bad, tre soverom, gang, trapperom, stue og kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
60-0217/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smestadbråtan 42, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Kristoffer Udnesseter, Tina Beate Ramsvik Udnesseter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90319442
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Tidligere eiere har satt opp ny baderomsinnredning, høyskap og dusjkabinett i 2016.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Se eventuelt tilstandsrapport

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Nytt pipebeslag utført av Hesler og Søn AS høsten 2019. Ufaglært /egeninnsats: Nytt terrassebord på veranda ble byttet av tidligere eiere i 2016 Vi bygget terrasse og levegg I 2021 på bakside av huset.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våren 2019 var Norva24 Øst AS her å tømte overvannskumm, samt spylte avløpsrør fra kummen.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eiere er elektriker og har byttet ut det meste av det elektriske anlegget. Han jobbet den tiden ikke i elektriker firma derfor foreligger det ingen samsvarserklæring på dette. Vi har opplevd forsinkelse og defekthet i flere brytere/dimmere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Arbeid som er utført: Vi har hatt høytrykksvakta her ved et par anledninger da avløpsrør var tett, høytrykksvakta gikk inn med kamera og så at det var noe som blokkerte som de ikke fikk løsnet. Avløpsrør/soilrør ble da gravd opp og utbedret da vi fant at grunnlaget for problemet var at avløpsrør/soilrør var kommet ut av stilling. Vi har Ikke hatt problemer med avløp siden.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Vi bygde ut en terasse/platting med levegg i 2022.se på baksiden av huset med levegg i 2022

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt i asfalt AS asfalterte, innkjørsel biloppstillingsplass og opp til huset i mars 2020.

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

Feil og mangler

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

Beskriv: På det flislagte pipeløpet på badet har fugemassen noen plasser løsnet.

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

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

Beskriv: Den gangen kummen ble tømt av Norva24 Øst As, kom det vann opp fra gammelt sluk i kjeller. Det ble ikke målt fukt under tilsynsbefaring. Se eventuelt tilsynsrapporten

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

Beskriv: Terrassebord på veranda hever seg og verandadører er vanskelig å åpne. Her er det primært på sørsiden av huset. Det er observert at det drypper vann gjennom denne verandaen og tak under ned på trappen utenfor inngangsparti når det er nedbør. Verandadør på nord siden av huset er også litt trang å låse og åpne opp. Bruks og slitasjeskader som forventet i en eldre bolig En sprekk i vinduskarm på vindu på kjøkkenet. Løse fliser på gulv i gang med manglende fuge ved flere fliser. Se ellers til tilstandsrapport

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

Beskriv: Termostat til varmekabler på baderommet fungerer ikke, samt som nevnt over er flere av lysbryter/dimmere trege eller /og er defekte.

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

Eventuell kommentar: Det er skjevhet i gulv på stue og det ene soverommet. Se tilsynsrapport.

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

Beskriv: Ja som nevnt over ang soil/avløpsrør. Det er observert at det leker vann fra vannarmatur på kjøkkenet.

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

Beskriv: Det har vært noe maur utenfor huset ved trapp. Gamle vepsebol på loftet, samt gammel muselort på loft.

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

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

Beskriv: Oppvaskmaskin hadde en feilmelding i 2019, det kom da teknikker inn og reparerte feilen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2018 og ny Tilstandsrapport gjort i forbindelse med salg i juni 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble gjort ved seksjonering av bolig i 2016

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble varslet når vi kjøpte i 2018 at det ville bli bygget to boliger nordøst på nedsiden av eiendommen med gnr. 96 og bnr.282 og 283.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Eier av 1. Etasje har en container stående på eiendommen vår forann støttemuren. Denne vil bli fjernet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

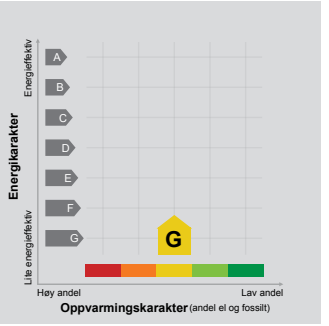
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0217/25

ENERGIATTEST

Adresse	Smestadbråtan 42
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150488354
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-129519
Dato	02.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 18 239 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 239 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttertak / loft
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

DELOMRÅDE 13
Støtterud og Smestad. Gnr 95 og 96



Tuftene etter gamle Smestad skole er fremdeles godt synlig i terrenget. Skolen ble i sin tid nedlagt på grunn av sin usentrale beliggenhet. Nå ligger skoletomta midt inne i tettbebyggelsen.

LOKALISERING
Området ligger mellom Støtterudvegen og den dyrkede marka på gården Holt.

FORMELL STATUS
Det meste av delområdet med unntak av Støtterud er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Området rundt Smestad skole har status som offentlig formål. Det er avsatt korridorer med friområder fra boligområdene og ut mot de omkringliggende LNF-områdene.

HISTORIKK
Støtterud ble trolig ryddet i senmiddelalderen, og har som navnet antyder (stutt rydning) aldri vært en spesielt stor gård. Gården lå øde etter svartedauden, og ble tatt i bruk igjen som eget bruk mot slutten av 1600-tallet. Da ble gården bebodd av en som drev med tredreiing, og gården fikk et nytt navn etter denne, Svarverud (svarve er et annet navn for å dreie). Det lå en plass under gården, Svenbekk, men denne ble senere lagt til plassen Støa under nabogården Smestad. På 1970-tallet ble det bygget et nytt gårdstun lenger syd på eiendommen, og i dag er det ikke hus igjen etter det gamle tunet på Støtterud, men tuntreet står fremdeles. Deler av jordveien på gården er i de senere år blitt utparsellert til boligtomter.

Smestad ble trolig ryddet i vikingtiden. Gården ble delt i to på slutten av 1700-tallet, Søndre og Nordre Smestad. Nede ved Nitelva ble det ca. 1860 skilt ut en eiendom som fikk navnet Støa. Stedet er der båtene pleide å ligge når de som fisket eller jobbet på elva ikke var utpå.

Like nedenfor Kongevegen ligger grunnmuren etter første Smestad skole. Denne ble bygget på slutten av 1860-tallet og var den midterste av kommunens tre faste skoler. I Ytre Rælingen hadde Hesteløkka blitt bygget og i Øvre Rælingen ble det bygget skole på Katteberget. I 1877 ble Kongevegen nedlagt som hovedvei gjennom bygda, og Smestad skole lå plutselig utenfor allfarvei. Derfor ble Smestad skole tatt ned og flyttet til Åmodt i 1882. 2010 ble det igjen åpnet en skole på Smestads grunn.

På 1950-tallet fikk Rælingen Musikklag bygget et klubbhus oppe ved Fylkesveien vest for Støtterud og Smestad. Musikkhytta Fjellklang ble navnet på huset som i tillegg til øvingslokale for musikklaget også fungerte som forsamlingshus og folkebad. Huset disponeres nå av Rælingen sanitetsforening.

REGISTRERINGER

Automatisk fredede kulturminner
Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Deler av Kongeveien er et uavklart fredet kulturminne.

Nyere tids kulturminner
Smestad skole: Øst for Kongeveien rett nedenfor Smestad gård ligger ruinen etter Smestad skole.

Støa: Videre nedover, helt nede ved Nitelva ligger våningshuset, låven og fjøset til plassen Støa.

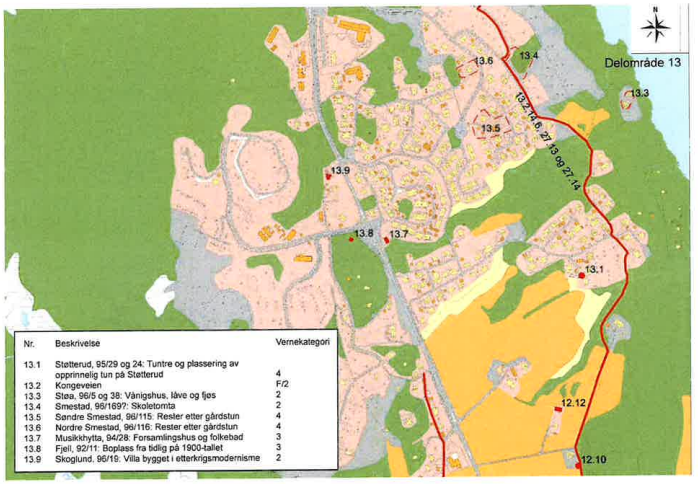
Musikkhytta og bebyggelse langs fylkesveien: Oppe ved Fylkesveg 120 står Musikkhytta, og på den andre siden av veien står fremdeles huset på det gamle bostedet Fjell. Videre nordover på samme side står det flere villaer med tidstypisk arkitektur fra 1950 – 60-tallet. Et av disse var opprinnelig eid av Rælingen Skogeierforening og fungerte i kort tid som møte sted for bøndene og skogeierne i bygda.

VURDERING AV VERNEVERDI OG BEGRUNNELSE FOR VERN
Det er lite igjen av det opprinnelige Støtterud og Smestad. All jordveien på Smestad er utbygd, og de gamle husene på gårdstunene er i stor grad borte. Det er derfor på bakgrunn av dette viktig å sikre de siste sporene etter de gamle gårdstunene. Skoleruinen og plassen Støa er elementer som gir stedet en historisk identitet som sier mer enn bare historien til de som har bodd på stedet. Dette er objekter som forteller om vesentlige endringer i samfunnet midt på 1800-tallet med bygging av fast skole og bygg og anlegg knyttet til fløting av tømmer på elva. Musikkhytta er et minnesmerke over vår nyere historie med foreningsliv og bygging av offentlige bad.

FORSLAG TIL TILTAK

Støa med bebyggelse og det gamle båtstedet, samt den gamle skoletomta bør bevares. Skoletomta bør settes i stand som en ruinpark, og fortsette å inngå som en naturlig del av kulturstien langs Kongeveien. Støa bør vurderes som en avstikker knyttet til dette turveinettet.

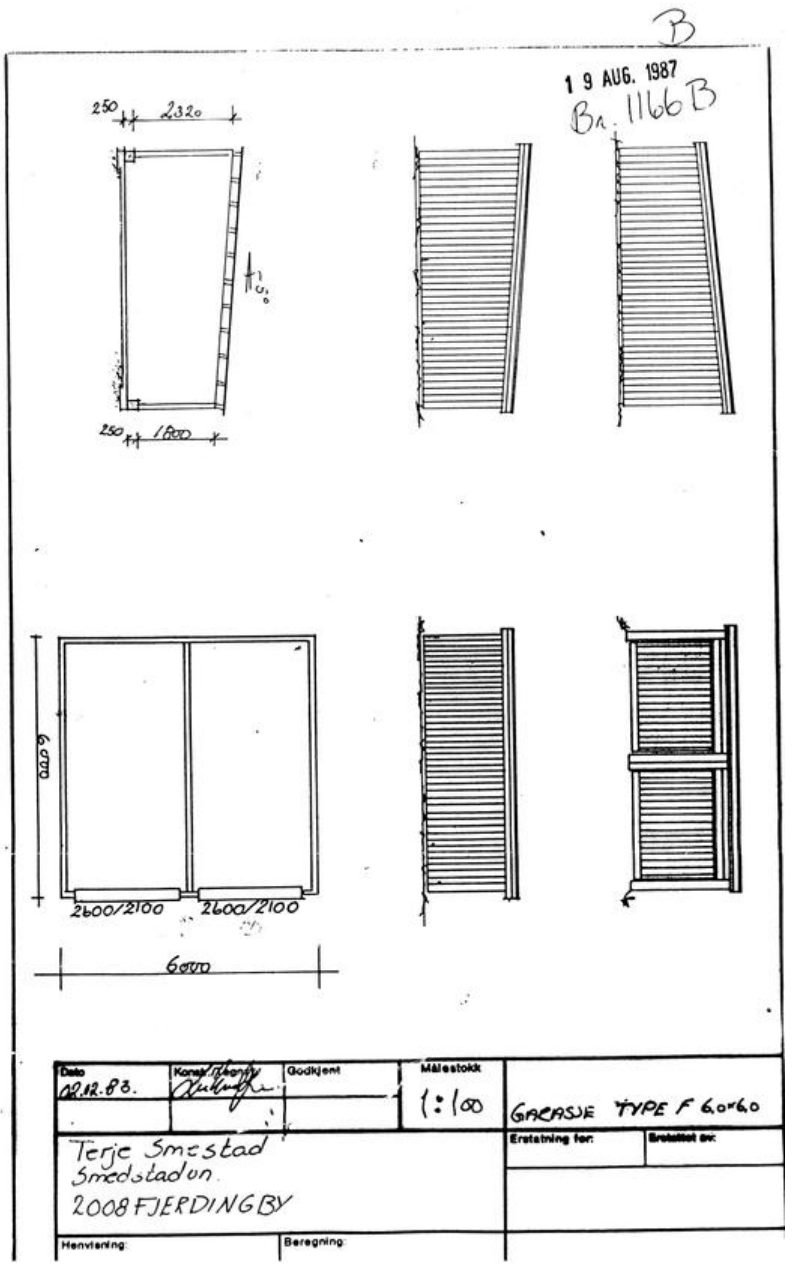
Musikkhytta, våningshuset på Fjell og villaen på Skoglund 96/19 bør bevares.

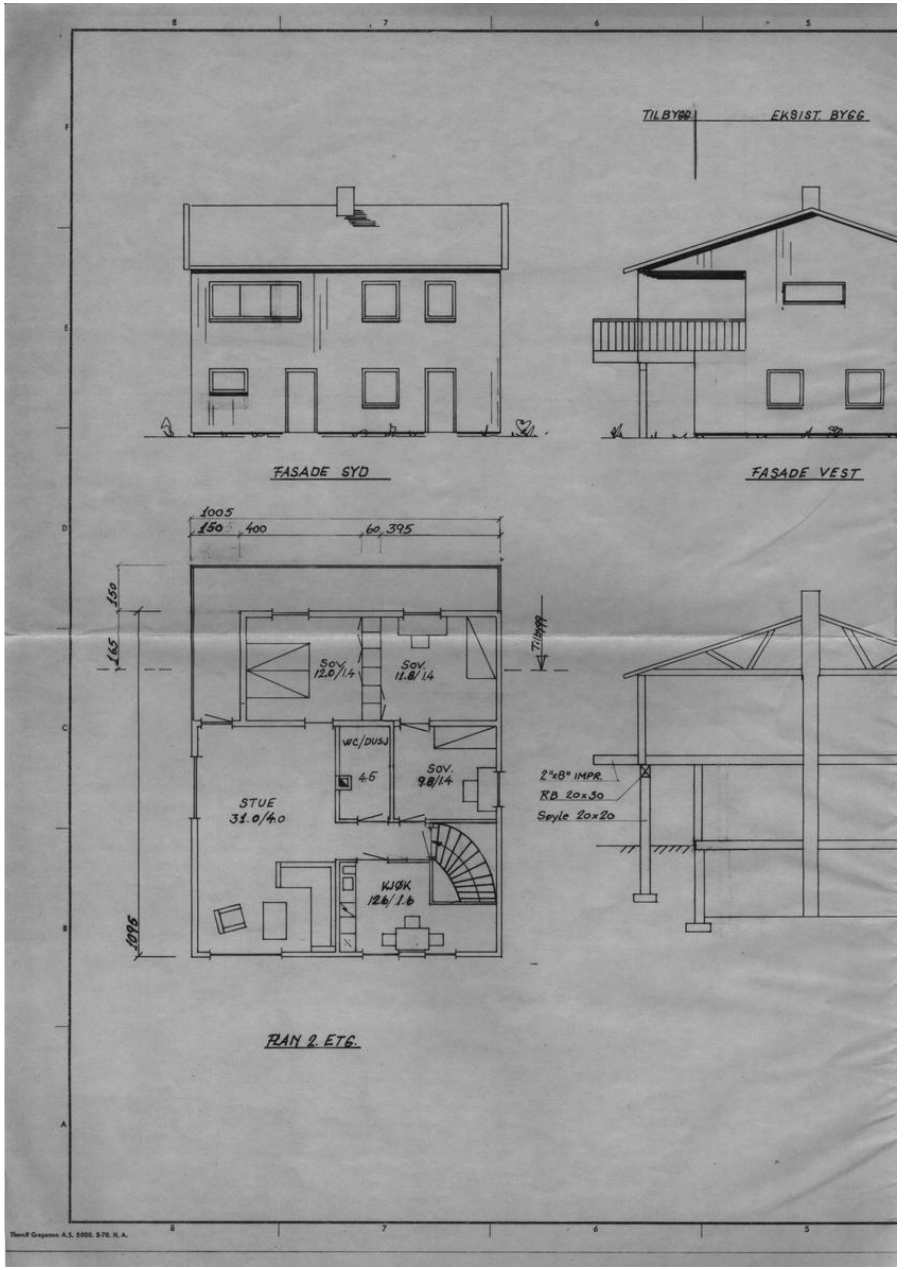


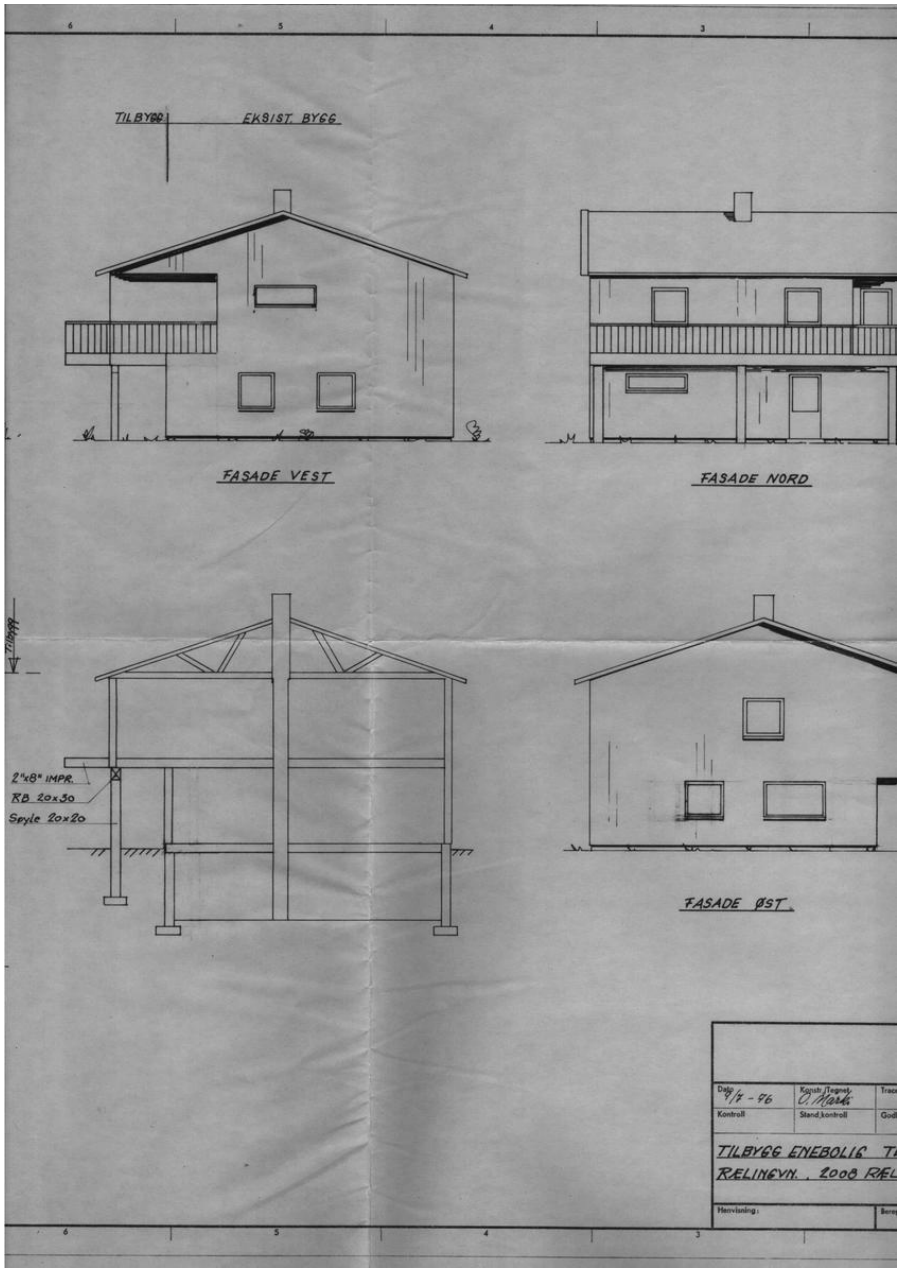
Nr.	Beskrivelse	Vernekategori
13.1	Støtterud, 95/29 og 24: Tuntre og plassering av opprinnelig tun på Støtterud	4
13.2	Kongeveien	F/2
13.3	Stea, 96/6 og 38: Vånigshus, låve og fjøs	2
13.4	Smestad, 98/169?: Skoletomta	2
13.5	Søndre Smestad, 98/115: Rester etter gårdstun	4
13.6	Nordre Smestad, 98/116: Rester etter gårdstun	4
13.7	Musikkhytta, 94/28: Forsamlingshus og folkebad	3
13.8	Fjell, 92/11: Boplass fra tidlig på 1900-tallet	3
13.9	Skoglund, 96/19: Villa bygget i etterkrigsmodernisme	2

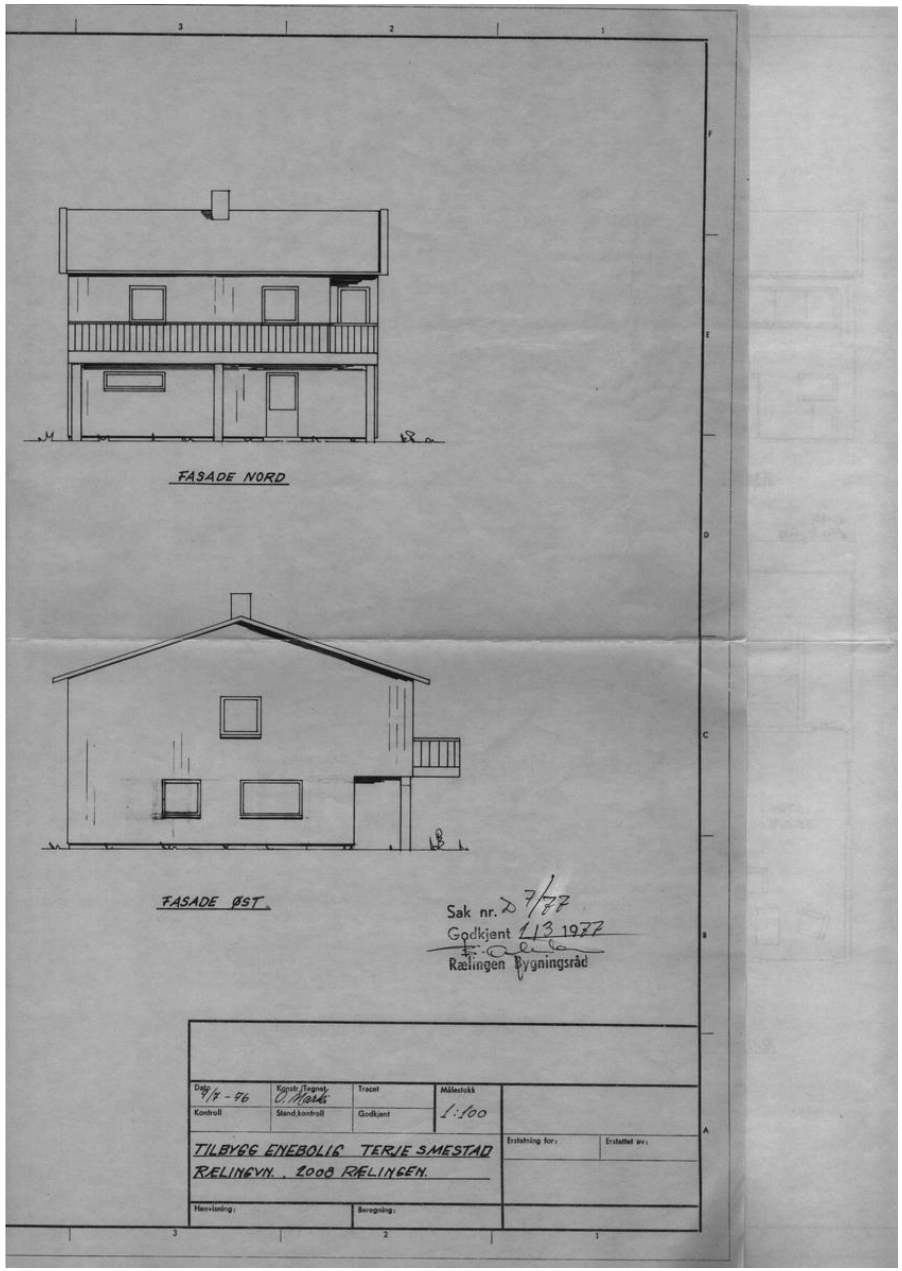
Delområde 13 Støtterud og Smestad. Gnr 95 og 96

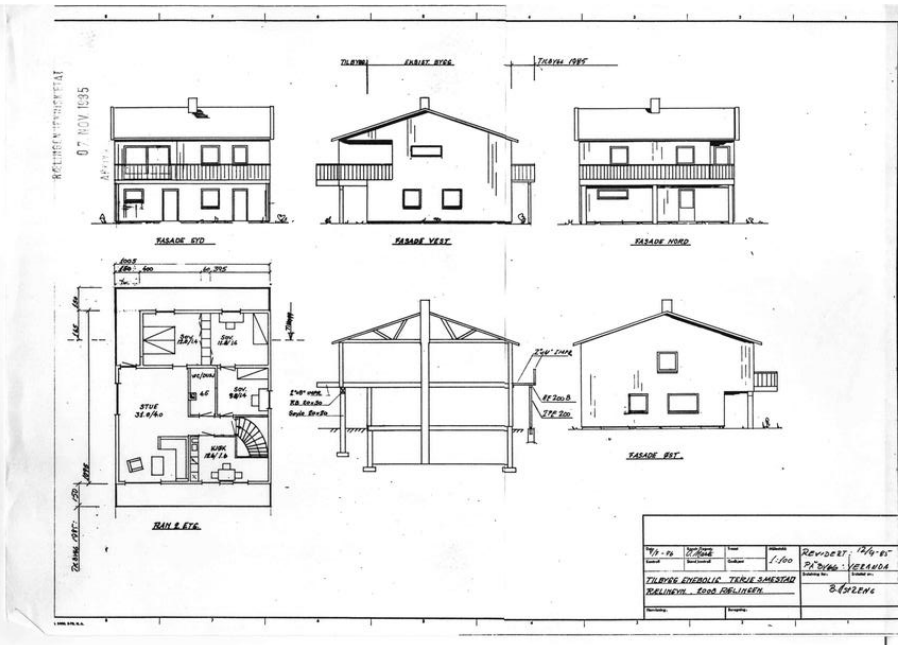
Objekt	Alders-verdi	Historisk verdi	Miljøverdi	Tilgjengelig-het	Sjeldenhet	Representa-tivitet	Autentisitet	Vernekategori
Støtterud, 95/29 og 39: Tuntre og plassering av opprinnelig tun på Støtterud	Høy	Middels	Middels	Middels	Middels	Lav	Lav	4
Kongeveien	Høy	Høy	Høy	Høy	Høy	Høy	Høy	2
Støa, 96/5 og 38: Vånigshus, låve og fjøs	Middels	Høy	Høy	Middels	Høy	Høy	Høy	2
Smestad, 96/1697: Skoletomta	Middels	Høy	Høy	Høy	Høy	Høy	Lav	2
Søndre Smestad, 95/115: Rester etter gårdstun	Høy	Middels	Middels	Middels	Lav	Middels	Lav	4
Nordre Smestad, 96/116: Rester etter gårdstun	Høy	Middels	Middels	Middels	Lav	Middels	Lav	4
Musikkhytta, 94/28: Forsamlingshus og folkebad	Middels	Høy	Middels	Høy	Middels	Middels	Middels	3
Fjell, 92/11: Boplass fra tidlig på 1900-tallet	Middels	Middels	Middels	Middels	Middels	Middels	Middels	3
Skoglund, 96/19: Villa bygget i etterkrigsmodernisme	Middels	Middels	Høy	Middels	Middels	Høy	Høy	2


B
19 AUG. 1987
Br. 1166B
250
2320
1800
250
2600/2100
2600/2100
6000
Dato
02.12.83.
Kontr.
Godkjent
Målestokk
1:100
GARASJE TYPE F 6.0×6.0
Terje Smestad
Smedstadvn.
2008 FJERDINGBY
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


TILBYGG
EKSIST. BYGG
FASADE SYD
FASADE VEST
1005
150
400
60
395
150
165
1095
TILBYGG
SOV. 12.0/14
SOV. 11.8/14
WC/DUSJ
4.6
SOV. 9.8/14
STUE 31.0/40
WIØK 12.6/1.6
2"x8" IMPR.
RÅ. 20x30
Stryle 20x20
PLAN 2. ETG.


TILBYGG
EKSIST BYGG
FASADE VEST
FASADE NORD
2"x8" IMPR.
RB 20x30
Sokle 20x20
FASADE ØST
Dato 9/7 - 96
Kontroll
Kontr. /Tegnet O. Mørk
Stand.kontroll
TILBYGG ENEBOLIG T
RÆLINGVN. 2008 RÆL
Henvisning:


FASADE NORD
FASADE ØST
Sak nr. D 7/77
Godkjent 1.3 1977
Rælingen Bygningsråd
Dato 9/7 - 96
Kontroll
Kontr. /Tegnet O. Mørk
Stand.kontroll
Tracet
Godkjent
Målestokk 1:100
TILBYGG ENEBOLIG TERJE SMESTAD
RÆLINGVN. 2008 RÆLINGEN.
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


07 NOV 1985
TILBYGN.
EKSIST. BYGG.
TRAVEN 1985
FASADE SYD
FASADE VEST
FASADE NORD
STUE
KØK.
SOV.
TRAP & ETG.
FASADE ØST.
1:100
TILBYGG EKSOLIE TERJE SMESTAD
RALINGVEI. 6008 RØLINGEN
VERANDA

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Br.1166 b/mp

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Smestad Søndre			96/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Boligbygg	18.1.77	28.1.77	D 7/77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Terje Smestad		Smestadvegen, 2008 Fjerdingby		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Johan Larsen		Borgås, 2008 Fjerdingby		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
" "		" " "		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Rælingen	den, 20.okt.1978	BYGNINGSSJEFEN I RÆLINGEN	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Skatteetaten

Dato
26.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3224 RÆLINGEN

Gnr 96 Bnr 115 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Smestadbråtan 42, 2008 FJERDINGBY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 127 133
Som sekundærbolig:	kr 4 508 531

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

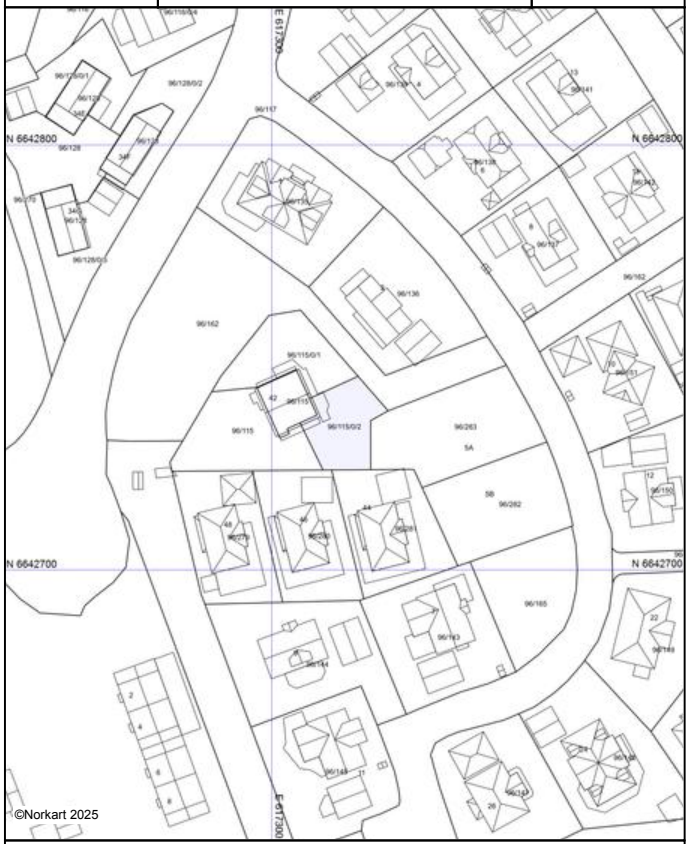
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/115/0/2
Adresse: Smestadbråtan 42
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 26.05.2025

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Smestadbråtan 42, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 231 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	161
Navn	Smestad, Gnr. 97, Bnr. 20 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/128/161_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 231 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B5

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SMESTAD, GNR. 97 BNR. 20 M.FL.

PLAN DATERT 13.05.03 SIST REVIDERT 20.02.04

Plan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 12.11.03 i sak 0060/03, endret ved vedtak i planutvalget 16.02.04 i sak 0001/04.

RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

20.02.04, _____
for Ordfører

Følgende planer utgår ved vedtak av reguleringsplanen:
Reguleringsplan for Smestad, Stadfestet 04.10.78
Reguleringsendring for Løvlia, gnr. 96 bnr. 12 m.fl., vedtatt 13.04.89
Reguleringsendring for gnr. 96 bnr. 27, 42, 37 og 40, vedtatt 19.01.89
Reguleringsendring for del av Smestad gnr. 96 bnr. 68, vedtatt 18.09.95
Reguleringsendring for del av Smestad (Solstuvegen m.m.), vedtatt 11.09.96.

§ 1 Planens hensikt og reguleringsformål

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en videre utbygging i Smestadområdet, gjennom en ny samlet plan for hele området, hvor det avsettes arealer for nye boligområder og ny skole og barnehage, samtidig som eksisterende boligmiljø og natur- og kulturlandskap søkes ivaretatt i størst mulig grad.

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	- frittliggende boliger (B1-B24) - boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B25-B30) - offentlige bygninger; skole/barnehage/nærmiljøanlegg (OUB) - allmennyttig; forsamlingslokale/ Musikkhytta (A)
Offentlige trafikkområder	- kjøreveger (V1-V11) - gang- og sykkelveger/fortau - grøft/ annet vegareal
Fareområder	- høyspentlinjer (F1 - F2)

Spesialområder	- bevaring – Kongevegen/ turveg (SBT1-SBT3) - bevaring – rydningsrøyser (SFB) - friluftsområder (SF, SFB) - privat veg/ parkering (SP) - frisiktsoner
Fellesområder	- felles adkomstveger (FV1-FV 10) - felles grøntområder (FG1-FG5) - felles lekeområder (FL1-FL5) - felles grønt og lekeområder (FGL1-FGL4)

I tillegg til bestemmelser for de enkelte områdene, kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

2.1 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i reguleringsbestemmelsene, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

2.2 Områdene B2, B3, B4, B5, B6, B8, B11, B15, B16, B17 , B18, B19, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27 og B30, kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg med underganger og busslommer, er etablert langs Rv 120 på strekningen fra Støtterudvegen til Kirkebyvegen/Fjerdingby.

Utbygging av de nevnte områdene kan heller ikke skje før nødvendig skole- og barnehagekapasitet og div. tekniske infrastruktur er etablert.

2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy i rundskriv T 8/79 skal følges. Før områder/tomter ut mot Rv 120 tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

2.4 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.

2.5 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate. Garasje/carport skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

2.6 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

2.7 Transformatorkiosker skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge.

2.8 Detaljplaner for tekniske anlegg i fbm. vann og avløp, skal godkjennes av kommunen / ledningseier før arbeidene igangsettes.

§ 3 Områder for frittliggende boliger (B1 – B24)

3.1 Områdene B1 - B24 kan bebygges med frittliggende boliger, med en hovedbruksenhet. Maks. tillatt bebygd areal; BYA = 25 % av tomtens nettoareal.

3.2 Gesimshøyden må ikke overstige 7 m og mønehøyden må ikke overstige 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.3 På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med sokkeletasje.

3.4 Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak/halvvalm med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Kommunen forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser, avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av husets lengde.

3.5 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.6 Ved søknad om tiltak skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet følgende:

- bebyggelsens plassering (bolig, garasje/carport m.m)
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder
- adkomst til tomt/ bolig
- parkering/ biloppstillingsplasser
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- eksisterende vegetasjon, med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

På områdene B8, B19 og B24 skal det avsettes plass til snøopplag.

For områdene B2, B3, B4, B5, B19, B21 og B24, kreves det også framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.

3.7 Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr enebolig, inklusiv garasje.
For første hybelleilighet kreves det 2 plasser, for de etterfølgende kreves det 1 plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 m² defineres som en tomannsbolig.

3.8 Før utbygging av areal med ravinedal på område **B3** må fyllinger her ha satt seg. Fra fyllingstidspunkt til utbygging må det gå 5-6 år.

3.9 Før utbygging av område **B8** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- nye tomter kan ha et areal på maks 1500 m².
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- de øvrige nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- FV3 ved B3 skal være ferdig bygd.

3.10 Før utbygging av område **B19** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- det skal avsettes areal for felles lekeplass på min 600 m². Ballbane skal avsettes innenfor byggeområdet som en del av arealet for lekeplass.
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- det skal sikres adkomst til grøntområder.
- de nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- Støtterudvegen skal være utbedret og utvidet til å tåle den økte trafikken, etter nærmere krav bestemt av kommunen.
- gang- og sykkelvegene GS1 og GS2 skal være ferdig opparbeidet.

3.11 Før utbygging av område **B24** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- det skal avsettes et areal for felles lekeplass på min 500 m².
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- det skal sikres gjennomgående gangforbindelse for Kongevegen.
- de nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- Støtterudvegen skal være utbedret og utvidet til å tåle den økte trafikken, etter nærmere krav bestemt av kommunen.
- gang- og sykkelveg GS1 og GS2 skal være ferdig opparbeidet.

§ 4 Områder for boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B25 – B30)

4.1 Områdene B25 – B30 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedehus, leilighetshus eller terrassehus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse; BYA = 30 %. (B28 – Løvlia er ferdig utbygd.)

4.2 Før utbygging av områdene B25-B30 kan skje, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av det faste utvalget for plansaker. Denne skal inneholde følgende:

- felles uteområder/ lekeplasser ihht. følgende norm:
  - nærlekeplasser skal opparbeides med et areal på min 30 m^2 pr boenhet, innenfor en avstand på maks 100 m fra inngang.
  - kvartalslekeplasser skal opparbeides innenfor hvert delområde og med et areal på min 1000 m^2 pr. plass.
- interne adkomstveger og gangforbindelser; veger skal ha min. asfaltert bredde 4 m og maks stigning 1:10.
- vendehammer for renovasjonsbil m.m i enden av veg.
- parkering/biloppstillingsplasser i hht. pkt. 4.6.
- plass for snøopplag.
- bebyggelsens plassering, (boliger og garasjer/carporter m.m).
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder.
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger.
- utvendig opplegg for felles renovasjon og post.
- eksisterende vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
- ny vegetasjon.
- adkomst/forbindelse til omkringliggende friluftsområder.

Det skal i tilknytning til bebyggelsesplanene også framlegges tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.

Ved utbygging av de enkelte områdene kan rammesøknaden i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:500, ev. 1:200, hvor flere av de overnevnte punktene kan framgå.

Der situasjonen etter det faste utvalget for plansakers skjønn tilsier det, kan det faste utvalget for plansaker i tillegg kreve egen utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

4.3 Det skal gjennom område B25 tilrettelegges for en videreføring av Kongevegen, via internt gangvegnett og ev. grøntkorridorer, slik at det oppnås en sammenhengende gangforbindelse fra pkt. A (alternativt fra hovedadkomsten til området), og fram til pkt. B, avmerket på plankartet.

4.4 Innenfor områdene B27, B28, B 29 og på det flate området på B30 må gesimshøyden ikke overstige 7 m og mønehøyden ikke 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Det faste utvalget for plansaker forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av huset lengde.

4.5 Bebyggelsen innenfor områdene B25, B26 og på det bratte området på B30 skal terrasseres etter terrenget på en slik måte at den får en lav profil mot landskapet rundt og ifht. fjernvirkning.
Ved terrassert bebyggelse med flate tak må gesimshøyden og evt. mønehøyden i nordlig og sydlig retning (langs kotene), ikke overstige 10 m på det høyeste, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Gesimshøyde på oversiden av bygget må ikke overstige 4 m.
Tekniske installasjoner som heissjakter, ventilasjonsanlegg o.l kan tillates å stikke maks 1 m over gesims.

Ved ev. terrassert bebyggelse med saltak gjelder tilsvarende bestemmelser som for øvrige områder for konsentrert småhusbebyggelse. Jfr. bestemmelsenes pkt 4.4.

4.6 Det stilles krav om følgende minimum antall parkeringsplasser:

- 1,5 plasser pr. leilighet for 1- og 2- roms leiligheter
- 2 plasser pr. leilighet for 3- roms leiligheter eller mer
- 3 plasser pr. leilighet/boenhet i tomannsbolig/rekkehus/kjedehus.

Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som en mulig garasjeplass.

§ 5 Område for offentlige bygninger – skole, barnehage, og nærmiljøanlegg (OUB)

5.1 Område OUB skal benyttes til skole- og barnehage, nærmiljøanlegg og eventuelt grendehus, med tilhørende anlegg som trafikkområder, lekearealer, ballbaner, gangforbindelser etc. Arkeologiske funn, rydningsrøyser, avmerket på plankartet med punktmarkering og numrering 1, 2 og 4 skal granskes arkeologisk før tiltak som berører rydningsrøysene settes i gang.

5.2 Ved utbygging av området skal rammesøknad i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en situasjonsplan hvor følgende skal fremgå:

- bebyggelsens plassering.
- uteområder/ lekearealer.
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder.
- trafikkområder; bussoppstilling, parkering/biloppstillingsplasser og lignende
- plass for søppelcontainere/beholdere.
- plass til snøopplag.
- interne adkomstveger og gangforbindelser.
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger.
- eksisterende vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart
- ny vegetasjon.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves egen utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

5.3 Mønehøyden skal ikke overstige 12 m og gesimshøyden skal ikke overstige 9 m i gjennomsnitt, målt fra ferdig planert terreng.

5.4 Ved utbygging skal min. 40 % av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides/istandsettes som leke- og uteoppholds-arealer samtidig med bebyggelsen.

5.5 Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten, skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning mot tilgrensende områder.

5.6 Det skal innenfor området opparbeides parkering med minimum 0,6 plasser pr ansatt i skolen og 0,4 pr barn i barnehagen. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. Det skal også opparbeides et tilstrekkelig antall sykkel-parkeringsplasser.

§ 6 Område for allmennyttig formål – forsamlingslokale/ Musikkhytta (A)

6.1 Område A skal nyttes til forsamlingslokale som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.

6.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

6.3 Det stilles krav om minimum 0,2 parkeringsplasser pr. sitteplass.
Det tillates ikke kjøring til og parkering på eiendommen, bortsett fra nødvendig varelevering og parkering for funksjonshemmede.
Øvrig parkering forutsettes opparbeidet utenfor området, innenfor regulert annet, trafikkareal vest for Rv 120, eller ev. annet egnet sted.

§ 7 Offentlige trafikkområder (Rv 120, V1 – V10 og GS1 - GS2)

7.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.

7.2 Alle anleggsmessige tiltak i tilknytning til Rv 120, dvs. opparbeidelse av nytt kryss mellom Rv 120 og V1, utvidelse og utbedring av eksisterende kryss ved Jakobsbråtan og etablering av fotgjengerunderganger og busslommer på strekningen, skal utføres i hht. byggeplan godkjent av Statens Vegvesen – Romerike Distriktsvegkontor.

7.3 Arkeologisk funn, rydningsrøys, avmerket på plankartet med punktmarkering og nummerert 3 skal granskes arkeologisk før tiltak som berører rydningsrøysen settes i gang på vegen V1.

7.4 Før igangsettingstillatelse gis for krysset rv. 120 / vegen V1 skal fellesvegen FV6 være ferdig opparbeidet.

7.5 Før igangsettingstillatelse gis for krysset rv. 120 / Jakobsbråtan skal adkomst fra rv. 120 til gnr. 96 bnr. 11 stenges og adkomst fra rv. 120 til gnr. 96 bnr. 19 stenges. Ny adkomst for gnr. 96 bnr. 19 blir fra Tristilvegen.

7.6 Når nye busslommer blir etablert langs rv. 120 må adkomst over gnr. 97 bnr. 21 og adkomst til gnr. 92 bnr. 23 stenges.

7.7 Gang- og sykkelveg langs Rv 120 skal, fra Smestadvegen og fram til avkjørsel til eiendommen 97/13 (område B29), benyttes som kjørbar gangveg/ adkomst til eiendommen.

7.8 Offentlige boligveger innenfor planen skal betjene de områder/tomter som med piler er vist tilknyttet vegene på plankartet.

7.9 Offentlig veg – V1 kan bygges ut etappevis i takt med utbygging av de enkelte delområdene i planen. Ved igangsetting av utbygging innenfor område OUB eller innenfor B2, B3, B8, B4, B5, B25, B26, B27 og B30, skal V1 med fortau / gang- og sykkelveg anlegges etter følgende framdrift:
Ved utbygging innenfor område OUB skal V1 ferdigstilles fram til østre formålsgrense for område OUB, og ved videre utbygging av de nevnte delområdene skal V1 videreføres og ferdigstilles nordfra i nødvendige etapper til og med snuplass ved B27.

7.10 Ved utbygging av område B27, skal GS1 og GS2 anlegges og tilknyttes V8 ved Støtterudvegen. GS2 er fortau og gang- og sykkelveg fra enden av vegen V1 fram til rv. 120.

7.11 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene skal tilsåes og beplantes som del av veganlegget.

7.12 Detaljplaner for opparbeidelse/istandsetting av veganleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes. For V1 kreves det også framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.
Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.

§ 8 Fareområder– høyspentlinjer (F1 – F2)

8.1 I det regulerte fareområdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

8.2 Kommunen kan tillate oppført garasje innenfor fareområdene etter godkjenning av det lokale energiselskapet/netteier i hht. forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9 Spesialområder – friluftsområder (SF og SFB)

9.1 Det er innenfor friluftsområdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som friluftsområde.

9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

9.3 Det tillates nødvendige fyllinger og skjæringer fra veger inn i friluftsområdene i begrenset omfang.

9.4 Anlegg av nye båtfester innenfor friluftsområdet ved Svelle tillates ikke.

9.5 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

9.6 Det kan innenfor friluftsområdet SF, sør-øst for område B26, opparbeides akebakke og ballslette, etter egen detaljplan som skal være godkjent av kommunen før tiltaket iverksettes. Det forutsettes at terrenginngrepene blir minimale.

Kommunen kan også for øvrig innenfor friluftsområdene tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene, på de samme vilkår som nevnt over.

9.7 Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området kan opprettholdes som fritids-bebyggelse. Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse, kun nødvendig vedlikehold av eksisterende.

9.8 I området SFB gjelder i tillegg til de ovenstående bestemmelsene for friluftsområder bestemmelsen i pkt. 10.4 under spesialområde bevaring.

§ 10 Spesialområde bevaring (SBT1 – SBT3 og SFB)

10.1 Kongevegen skal bevares i eksisterende trasé der den er synlig og med naturlig tilgrensende terreng og vegetasjon, i en total bredde på 5 m.
Det er ikke tillatt med tiltak eller inngrep i traséen ut over vanlig skjøtsel. Tiltak som kan komme i konflikt med bevaringen eller på annen måte berøre kulturminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

10.2 Kongevegen skal gjennom hele planområdet være sammenhengende og åpen for allmenn ferdsel som gang-/turvegforbindelse.

10.3 Deler av Kongevegen innenfor SBT2, skal benyttes som adkomstveg til boligeiendommen 95/5 (B20), sørfra fra enden av V9, og fram til eiendommen.

10.4 Tiltak som kan komme i konflikt med bevaring av rydningsrøyser innenfor området skal forelegges kulturminnemyndigheten for godkjenning.

§ 11 Spesialområder – frisiktsoner

11.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 12 Felles adkomstveger (FV1-FV10)

12.1 Felles adkomstveger skal betjene og være felles for de områder/tomter, som med piler er vist tilknyttet disse vegene på plankartet.

12.2 Adkomstvegene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til arealet, samtidig med delingen innenfor det enkelte område.

12.3 Adkomstvegene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

12.4 Detaljplaner for opparbeidelse/istandsetting av veganleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes. Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.

12.5 Fellesveg FV6 skal være felles for gnr. 97 bnr. 15 og 16.

§ 13 Felles grøntområder (FG1-FG5)

13.1 Felles grøntområder FG1-FG5 skal benyttes som oppholdsareal og som gangpassasje/ stiforbindelse gjennom og mellom boligområder. De skal være felles for de boligområder/tomter som ligger inntil og i naturlig tilknytning til områdene.
FG1 er felles for område B2.
FG2 er felles for områdene B3, B7 og gnr. 96 bnr. 87.
FG3 og FG4 er felles for områdene B4 og B5.
FG5 er felles for område B5.

13.2 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

13.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

13.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 14 Felles lekeområder (FL1 – FL5)

14.1 Områdene FL1 – FL5 skal benyttes som felles lekeareal for de naturlig tilliggende tomter/ områder.
FL1 er felles for område B2
FL2 er felles for område B12, gnr. 96 bnr. 31, 77, 90, 86, 89, 91, 98, 99, 102, 104 , 105, 106 og 107. (i eksisterende boligområde – allerede opparbeidet) Inntil FGL1 er ferdig opparbeidet er FL2 også felles for gnr. 96 bnr. 62, 83, 85 og 87.
FL3 er felles for område B28 (i eksisterende boligområde – allerede opparbeidet)
FL4 er felles for område B5
FL5 er felles for område B4.

14.2 Lekeområdene skal opparbeides før delingstillatelse gis innenfor hvert delområde, og skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

14.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

14.4 Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

§ 15 Felles grønt-/lekeområder (FGL1 – FGL4)

15.1 Områdene FGL1 – FGL4 skal benyttes som felles oppholds- og lekeareal for de naturlig tilliggende boligområder og tomter.
FGL1 er felles for områdene B3, B7 og gnr. 96 bnr. bnr. 87.
FGL2 er felles for områdene B4 og B5.
FGL3 er felles for område B13.
FGL4 er felles for område B28 (allerede etablert i eksisterende boligområde Løvlia).

15.2 I de deler av områdende hvor det er naturlig å anlegge lekeplass, skal lekeplassene opparbeides før delingstillatelse gis innenfor hvert delområde.
Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

15.3 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

15.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

15.5 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

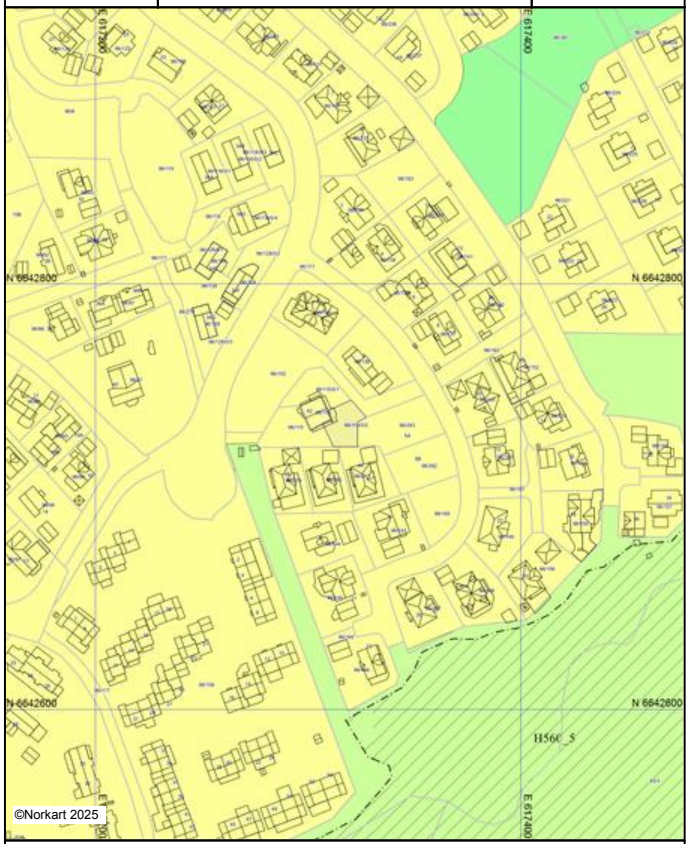
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/115/0/2
Adresse: Smestadbråtan 42
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Turdrag - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

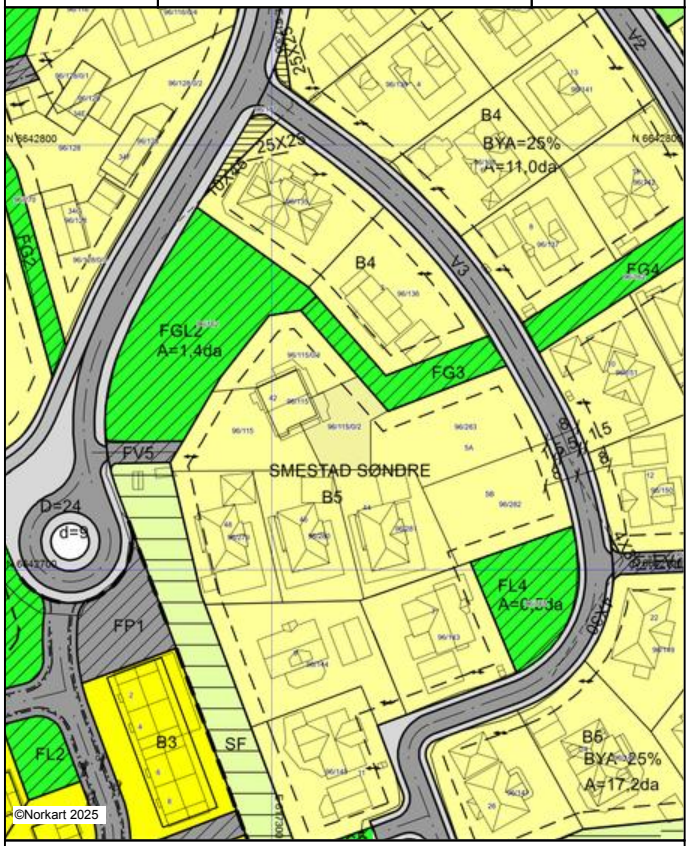
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/115/0/2
Adresse: Smestadbråtan 42
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Friluftsformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 96/115/0/2
Adresse: Smestadbråtan 42
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/115/0/2
Adresse: Smestadbråtan 42
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

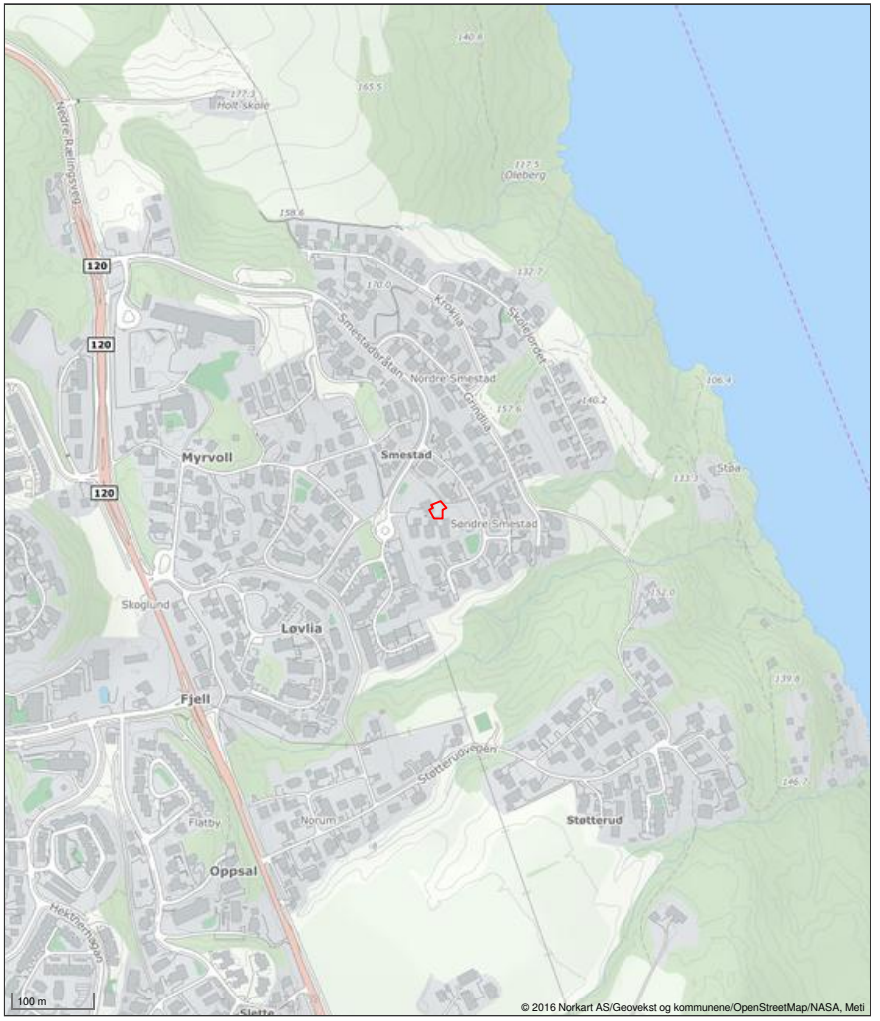
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 96/115//2



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

Utskriftsdato: 26.05.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Smestadbråtan 42, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 065,00 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	5 705,62 kr
Vann	4 806,02 kr
Sum	**16 171,64 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	85 M2	42.94	1/1	0 %	3 649,69 kr	1 824,85 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1875.00	1/1	0 %	1 875,00 kr	937,50 kr
Kloakkgebyr	85 M2	42.34	1/1	0 %	3 598,69 kr	1 799,35 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1973.75	1/1	0 %	1 973,75 kr	986,88 kr
Renovasjon 360 l	0.5 DEL	11411.25	1/1	0 %	5 705,63 kr	2 852,81 kr
Fastpris renovasjon	1 DEL	2470.00	1/1	0 %	2 470,00 kr	0,00 kr
Renovasjon pr liter	180 liter	14.30	1/1	0 %	2 574,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr	1 LØP	595.00	1/1	0 %	595,00 kr	297,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**22 441,76 kr**	**8 698,89 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3224 - 96/115//2

Teig 1 av 3 (hovedteig)



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

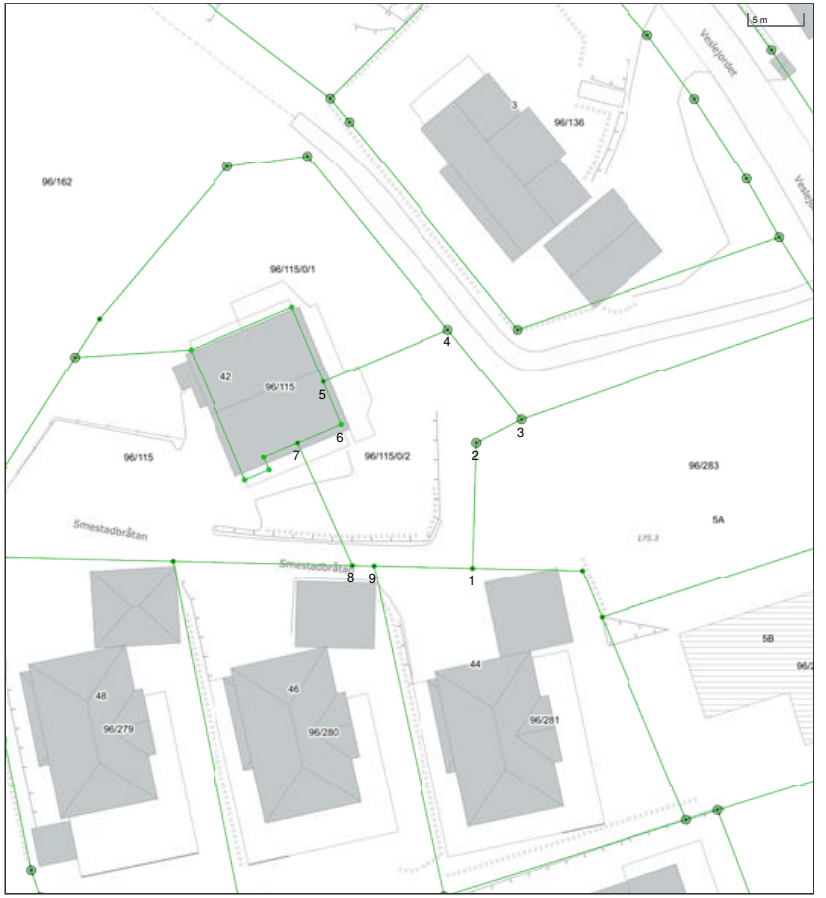
Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt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

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal	123,40 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642737,6	**Øst**	617300,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642747,18	617305,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	
2	6642742,96	617296,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,18	
3	6642731,06	617301,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	13,08	
4	6642732,07	617304,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
5	6642733,21	617303,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,26	
6	6642734,61	617306,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
7	6642736,44	617310,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,38	
8	6642740,34	617308,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,29	

Teig 2 av 3 (hovedteig)



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

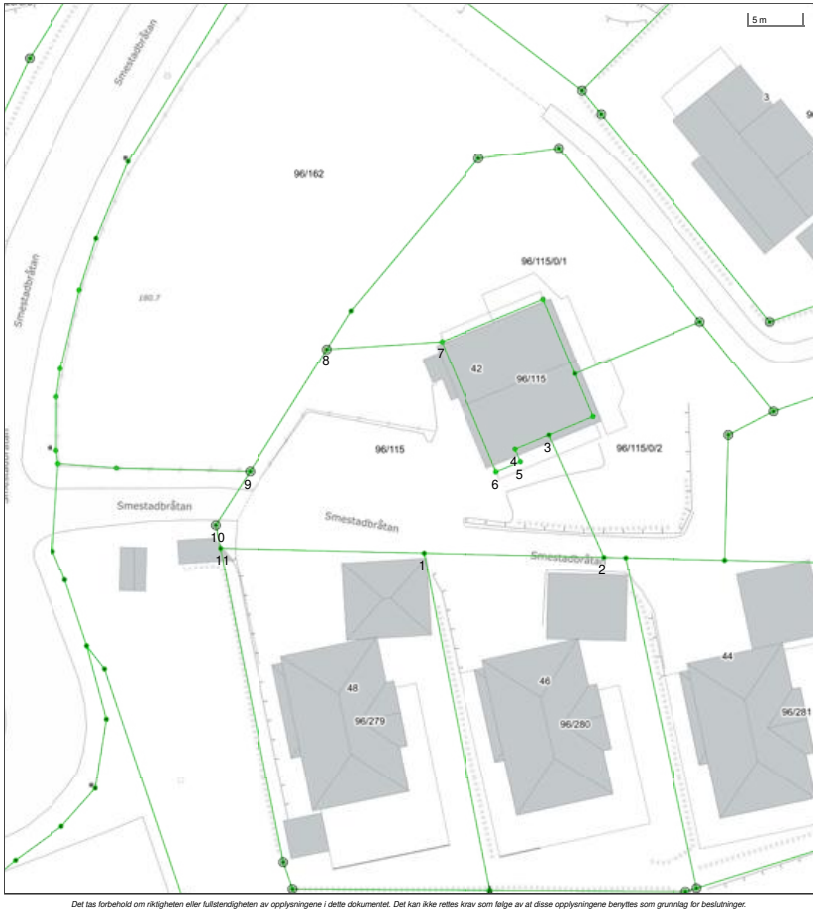
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3 (hovedteig)

Areal	288,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642730,84	**Øst**	617312,03	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642723,59	617323,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,22	
2	6642735,14	617323,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,55	
3	6642737,44	617327,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,70	
4	6642745,57	617320,25	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,77	
5	6642740,34	617308,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,57	
6	6642736,44	617310,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,29	
7	6642734,61	617306,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,38	
8	6642723,5	617312,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,35	
9	6642723,52	617314,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	

Teig 3 av 3



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

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

Teig 3 av 3

Areal	453,30 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642728,89	**Øst**	617287,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642723,37	617295,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,91	
2	6642723,5	617312,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,63	
3	6642734,61	617306,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,35	
4	6642733,21	617303,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,37	
5	6642732,07	617304,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,26	
6	6642731,06	617301,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
7	6642742,96	617296,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	13,08	
8	6642741,93	617285,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,66	
9	6642730,38	617279,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,41	
10	6642725,34	617275,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,88	
11	6642723,22	617276,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	288.2
Etablert dato	05.07.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/115, 96/115/0/1, 96/115/0/2
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	08.09.2023 08.09.2023	2018/2273 19/2018		96/115 (-366,7), 96/115/0/1 (366,7) 96/115/0/2, 96/162
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	08.09.2023 08.09.2023	2018/2273 19/2018		96/115 (-288,2), 96/115/0/2 (288,2) 96/115/0/1, 96/162, 96/280, 96/281, 96/283
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/115, 96/115/0/1, 96/115/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	28.08.2018 31.08.2018	2018/2273 19/2018		96/1, 96/115, 96/115/0/1, 96/115/0/2, 96/162, 96/279, 96/280
Seksjonering Seksjonering	20.06.2018 20.06.2018	2018/2273 19/2018	Tinglyst 07.07.2018	96/115 (-686), 96/115/0/1 (404,3), 96/115/0/2 (281,6) 96/1, 96/162, 96/279, 96/280, 96/281, 96/283

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642730.84	617312.03		Ja	288.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
UDNESSETER TINA B RAMSVIK F140989*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SMESTADBRÅTAN 42 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
UDNESSETER KRISTOFFER F270488*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SMESTADBRÅTAN 42 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smestadbråtan 42	H0201	96/115/0/2	85	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Seksjon 3224-96/115/0/2

Norkart
Utskriftsdato: 26.05.2025 14:04

Vegadresse: Smestadbråtan 42 Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	501 Nordby 1	Tettsted	701 Smestad
Valgkrets	4 Smestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150488354		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150488354: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	183
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	183
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.07.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smestadbråtan 42	H0201	96/115/0/2	85	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	85	0	85	0	0	0
H01	1	98	0	98	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/115

Bruksnavn		Beregnet areal	576.7
Etablert dato	24.08.2005	Historisk oppgitt areal	4319,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Seksjon 3224-96/115/0/2

Norkart
Utskriftsdato: 26.05.2025 14:04

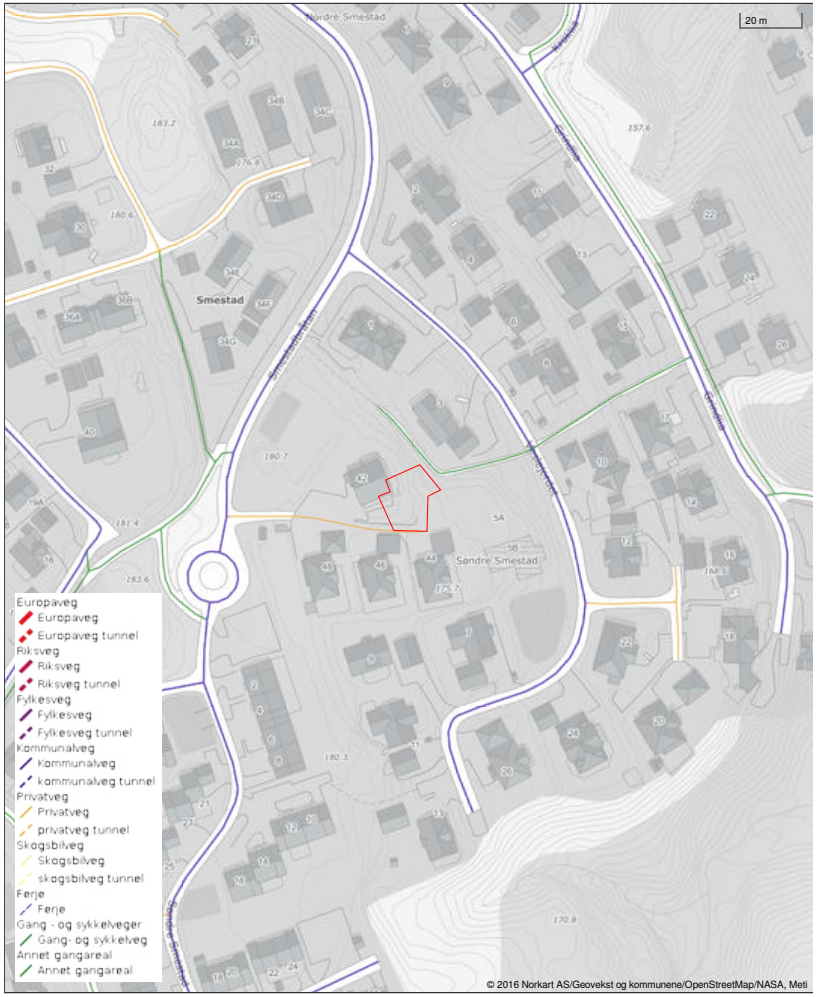
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642737.6	617300.9		Ja	123.4	
Eiendomsteig	6642728.89	617287.83		Nei	453.3	

Utskriftsdato: 26.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/115//2



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

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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Smestadbråtan 42, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0217/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smestadbråtan 42 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 115, snr 2 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no