

Smestadhøgda 10



Velkommen til

Smestadhøgda 10



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Rælingen

Innholdsrik og tiltalende enebolig o/ 3 plan med utleiedel fra 2012! Nydelig utsikt og solrike uteplasser. Dobbelgarasje

Prisantydning	10 690 000,-
Omkostninger	268 600,-
Totalpris	10 958 600,-
BRA-i	218 kvm
Totalt BRA	253 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2012
Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Smestadhøgda 10 er en stor, innbydende enebolig fra 2012. Beliggenheten er familievennlig og attraktiv med kort vei til barnehager, skoler og busstopp, og den skrånende tomten kan stolt skilte med langstrakt, nydelig utsikt. Både utsikten og gode solforhold kan nytes på uteplasser mot syd og vest, og bilene parkeres på gårdsplass og i en dobbelgarasje med elbillader.

- Høydepunkter:
- Stor, innbydende enebolig fra 2012
- Barnevennlig og flott beliggenhet
- Høytliggende med nydelig utsikt
- Dobbelgarasje med elbillader
- Gode parkeringsmuligheter på gårdsplass
- 3 uteplasser, samt romslig og lettstelt hage
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- God oppbevaringsplass i entreen
- Moderne kjøkken med hvitevarer
- 2-roms leilighet på 50 kvm!
- Kort avstand til marka, barnehage, skoler og buss

Arealer og innhold

BRA-i:	218 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	253 kvm
TBA:	106 kvm

Beskrivelse

Enebolig med utleiedel
Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Utleiedel: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.
BRA-i: 20 kvm. Entré og trapperom.
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Stue, kjøkken, bad, teknisk rom og trapperom.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 27 kvm.

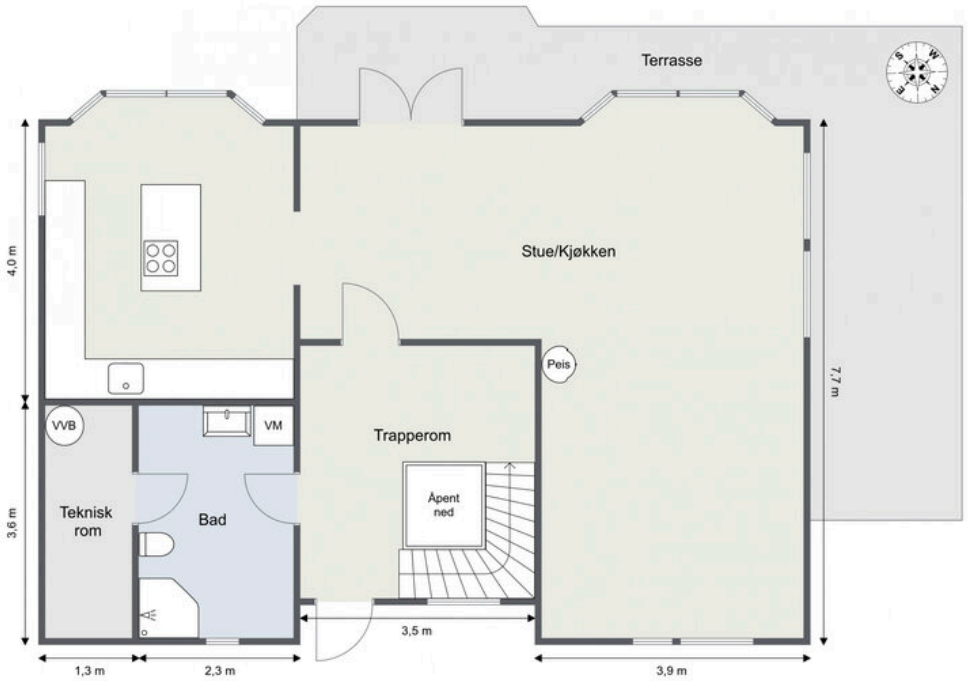
2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. TV-stue, tre soverom, bad og bod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

DALBECK TAKST

Smestadhøgda 10

1. Etasje



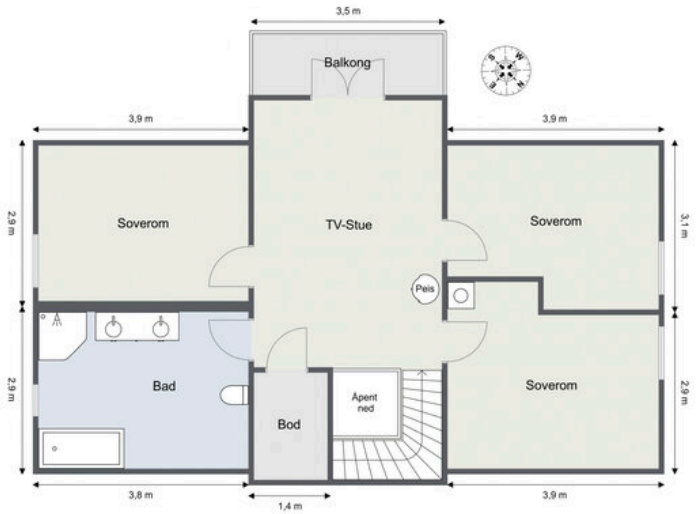
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBE TAKST

Smestadhøgda 10

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DAL TAK

Smestadhøgda 10

Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Smestadhøgda 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0177/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Smestadhøgda 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 210 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 216 (ideell andel 1/41) / Gnr 96, bnr 217 (ideell andel 1/27) / Gnr 96, bnr 219 (ideell andel 1/88) i Rælingen kommune

Selger
John Sebastian Schmidt Slørdahl

Kjøpesum og omkostninger
10 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
287 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 958 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 977 800,- (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
2012

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 218 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 253 kvm
TBA: 75 kvm

Beskrivelse:
Enebolig med utleiedel
Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Utleiedel: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.
BRA-i: 20 kvm. Entré og trapperom.
BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 75 kvm.
TBA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Stue, kjøkken, bad, teknisk rom og trapperom.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 27 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. TV-stue, tre soverom, bad og bod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

Innhold

Hoveddel:
Underetasje:
Entré og trapperom.

1. etasje:
Stue, kjøkken, bad, teknisk rom og trapperom.

2. etasje:
TV-stue, tre soverom, bad og bod.

Utleiedel - Underetasje:
Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Standard

HOVEDDEL
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

Bad - 1. etasje:
Flislagte vegger og tak-ess i himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og vegghengt toalett.

Bad - 2. etasje:
Flislagte vegger og tak-ess i himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt dobbel servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett.

UTLEIEDEL
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad:
Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps

blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vegghengt toalett.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré, bad og teknisk rom. Laminat på soverom i hoveddelen og utleiedelen. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av malte slette flater og panel i øvrige rom.
Tak: Tak-ess og malte slette flater.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024/5: Det er lagt nye terassebord på balkonger i andre og tredje etasje - egeninnsats av leieboer som er håndverker 2022/3: Hele huset malt utvendig. P.P.W. Jurek. Takvask av TAK FASADE SVIKLIS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2022: La drensrør fra noen takrenner som et føre-var tiltak - egeninnsats av leieboer som er håndverker

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: 2020: Terasse på bakkeplan i 1 etasje har blitt bygget senere enn huset. Rn Bygg & vedlikehold AS 2019: Belegningssteiner lagt av Bygg&Stein AS 2016: Plen/hage anlagt av JVS anlegg AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ved bygging av bolig var det krav om prosjektering og utførelse av radonsikringstiltak. Dette ble i følge ferdigattest utført av utbygger Norgeshus JOS-bygg AS (selskapet som bygde huset).

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Varmepumpen fungerer ikke i air-condition modus (den nærmer seg også en alder som gjør at den bør skiftes om ikke for lenge)

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Boligen er bygd og registrert som en enebolig med godkjent utleieleilighet

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? Det var vi som bygde huset. Vi har derfor arealoppmålinger fra de opprinnelige byggetegninger, byggesøknader samt en takstrapport som ble gjort når huset var ferdig.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Enebolig over 3 etasjer med utleiedel i deler av underetasjen. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon og betong. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og ytterdører:
TG2 settes på grunn av kuving av ytterdør slik at den ikke lukker inntil karm.

- Terrasser, balkonger, trapper o.l.:
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende utforming av rekkverk fra terrasse til hage.

- Bad - Hybel Overflate vegger og himling:
TG2 settes på grunn av svelling/småskader på servantmøbel og dørkarm.

- Bad - Hybel Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Andre rom:
TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje i hybel.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett i hybel.

- Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig EL-kobling.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.:
TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i trapp fra terrasse til garasje, trapp

fra trapperom til hage i 1.etasje eller på deler av terrassen i underetasjen utenfor inngang til hybel.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - gul

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe i trapperom i underetasjen. Peisovn i stue i 1. og 2.etasje. Elektrisk gulvvarme i samtlige rom foruten soverom og boder. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh i hoveddelen og 6 000 kWh i utleiedelen. Forbruket i hoveddelen er veldig påvirket av lading av elbil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 926,-pr. 2024

Inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann. Summen er fakturert beløp i 2024, mens årsprognosen for inneværende år er på kr 23 327.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 125,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber/Altibox kr 1 029,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 161 741,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 646 963,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 740 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Frittstående garasje. Inngangsparti med belegningsstein. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

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 Hektneråsen 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 til 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 mulighet 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 et 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 Rema 1000 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 Gardermoen. 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 sykkelhotell 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 Tristilbakken, FUS Hektneråsen og Smestadtoppen barnehage er tilgjengelige i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med bileilighet og garasje datert 17.10.2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Omkringliggende områder er regulert til grønnstruktur, turdrag og lekeplass. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/210:
03.10.2011 - Dokumentnr: 797000 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 - estimert til kr. 86 320,-
Grunnpakke - begrenset innhold kr. 7 900,-

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. 29 400,-

Samlet skal selger betale kr. 174 310,- 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 7. 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

Vedlegg

Smestadhøgda 10

Smestadhøgda 10

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 0.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	8 min 3.9 km
Rælingen videregående skole 579 elever	9 min 4.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	15 min 8.9 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	12 min
Recharge Joker Hektnersletta	16 min

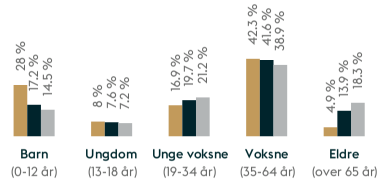
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	10 min 0.8 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 7.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 27 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	7 min 0.6 km
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	7 min 0.6 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	13 min 1.2 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	13 min
Smestad lekeplass	13 min
Puls Marikollen	8 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	9 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Smestadhøgda 10
2008 Fjerdingby



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 03/06/2025

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

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 210
Hjemmelshaver:	John Sebastian Schmidt Slørdahl
Tomt:	740 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2012
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Frittstående garasje. Inngangsparti med belegningsstein. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer med hybel i deler av underetasjen. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon og betong. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand med naturlig brukslitasje på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, bad og teknisk rom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av malte slette flater og panel i øvrige rom.
Tak: Tak-ess og malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer etter byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje - Hybel	50				46	4
Underetasje - Bolig	20	5		75	20	5
1.Etasje	89			27	85	4
2.Etasje	59			4	57	2
SUM BYGNING	218	5		106	208	15
SUM BRA	223					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		30				
SUM BYGNING		30				
SUM BRA	30					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:
Underetasje - Hybel: Entré, Soverom, Bod, Bad, Stue/Kjøkken
Underetasje - Bolig: Entré, Trapperom
1.Etasje: Trapperom, Bad, Teknisk rom, Stue, Kjøkken
2.Etasje: TV-Stue, 3 Soverom, Bod, Bad

BRA-e:
Bod, Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Oppvarming: Luft til luft varmepumpe i trapperom i underetasjen. Peisovn i stue i 1. og 2.etasje. Elektrisk gulvvarme i samtlige rom foruten soverom og boder. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 240cm målt i alle etasjer. Skråtak i 2.etasje.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

03/06/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er hovedsakelig foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og observasjoner på befaringsdagen. Fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert avvik med den synlige delen på befaringsdagen.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Bart Fjell".

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Det ble ikke funnet avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår.

Merknader:

TG 1 1.4 Støttemurer

Tørrstablet mur, granitt støttemur og støpt støttemur i betong. Støttemurer fremstår i normal stand på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Veggene anses normale i henhold til alder.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2011. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det registreres kuving i ytterdøren slik at den ikke lukker inntil dørkarmen. Utbedring/utskiftning bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av kuving av ytterdør slik at den ikke lukker inntil karm.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og balkong. Konstruksjonen fremstår stabil. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår i normal stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige avvik av synlige renner og beslag.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Loftsluke i TV-stue i 2.etasje. Loftåpningen er plastet og teipet igjen og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt terrasse på ca 75m2 utenfor inngangsparti i underetasjen. Sydvestvendt terrasse på ca 27m2 med tilkomst fra stue i 1.etasje og sydvestvendt balkong på ca 4m2 med tilkomst fra TV-stue i 2.etasje.

Uteområder fremstår hovedsakelig i normal stand, normalt periodisk vedlikehold må likevel forventes.

Rekkverkshøyder er målt til ca 93cm og tilfredsstiller høydekrav fra byggeår. Dagens minstekrav til rekkverkshøyde er 100cm.

Rekkverk fra terrasse i 1.etasje til hage er ikke tilstrekkelig utformet og utbedring må forventes.

Det er ikke etablert rekkverk i trapp fra terrasse til garasje, trapp fra trapperom til hage i 1.etasje eller på deler av terrassen i underetasjen utenfor inngang til hybel. Det må etableres rekkverk på disse stedene for å tilfredsstille krav til sikkerhet i trapper og terrasse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende utforming av rekkverk fra terrasse til hage.
TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i trapp fra terrasse til garasje, trapp fra trapperom til hage i 1.etasje eller på deler av terrassen i underetasjen utenfor inngang til hybel.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisovn i stue i 1. og 2.etasje fremstår i normal stand uten nevneverdige avvik.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i alle etasjer. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i stuer og kjøkken.

Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlektede vegger mot terreng under bakkeplan. Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det kunne ikke påvises avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Merknader: Det registreres noe svinnsprekker i betonggulv i bod med utvendig tilkomst. Dette anses normalt uten behov for tiltak. Det anbefales dog å følge med på utvikling over tid for eventuelle utbedringer.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk i bod i hybel. Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad - Hybel

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres dog svelling/småskader på dørkarm og servantmøbel. Utskiftning bør forventes.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av svelling/småskader på servantmøbel og dørkarm.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger og brannskille mot aktuelle vegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

10.2 Bad - 1.Etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet yttervegger og fare for tekniske installasjoner fra tekniske rom.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

10.3 Bad - 2.Etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt dobbel servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken - 1.Etasje

TG 1 11.1 Kjøkken - 1.Etasje

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

Merknader:

11.2 Kjøkken - Hybel

TG 1 11.2 Kjøkken - Hybel

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Merknader: Det registreres noe drypp fra kran og løsnet endestykke. Mindre utskiftning bør forventes.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Bolig:

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk forekommer og anses som normalt.

Hybel:

Øvrige rom fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det registreres dog slitasje og småskader utover normal bruksslitasje på enkelte overflater og enkelte utbedringer bør forventes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje i hybel.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det er ikke etablert drensspalte under toalett i hybel for synliggjøring av lekkasjevann og dette bør etableres.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett i hybel.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere på ca 200 liter plassert på teknisk rom og på bad i hybel, begge berederene fremstår i normal stand. Produsert i 2011 og 2012.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig EL-kobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe plassert i trapperom i underetasjen. Varmepumpen fremstår i normal stand på befaringsdagen. Ikke funksjonstestet. Selger informerer om at kjølefunksjonen ikke har fungert siden varmepumpen var ny.

På grunnlag av alder anbefales det en inspeksjon/service av egen tekniker.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på teknisk rom og i bod i hybel. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

På grunnlag av alder på anlegget anbefales service/rens av anlegget.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Garasje på ca 30m2 med elektrisk port. Garasjen fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod med utvendig tilkomst og i bod i hybel.

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

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av kuving av ytterdør slik at den ikke lukker inntil karm.
10.1.1	Bad - Hybel Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av svelling/småskader på servantmøbel og dørkarm.
10.1.3	Bad - Hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.3	Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
12.1	Andre rom
	TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje i hybel.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett i hybel.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig EL-kobling.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende utforming av rekkverk fra terrasse til hage. TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i trapp fra terrasse til garasje, trapp fra trapperom til hage i 1.etasje eller på deler av terrassen i underetasjen utenfor inngang til hybel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

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
11. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0177/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smestadhøgda 10, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
John Sebastian Schmidt Slørdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 2012

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: 94284138
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024/5: Det er lagt nye terassebord på balkonger i andre og tredje etasje - egeninnsats av leieboer som er håndverker 2022/3: Hele huset malt utvendig. P.P.W. Jurek. Takvask av TAK FASADE SVIKLIS

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

Arbeid som er utført: 2022: La drensrør fra noen takrenner som et føre-var tiltak - egeninnsats av leieboer som er håndverker

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Terasse på bakkeplan i 1 etasje har blitt bygget senere enn huset. Rn Bygg & vedlikehold AS 2019: Belegningssteiner lagt av Bygg&Stein AS 2016: Plen/hage anlagt av JVS anlegg AS

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

Eventuell kommentar: Ved bygging av bolig var det krav om prosjektering og utførelse av radonsikringstiltak. Dette ble i følge ferdigattest utført av utbygger Norgeshus JOS-bygg AS (selskapet som bygde huset)

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Varmepumpen fungerer ikke i air-condition modus (den nærmer seg også en alder som gjør at den bør skiftes om ikke for lenge)

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Boligen er bygd og registrert som en enebolig med godkjent utleieleilighet

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

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? Det var vi som bygde huset. Vi har derfor arealoppmålinger fra de opprinnelige byggetegninger, byggesøknader samt en takstrapport som ble gjort når huset var ferdig.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

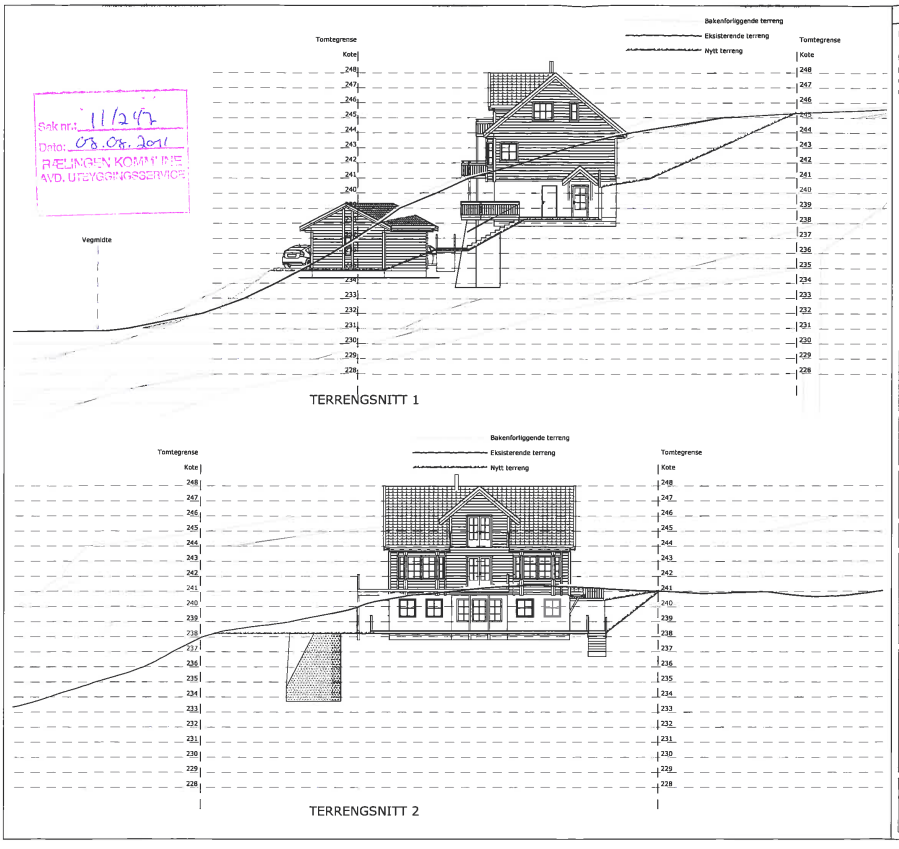
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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: 60-0177/25



Sak nr.: 11/247
Dato: 05.05.2011
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

21 JUN 2011 VEDLEGG D2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
B	Snitt justert etter ny situasjonsplan	VJG	09.05.11
A	Snitt justert etter ny situasjonsplan	VJG	03.05.11

GRF:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
92,9 m²	132,2 m²	547,4m³	C
BRA HOVEDDEL: 24,7+89,1+62,3m³		BRA TOTALT: 229,1 m²	
BRA SOKKEL: 49,5m²			

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Rælingen	96/210	Postnr.	Poststed
ADRESSE: Adresse			MOH: 240

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
VJG	EK	11.04.11	A3

PROSJEKT: Granli m sokkel rev — PROSJEKTNR.: 11-048
TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt 1-2 — TEGNING NR.: IC-27
STATUS: Byggemelding — MÅLESTOKK: 1:200

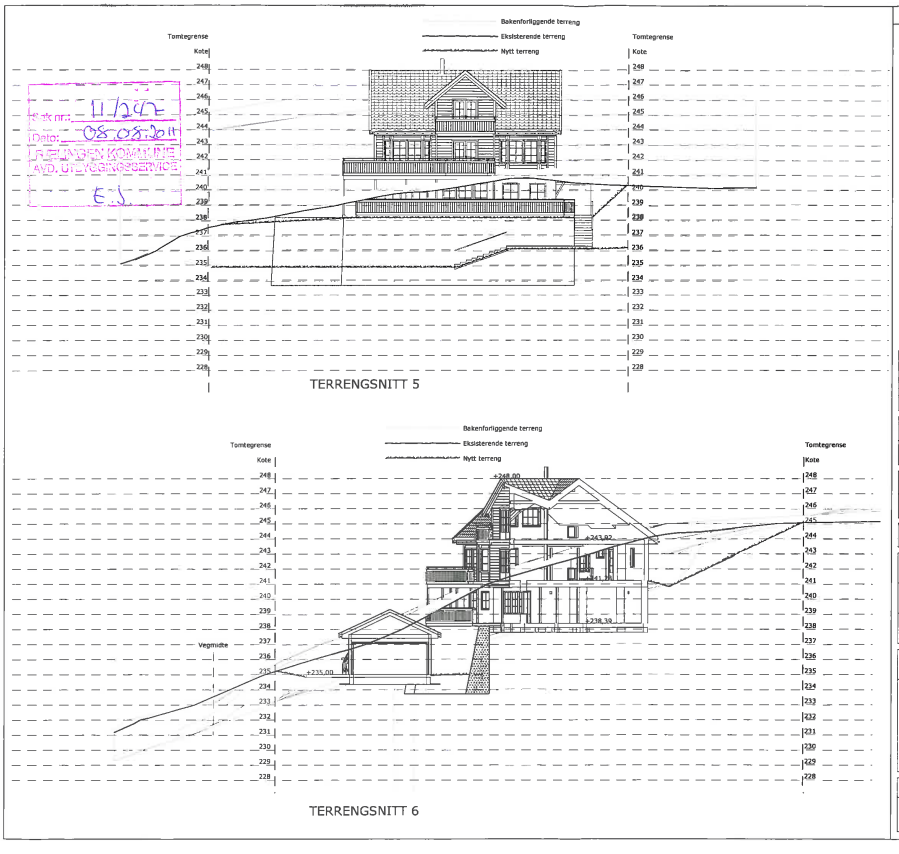
TILTAKSHAVER: John S.S. Slørdahl

BYGGEFIRMA: NORGESHUS JOS-Bygg as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. B



Sak nr.: 11/247
Dato: 05.05.2011
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
EJ

21 JUN 2011 VEDLEGG D4

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
B	Snitt justert etter ny situasjonsplan	VJG	09.05.11
A	Snitt justert etter ny situasjonsplan	VJG	03.05.11

GRF:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
92,9 m²	132,2 m²	547,4m³	C
BRA HOVEDDEL: 24,7+89,1+62,3m³		BRA TOTALT: 229,1 m²	
BRA SOKKEL: 49,5m²			

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Rælingen	96/210	Postnr.	Poststed
ADRESSE: Adresse			MOH: 240

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
VJG	EK	11.04.11	A3

PROSJEKT: Granli m sokkel rev — PROSJEKTNR.: 11-048
TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt 5-6 — TEGNING NR.: IC-29
STATUS: Byggemelding — MÅLESTOKK: 1:200

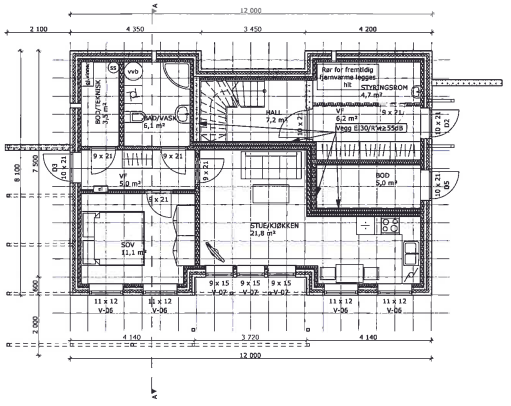
TILTAKSHAVER: John S.S. Slørdahl

BYGGEFIRMA: NORGESHUS JOS-Bygg as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. B



2 1 JUN 2011

VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >17000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sak nr.: 11/247
Dato: 08.08.2011
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTVIKLINGSSERVICE
E. J.

REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A	Sliplet fyringsrom, dør fra VF til gang	VJG	03.05.11

GRF:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
92,9 m²	132,2 m²	547,4m³	C
BRA HOVEDDEL: 24,7+89,1+62,3m²		BRA TOTALT: 229,1 m²	
BRA SOKKEL: 49,5m²			

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Rælingen	96/210	Postnr.	Poststed
ADRESSE:			MOH:
Adresse			240

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
VJG	EK	11.04.11	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Granli m sokkel rev	11-048
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Underetasje	IC-20
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

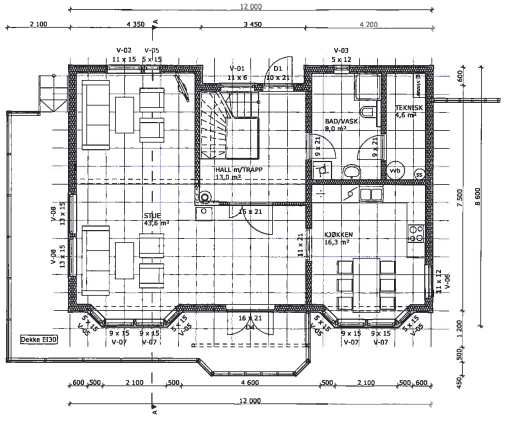
TILTAKSHAVER:
John S.S. Slørdahl

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
JOS-Bygg as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF.: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A



2 1 JUN 2011

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >17000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sak nr.: 11/247
Dato: 08.08.2011
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTVIKLINGSSERVICE
E.J

REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A	Utelikk på balkong trekt inn 50mm, vinduer endret	VJG	03.05.11

GRF:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
92,9 m²	132,2 m²	547,4m³	C
BRA HOVEDDEL: 24,7+89,1+62,3m²		BRA TOTALT: 229,1 m²	
BRA SOKKEL: 49,5m²			

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Rælingen	96/210	Postnr.	Poststed
ADRESSE:			MOH:
Adresse			240

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
VJG	EK	11.04.11	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Granli m sokkel rev	11-048
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
1. etasje	IC-21
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
John S.S. Slørdahl

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
JOS-Bygg as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF.: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A

21 JUN 2011

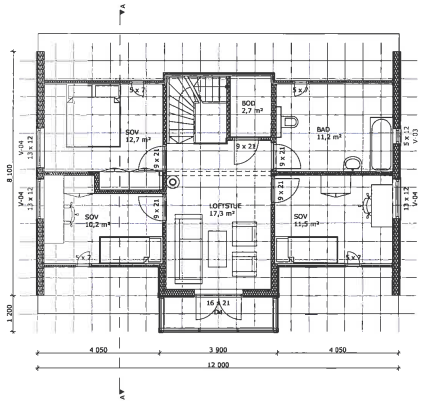
VEDLEGG E3

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >17000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Søk nr.: 11/247
Dato: 08.06.2011
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTLYGGINGSSERVICE
E.J.



A	Vinduer justert	VJG	03.05.11
REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

GRF: 92,9 m²	BYA: 132,2 m²	VOLUM: 547,4 m³	ENERGIMERKE: C
BRA HOVEDDEL: 24,7+89,1+62,3m²		BRA TOTALT: 229,1 m²	
BRA SOKKEL: 49,5m²			

BYGGEKOMMUNE: Rælingen	GNR/BNR: 96/210	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Poststed
ADRESSE: Adresse			MOH: 240

TEGNET AV: VJG	KONTROLLERT AV: EK	DATO: 11.04.11	FORMAT: A3

PROSJEKT: Granli m sokkel rev	PROSJEKTNR.: 11-048
TEGNINGEN VISER: 2. etasje	TEGNING NR.: IC-22
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: John S.S. Slørdahl

BYGGEFIRMA: NORGESHUS JOS-Bygg as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Jos-Bygg AS
Vognveien 1

2072 DAL

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
10.10.2012 /	2011/1565-11/ELIWRO	96/210	12/455	96/210	17.10.2012

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

Byggested: Smestadhøgda 10-2008 FJERDINGBY **Gnr/bnr**: 96/210
Tiltakshaver: John Sebastian Schmidt Slørdahl
Ansvarlig søker: JOS Bygg AS

Beregningsgrunnlag for årsgebyrer: 293m^2 (BRA).
Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig med bileilighet og garasje mottatt 10.10.2012.

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

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

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

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

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835191. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renavasjonsforskrifter).

Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6, 2008 FJERDINGBY
Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 51 10
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Elisabeth Mo Wroldsen
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

John Sebastian Schmidt Slørdahl
Nedre Romerike likningskontor
Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen
Komtek registrering

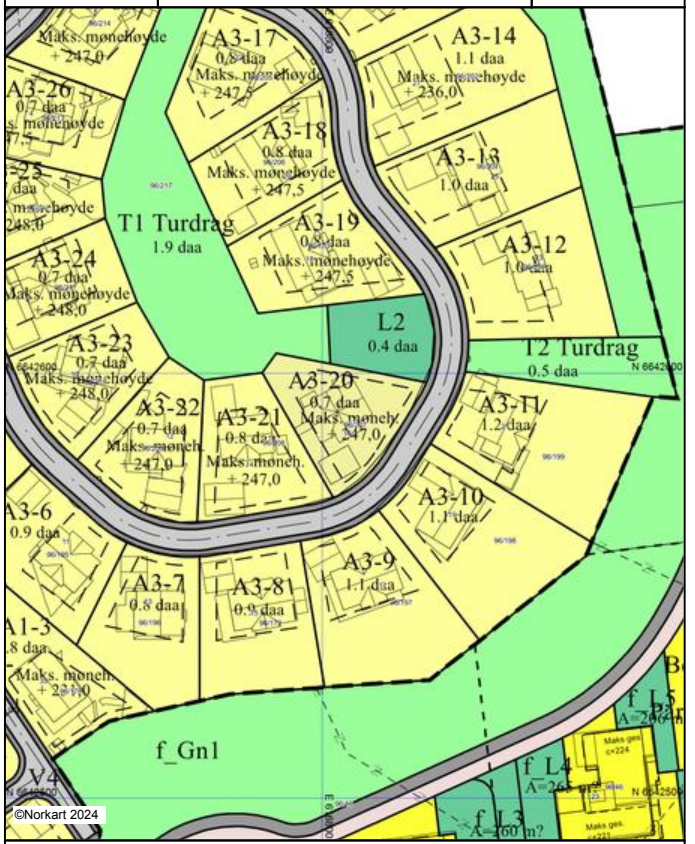
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/207
Adresse: Smestadhøgda 16
Utskriftsdato: 18.03.2024
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

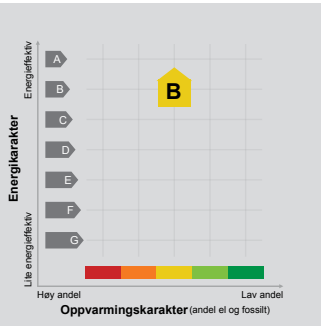
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

ENERGIATTEST

Adresse	Smestadhøgda 10
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300241395
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118253
Dato	11.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0177/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smestadhøgda 10 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 210 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 216 (ideell andel 1/41) / Gnr 96, bnr 217 (ideell andel 1/27) / Gnr 96, bnr 219 (ideell andel 1/88) 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