

Opsalvegen 118

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 5 990 000,-	4
OMKOSTNINGER	ETASJE
169 740,-	2
TOTALPRIS	BYGGEÅR
6 159 740,-	1988
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
198/198 kvm	F - Oransje
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Tomannsbolig	568.4 m² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

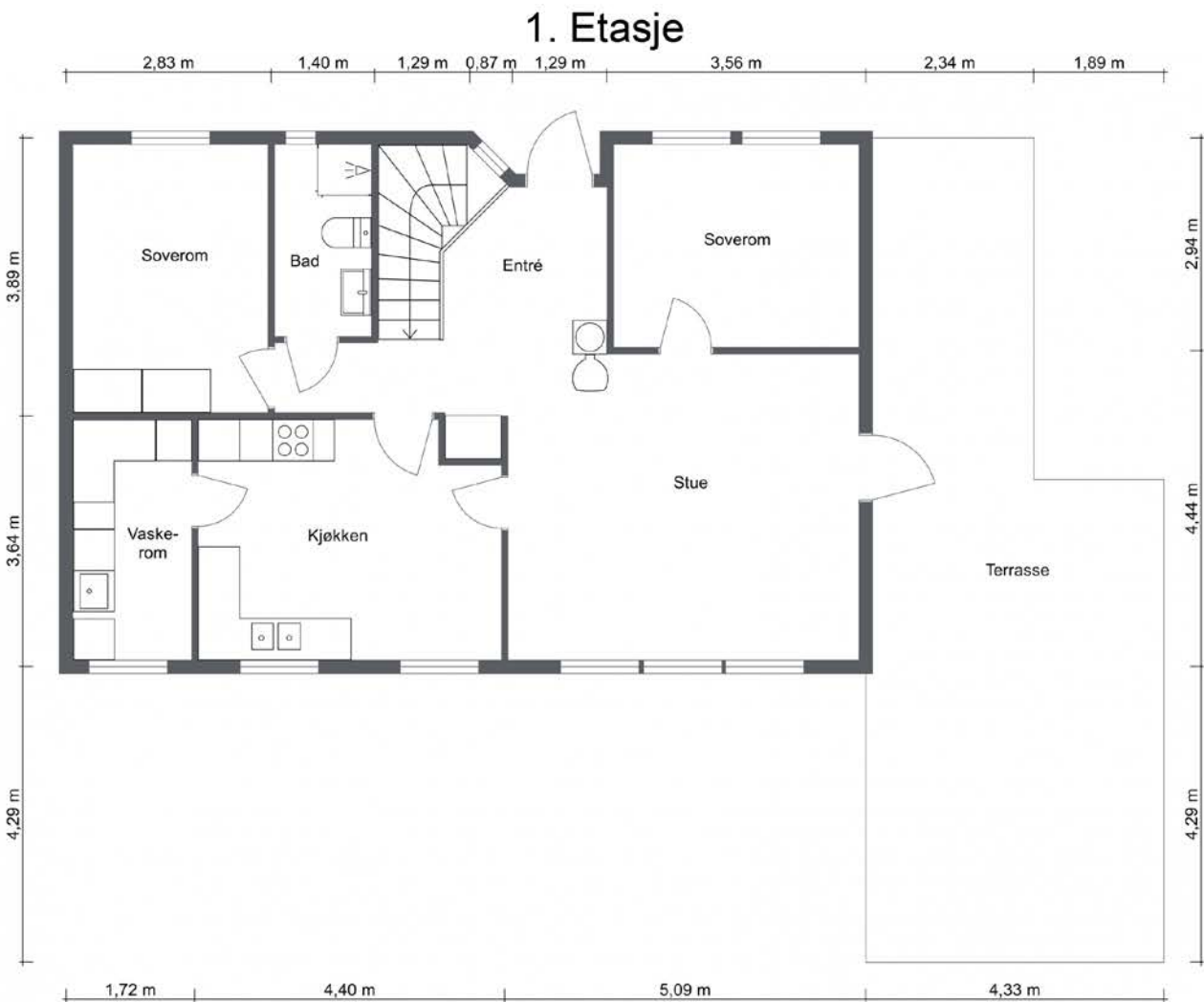
ole.andre.haugen@emera.no
+47 908 58 944

Plantegning

NØKKELTAKST AS



Opsalvegen 118



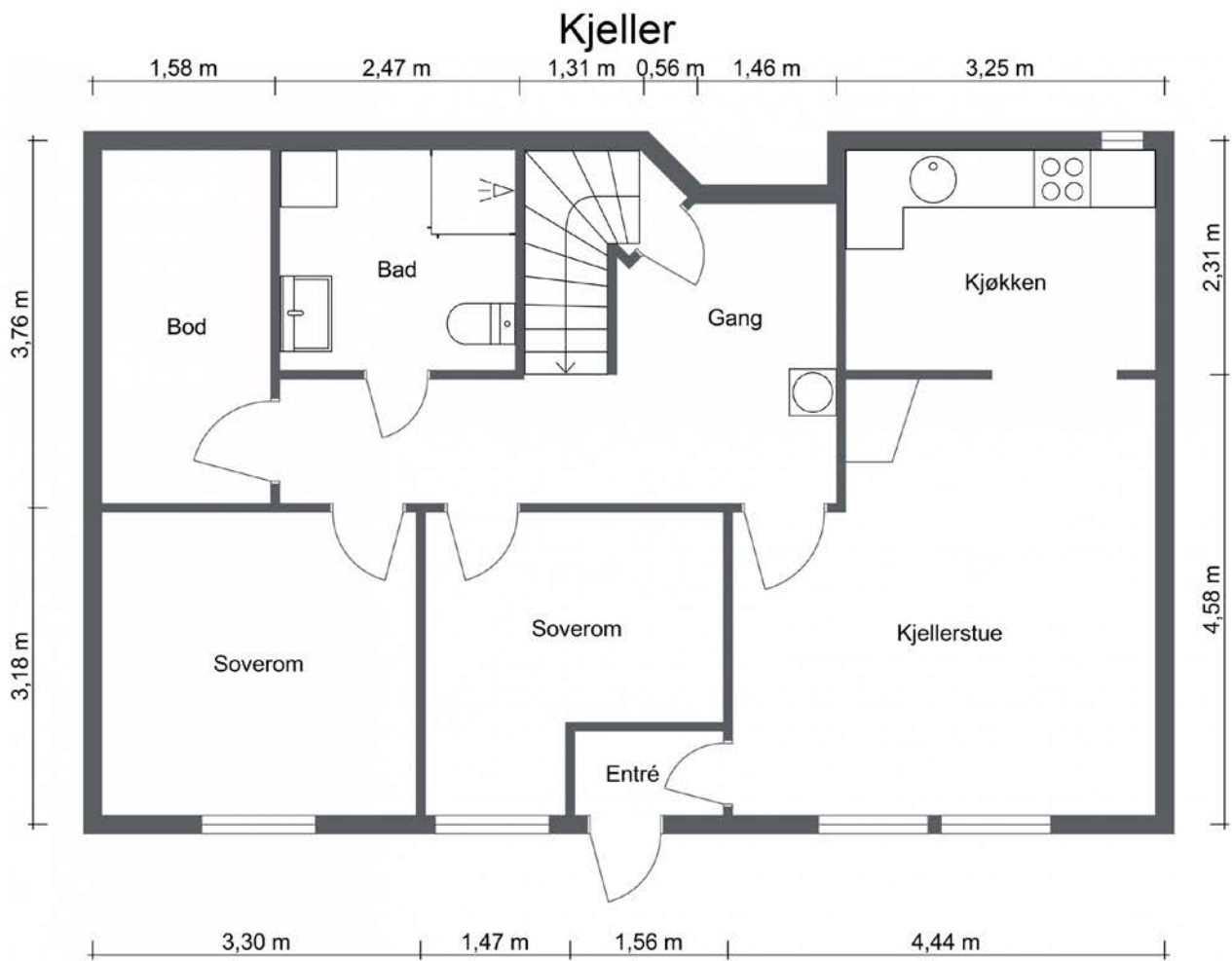
Tegnet av Nøkkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke malbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.



Opsalvegen 118

OPSALVEGEN 118

OM EIENDOMMEN



Tegnet av Nøkkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke malbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
18 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545,00 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
169 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 159 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 159 740

Eiendomsskatt

Per januar 2026 er det ikke vedtatt eiendomsskatt i Rælingen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 28 534(2025)

Informasjon: For 2025:
Vanngesbyr: 7 900,50 kr
Abonnement vann privat: 1 725,00 kr
Kloakkgebyr: 7 790,10 kr
Abonnement kloakk privat: 1 815,85 kr
Renovasjon 140 l: 4 236,25 kr
Fastpris renovasjon: 2 470,00 kr
Renovasjon pr liter: 2 002,00 kr
Feiegebyr: 595,00 kr

Sum: 28 534,70 kr

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 589 702(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 6 358 808(2024)

Beliggenhet

Opsalvegen 118 ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Fjerdingby i Rælingen kommune. Området er kjent for sin rolige atmosfære, trygge omgivelser og nær

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

14.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OPSALVEGEN 118

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Lillestrøm

Oppdragsnr.

04250016

Selger 1 navn

Quyen Linn Tran

Selger 2 navn

Phuc Hau Doan

Gateadresse

Opsalvegen 118

Poststed

FJERDINGBY

Postnr

2008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

13

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se taktrapporten

Initialer selger: QLT, PHD

1

Document reference: 04250016

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg gjorde av egeninnsats.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble sveiset menbrann.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var ca 3 år siden avløp på kjøkken i underetasjen. Det ble spylt og rengjort av Høytrykvakta og ble bra etter det.

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takstrapport.

6

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Leie ut underetasjen

17.1

Er ovenfornævnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Taktsrapport

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 04250016

Tilleggskommentar

Det er ventilasjonanlegg på loft for hele bolig men den ble koblet av for noen år siden.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Kirkerud

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av
NITO


Nøkkeltakst AS

Opsalvegen 118, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 77
3224 RÆLINGEN

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG


Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Fors](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken kjeller:

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Innredning:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Innredning:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og plast med rør-i-rør.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Type: To stk varmtvannsberedere, med en kapasitet på ca. 198 liter hver.
Produksjonsår: 2013.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Vannrørene er ikke lekkasjesikret.
Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk.
Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

!

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er avvik:

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.
Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

!

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Det er avvik:

[Gå til side](#)

!

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er avvik:

- Pussen har flasset av og isolasjonen er eksponert. Eksponert isolasjon kan føre til skader og bør beskyttes for å hindre videre nedbryting.

[Gå til side](#)

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING