



aktiv.

Smedalsvegen 5A/B, 2067 JESSHEIM

**Perfekt familiebolig fra 2022 m/
hybel sentralt beliggende. Dobb.
garasje - nærhet til Nordbytjernet -
gåavstand til alt!**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164
E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 900 000,-
Omkostn.: Kr 348 850,-
Total ink omk.: Kr 14 248 850,-
Selger: Tina Ødegård Holmeset
Randulf Ødegård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 290/327 kvm
Tomtstr.: 421.4 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 174, bnr. 33
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1205250184

LEKKER OG MODERNE
FAMILIE BOLIG MED HYBEL -
SENTRALT BELIGGENDE..

Smedalsvegen 5A/B er en lekker og familievennlig enebolig over tre plan med hybel. Boligen var ferdigstilt i 2022 og fremstår som tidsriktig og moderne med gode materialvalg.

Boligens hovedetasje inneholder entré med adkomst til walk-in closet, flislagt badерom med badеkar og dusj, hovedsoverom og åpen kjøkken/stue. Allrommet har store vindusflater og utgang til solrik terrasse. I loftetasjen finner man tre innredede rom hvorav det ene har utgang til takterrasse. I boligens underetasje er resterende 5 soverom- alle av god størrelse, flislagt bad, wc-rom og separat vaskerom. Fra vaskerommet har man adkomst til 2-roms hybel.

Parkering i garasje m/elbil lader og på egen tomt.

Fra eiendommen er det kort gange til Nordby tjernet, Jessheim storsenter, skoler og barnehager samt togstasjon.



Innhold

Velkommen2
Plantegning4
Om eiendommen30
Egenerklæring79
Energiattest91
Nabolagsprofil99
Forbrukerinformasjon 105
Budskjema 106

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Entré

Velkommen inn! Elegant inngangsparti med
lekre detaljer. Fra entreen har man adkomst
til walk-in closet.

Vannbåren gulvvarme i alle rom i alle
etasjer.



Kjøkken

Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og rikelig med skaplass. Her er kjøkkenviften integrert i taket.





Åpen kjøkkenløsning med flott
spiseplass.

Stue

Elegant og lun atmosfære i stuen – perfekt for koselige kvelder hjemme.



Bad

Hovedetasjen har et eksklusivt og lekkert bad med moderne fliser, dusj, badekar og stilrene kontraster. Hverdagsluksus!



Hovedsoverom

Delikat hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Lun tapet på vegg og downlights i tak. Direkte adkomst til hovedbadet rett over gangen.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjellerstue

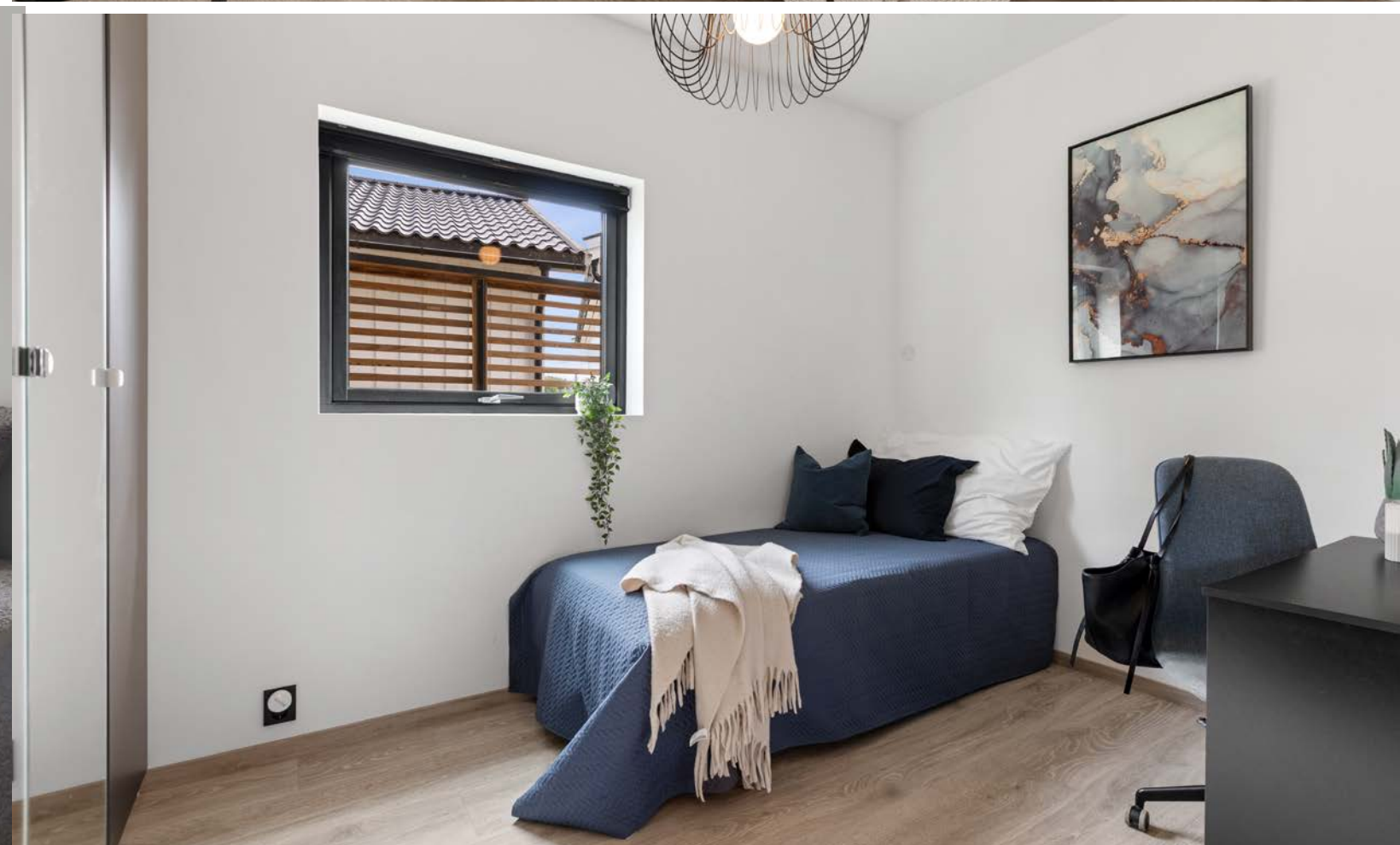
Romslig og innbydende gang med god plass og stilrene detaljer i underetasjen. I enden av gangen har man en praktisk kjellerstue.

I underetasjen er det en meget god takhøyde.



Soverom

I underetasjen er det totalt fire soverom av god størrelse. Alle soverom har garderobeskap.



Bad og WC

Lekker baderomsløsning med dusj, wc, servantinnredning, store fliser og moderne innredning.

Separat gjestetoalett vegg i vegg med badet i underetasjen.

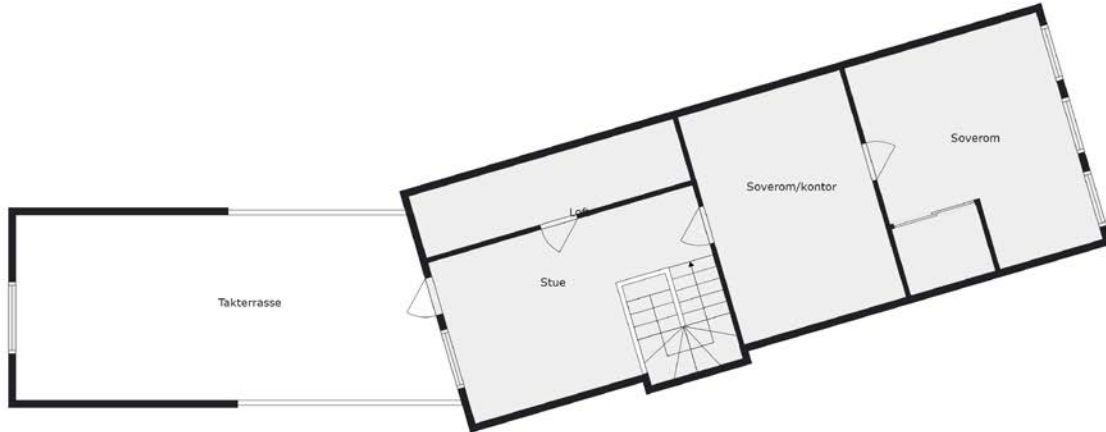


Vaskerom

Praktisk og moderne vaskerom med god benke- og oppbevaringsplass.
Dør videre ut til teknisk rom og inn til hybel med utgang.



2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

BRA 43,3 kvm
Nydelig soverom i toppetasjen med store vindusflater og koselig utsikt. Rommet er ikke bruksendret og kun satt opp enlettvegg. Etasjen kan bruksendres.



Videre er det innredet en loftstue og et rom som er perfekt som hjemmekontor med arbeidsro i midtre delen.



Utgang fra loftstue med en magisk takterrasse med kveldssol og stemningsfull belysning.



Hybel

Bilder tatt av selger av hybelen og idag leies den ut for 11.500,- pr måned.



Uteområdet





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 290 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 327 m²

TBA: 112 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 107 m² Gang, Vaskerom, Trapperom,

Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad, Soverom 3,

Soverom 4, Kjellerstue opplegg for kjøkken, Teknisk

rom1. etasje

BRA-i: 102 m² Entré, Gang, Bod, Soverom, Bad,

Trapperom, Kjøkken, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 47 m² Kontor, Bod, TV-stue, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

2. etasje

36 m²

Hybelleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m² Stue, Kjøkken, Bad, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 314 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel

skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og

summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt

2,25 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39

m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt

2,36 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på

stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht.

rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan

være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

421.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet

tomt med grøntarealer og skjermet beliggenhet.

Tomten er flatt opparbeidet med god plenflate,

pyrdbusker og blomsterbed som rammer inn huset

på en tiltalende måte. Her kan både store og små

trives – det er god plass til både lek, avslapning og

sosiale sammenkomster.

Mot sør/vest er det en romslig terrasse med

sittegrupper og direkte adkomst fra boligen, perfekt

for å nyte lange sommerkvelder. Hagen ligger lunt til

med grønne omgivelser og naturlig skjerming mot

naboer, samtidig som det er godt med utsyn og luft

rundt eiendommen.

Beliggenheten oppleves rolig og privat, med en

balansert kombinasjon av sol, utsyn og skjerming.

Eiendommen grenser mot natur og gir en harmonisk

ramme rundt boligen.

Tomten er ideell for deg som ønsker en lettstelt,

innbydende og brukervennlig uteplass – enten det er

til hverdagsliv eller selskaper i hagen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kverndalen på Jessheim, ca

1,5 km unna sentrum og med umiddelbar nærhet til

populære Nordbytjernet.

Jessheim tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og

servicetilbud. I sentrum finner du Jessheim

storsenter byr på ca 140 butikker og Jessheim

kulturhus byr på konserter, teater, revyer,

kunstutstillinger og 3 kinosaler. Dagligvarehandelen

kan gjøres på blant annet Extra Jessheim eller Coop

Obs.

I Gystadparken er det flere store næringskjeder som

Bohus, Jysk, Julia og Gausdal Landhandleri. På

andre siden av veien er bilbyen på Jessheim med

forhandlere som bla. Toyota, Bilia, Sulland, Møller Bil

og ikke minst Bilema og Mekonomen.

På Jessheim finner du flere idretts- og fritidstilbud. I

gangavstand fra boligen finner du idrettsparken med

fotballbane og tennis/skøytebane. På Gystadmarka

finner du Jessheim stadion og Jessheim is- og

flerbrukshall, som åpnet dørene i 2014. Hallen huser

blant annet håndballbaner, innebandybaner,

volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne

noe. Skøyter, curling og kjelkehockey er det også

mulighet for.

Nye Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i

mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng,

stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Du

finner også flere treningssentre på Jessheim,

herunder Spenst, SATS, EVO og Fresh Fitness.

Det er kun noen hundre meters gange til populære

Nordbytjernet. Nordbytjernet har flotte badeplasser

med strender, volleyballbaner, badebrygger og

fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper mot

Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og

Ringbanen på Gardermoen. Her finner du også

frisbeegolfbane.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som

opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen

vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå

over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller

store krav til utvikling for å kunne ivareta gode

tenester også i fremtiden, og det jobbes

kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer

attraktiv.

Det tar ca 7 minutter med bil til Gardermoen og ca

35 minutter til Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig
Meglerpartner AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Utvendig:
Taket er tekket med shingel.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Vinduer med. 3-lags energiglass.
Ytterdør i treverk, med sideglass i 3- lags energiglass.
Ytterdør i treverk, til kjeller og bod.
Ytterdør i treverk, til leilighet.
Verandadør hev og skyv med 3-lags energiglass.
Terrasse, delvis overbygget, med utgang fra loft:
Konstruksjoner, overflater og rekkverk i treverk. Gulv med støpte heller. Denne er dimensjonert for og tåle vekten av Jacuzzi, samt at det er lagt trekkerør for tilførsel av strøm til Jacuzzi.
Terrasse delvis overbygget med utgang fra stue:
Gulv i treverk og betong. Øvrige konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Terrasse med utgang fra leilighet: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendige trapper: Støpt betong. Treverk.

Innvendig:
Gulv: Laminat. Fliser i baderom.
Vegg: Malte glatte flater. Tapet. Fliser i baderom.
Himling: Malte glatte flater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Over underetasje: Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner og betong
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Malte glatte innvendige dører.

Samtlige bygningsdeler har fått tg1.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Ja. Hus behandlet av Rentokil i april 2025. Ikke observert kre etter dette.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. Easee i garasjen.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Ja. Lettvegg på loft satt opp av eier. Platting og pergola satt opp av eier.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Ja. Utleiedel under garsje i kjeller.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Byggesøkt og godkjent med utleiedel.

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)?
- Ja. Noe knirk i laminat på stue/kjøkken.

Innhold
1.etg: Entré, gang, bod, soverom, bad, trapperom, kjøkken, spisestue, stue
2.etg: Innredet rom, innredet rom, innredet rom, bod (det er pr idag satt opp lettvegger og benyttes som loftstue, kontor og soverom)
U.etg: Gang, vaskerom, trapperom, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, soverom 3, soverom 4, kjellerstue opplegg for kjøkken, teknisk rom
Hybel: Stue, kjøkken, bad, soverom

Standard
Velkommen til Smedalsvegen 5 – en moderne og innholdsrik enebolig fra 2022 med utleiedel og fantastisk beliggenhet nær idylliske Nordby tjernet og Jessheim sentrum. Her får du en perfekt familiebolig med gjennomgående god standard, store og luftige rom – og ikke minst imponerende takhøyde også i underetasjen, der den laveste høyden er 2,36 meter og den høyeste hele 3 meter! Boligen byr på smarte løsninger, god plass til hele familien og en egen hybel med separat inngang – perfekt for utleie, ungdom eller gjester. Dette er et hjem du virkelig kan trives i, med både natur og byliv rett i nærheten.

Entré
Velkommen inn! Boligen har et hyggelig inngangsparti hvor det er overbygg med downlightsbelysning. Gårdsplassen er asfaltert og det er montert sort Yale-doorman kodelås på dør av samme farge. Vel inne har man en lysmalt entré med fliser på gulv og lun gulvvarme - det er forøvrig vannbåren gulvvarme i alle rom i alle etasjene. Som en kontrast er det montert spiler på deler av vegg. Med direkte adkomst fra entreen har man en romslig walk-in garderobe som er holdt i samme stil som entreen.

Kjøkken
I hovedetasjen har man et velutstyrt og innbydende kjøkken hvorav innredningen er takhøy langs en vegg og kjøkkenbenk i L-form for rikelig med arbeidsflate. På vegg er det lagt en smakfull tapet og i himling er det montert downlights. Innredningen er i mørk utførelse og benkeplate i stein/kompositt med nedfelt oppvaskkum. Videre er det integrert koketopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator og komfyrvakt er montert i tak. Ved kjøkkenet er det god plass til å innrede med spisegruppe og rommet har store vindusflater.

Stuer
Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet, også her er det store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet byr på møbleringsfrihet og har lysmalte vegger, laminat på gulv og det er montert downlights samt ledstriper i himling. Fra stuedelen har man utgang til terrasse.
I underetasjen har man en praktisk kjellerstue, perfekt for ungdommen! I loftetasjen er det innredet stue med utgang til takterrasse. Rommet er ikke bruksendret hos kommunen.

Soverom
Boligen har totalt fem godkjente soverom i hoveddel. Hovedsoverommet er lyst og luftig med grå tapet, laminatgulv og downlights i himling. På begge kortsider er det satt inn takhøye garderobeskap i sort utførelse. I underetasjen har man fire soverom av god størrelse. Alle soverommene er malt i tidsriktige og nøytrale farger samt at det er satt inn garderobeskap. I loftetasjen er det et rom innredet som soverom, dette er ikke bruksendret hos kommunen.

Bad, toalettrom og vaskerom
Boligen har to bad og et toalettrom som tilhører hoveddelen. Badene, ett i underetasjen og ett i hovedetasjen, har store grå 60x60 fliser på vegger og gulv og det er gulvvarme. I dusjsonen er det lagt mosaikkfliser på gulv. Badene har servant på skuffeseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne. Badet i hovedetasjen har i tillegg badekar. Toalettrommet ligger vegg-i-vegg med badet i underetasjen og er innredet med vegghengt toalett og servant på skuffeseksjon.

Boligen har separat vaskerom innredet med benk på skuffeseksjoner, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg egen vaskesøyle, slik at vaskerommet har opplegg for to vaskemaskiner og en tørketrommel.

Varmtvannsbereder på tilsammen 360 liter i boligen og bereder er plassert på teknisk rom.

Leilighet/hybel
Leiligheten har entré med skyvedørsgarderobe, åpen kjøkken/stue, flislagt bad og soverom med skyvedørsgarderobe.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Parkering i dobbel garasje og på egen tomt. Elbil lader er installert.
Egen parkeringsplass til hybel.

Forsikringsselskap
Sum-it

Polisenummer
118-10054228

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming via vannbåren varme i alle gulv i alle etasjer.
Luft til vann varmpumpeanlegg.

Energikarakter
B

Energifarge
Oransje

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 13 900 000

Kommunale avgifter
Kr 26 986

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær
Kr 3 556 981

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 11 509 973

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, evt. veiforening/ velforening, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 174, bruksnummer 33, seksjonsnummer 1 i Ullensaker kommune.

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

3209/174/33/1:
17.07.1963 - Dokumentnr: 2617 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om VEGRETT FOR EIER AV GNR. 173
BNR. 33
Overført fra: Knr:3209 Gnr:174 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2022 - Dokumentnr: 1396750 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for Smedalsvegen 5a og
5b, Smedalsvingen 2a og 2b datert 15.11.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse samsvarer ikke med dagens bruk.
- Innredningen av loftetasjen er ikke registrert på
tegnningene. Bruksendring må foretas for å få
godkjent dagens bruk.
- Entreen i hovedetasje er utvidet.
- Det er laget toalettrom og bad i underetasjen, på
tegninger er det registeret som bad.
- Deler av kjellerstue er registrert som bodareal og er
ikke bruksendret. På seksjoneringstegninger er det
betegnet som tv-rom.
- Et soverom i underetasjen er i dag av mindre
størrelse da deler av registrert soverom er del av
kjellerstue.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen
for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle
kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan
for «Del av gnr. 174 bnr. 2 m.fl., Kverndalen» m/best.
vedtatt 20.11.1995.
Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse -
nåværende vedtatt 23.03.2021.

Adgang til utleie
Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en
del av boligens godkjente hoveddel med rom
godkjent for varig opphold og at den utleide delen
ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Boligen
har hybel med direkte adkomst til hovedenheten.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. 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. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/
hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av
overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal
legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden og kan ikke videreformidle bud med en
kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag
etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30
anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.
Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds
akseptfrist utløper. For øvrig henvises til
forbrukerinformasjon om budgivning i
salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å
ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise
budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få
forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent
for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan
be om å få en kopi av budjournal i anonymisert

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
13 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
347 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

348 850 (Omkostninger totalt)
364 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
367 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 248 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
14 264 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
14 267 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 348 850

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
85 000 Provisjon
6 000 Garantipremie/inneståelse
3 800 Kommunale opplysninger
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
20 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. 2 visning inkl. i provisjon utover dette kr 2500,-
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
Totalt kr: 148 800

Ansvarlig megler
Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av
Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Oppdragstaker
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato
06.08.2025

Nabolagsprofil

Smedalsvegen 5A - Nabolaget Gjestadhagan/Kverndalen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Major O. Laakes veg Linje 439	3 min 0.3 km
Skogtun Linje R13	11 min 1 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Hovin skole (1-7 kl.) 274 elever, 14 klasser	4 min 2.4 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	23 min 1.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	7 min 2.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 1.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	23 min

«Alltid vært et stille og rolig nabolag. Det har vært et nabolag med forholdsvis mange eldre i flere år, men nå er småbarnsfamiliene tilbake - hyggelig.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

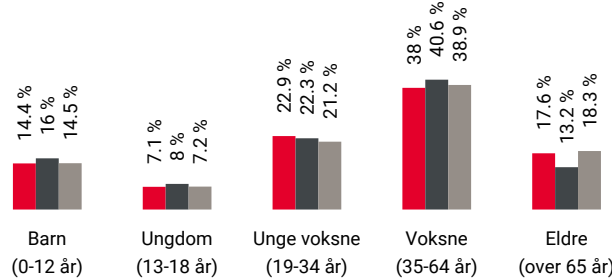
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjestadhagan/Kverndalen	1 933	880
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	15 min 1.3 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	17 min 1.5 km
Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år) 81 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk	16 min 1.4 km
Kiwi Meierigården	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



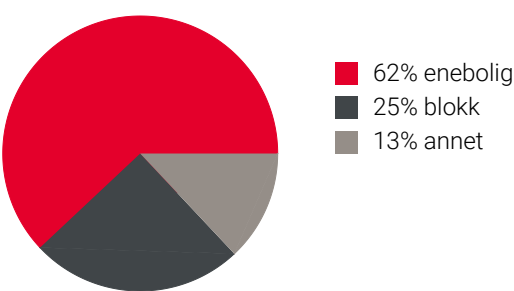
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Jessheim idrettspark Fotball	6 min 0.5 km
Nordbytjernet sandvolleyballbane Sandvolleyball	9 min 0.7 km
Fresh Fitness Jessheim	16 min
Fitnesspoint Sand Jessheim	22 min

Boligmasse



«Eldre boligområde hvor naboene bryr seg på en positiv måte. Passer huset når du er bortreist etc.»

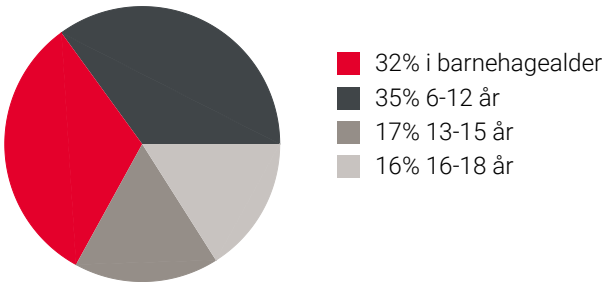
Sitat fra en lokalkjent



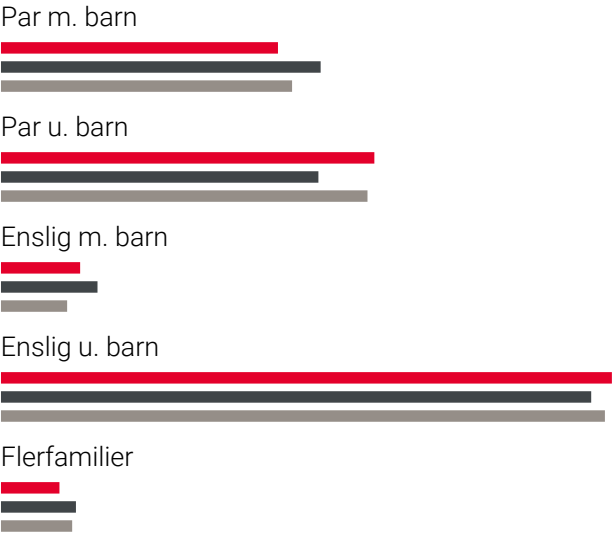
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	20 min
Apotek 1 Jessheim	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



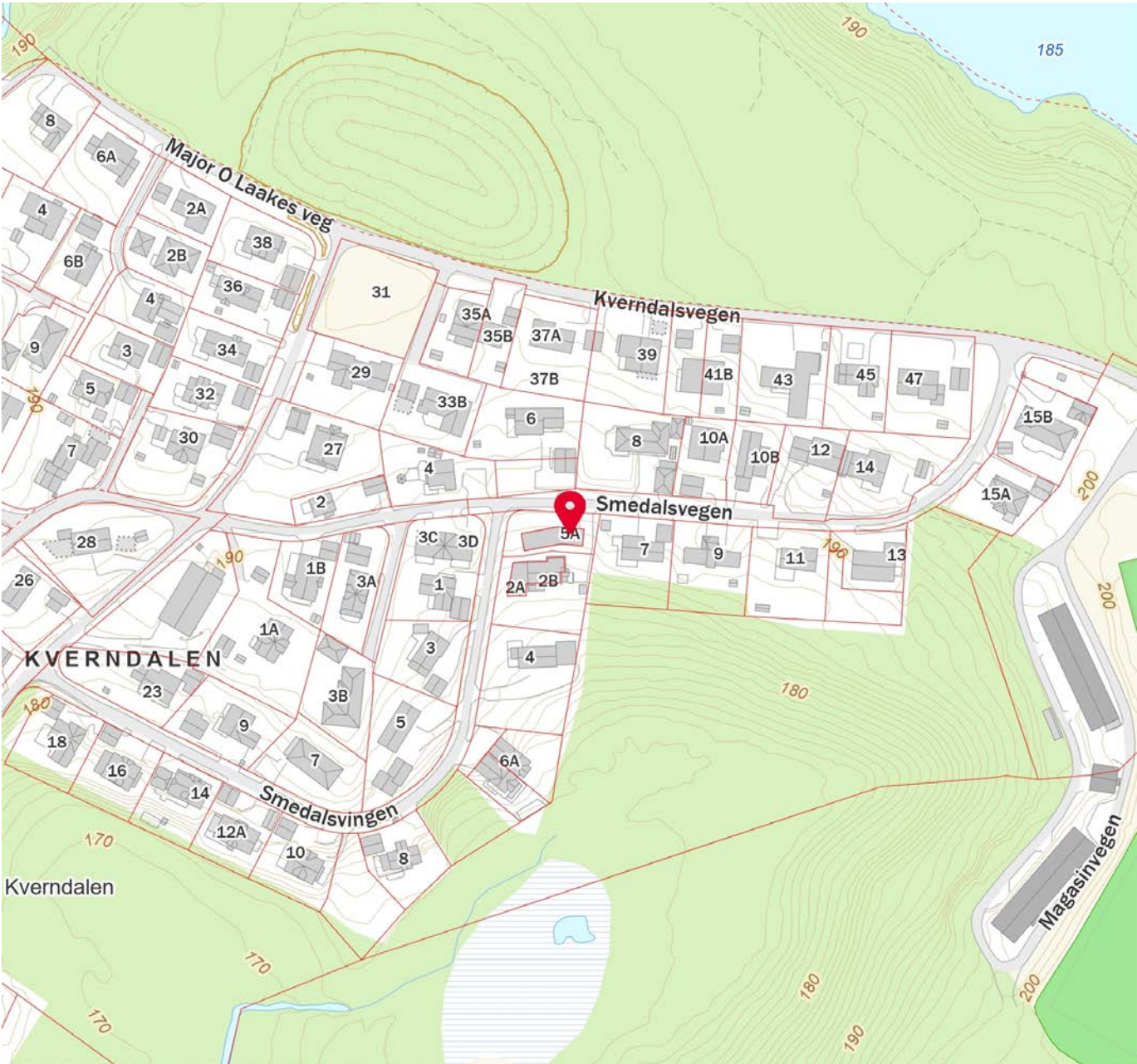
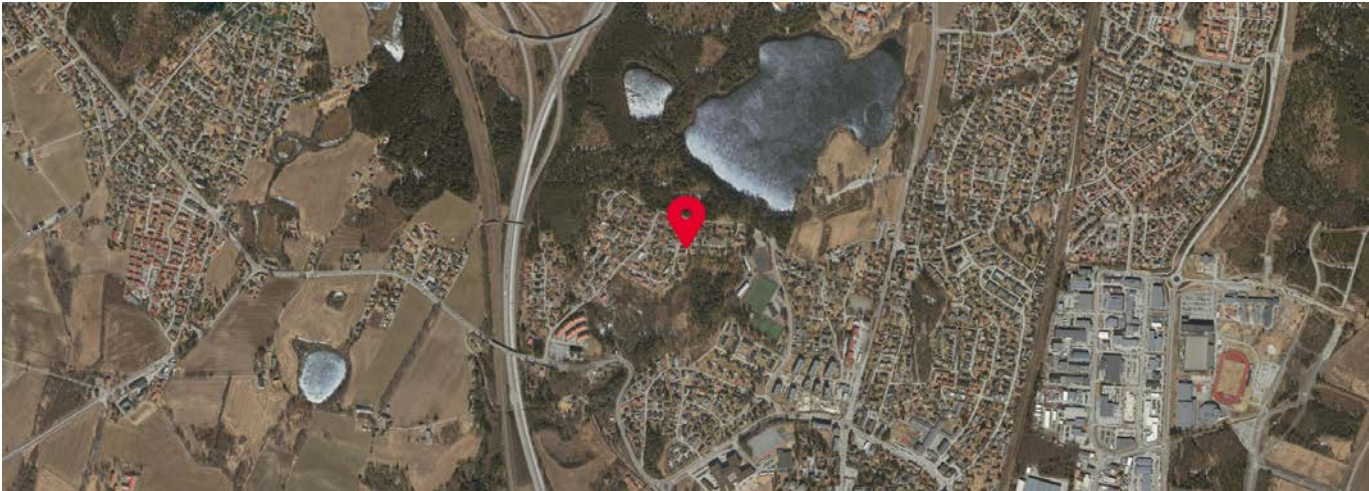
Familiesammensetning



0%	44%
Gjestadhagan/Kverndalen	
Jessheim	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

Enebolig
Smedalsvegen 5 A, 2067 JESSHEIM
gnr. 174, bnr. 33, snr. 1
ULLENSAKER kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 Rapportdato: 06.08.2025 Oppdragsnr.: 22537-1027 Referansenummer: OI8941
Foretak: MEGLERPARTNER AS Takstingeniør: Ola Kjeldsberg Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

Smedalsvegen 5 A, 2067 JESSHEIM
Gnr 174 - Bnr 33
3209 ULLENSAKER

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig, med primær-areal på 277 m². Bestående av underetasje, overetasje og loft.
Tre terrasser. To av dem delvis overbygget.
Garasje.

STANDARD:
Boligen er fra 2022.
Moderne og høy standard, med god planløsning.
Oppvarming består av vannbåren varme. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt som er flat og skrånende, pent opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med shingel.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Vinduer med. 3-lags energiglass.
Ytterdør i treverk, med sideglass i 3- lags energiglass.
Ytterdør i treverk, til kjeller og bod.
Ytterdør i treverk, til leilighet.
Verandadør hev og skyv med 3-lags energiglass.
Terrasse, delvis overbygget, med utgang fra loft: Konstruksjoner, overflater og rekkverk i treverk. Gulv med støpte heller. Denne er dimensjonert for og tåle vekten av Jacuzzi, samt at det er lagt trekkerør for tilførsel av strøm til Jacuzzi.
Terrasse delvis overbygget med utgang fra stue: Gulv i treverk og betong. Øvrige konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Terrasse med utgang fra leilighet: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendige trapper: Støpt betong. Treverk.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegg: Malte glatte flater. Tapet.
Himling: Malte glatte flater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Over underetasje: Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner og betong
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 1:
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Badekar. Vegghengt toalett.

Vaskerom:
Vegg: Malte glatte flater
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kum. Opplegg/plass til vaskemaskiner og tørketrommel.
Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

Bad 2:
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Innredning med glatte fronter.
Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

Bad leilighet:
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.
Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

KJØKKEN [Gå til side](#)
1. etasje:
Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i stein/kompositt med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med 1-greps blande batteri. Det er integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert i taket.

Kjøkken leilighet:
Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i stein/kompositt. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med 1-greps blande batteri. Integrert koketopp, komfyr, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom:
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Malt glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Vegghengt toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Teknisk rom:
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Malte glatte flater
Himling: Malte glatte flater.
Teknisk installasjoner: Varmtvannsbereder. Sikringsskap.
Inspeksjonsskap vannbåren varme. Hovedstoppekran.
Plastsluk.
Innedel Varmepumpe.
Brannsentral til røykvarslere.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Oppvarming via vannbåren varme i alle gulv.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.
160 liter varmtvann i varmepumpe innedel.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ned i grunnen.
Grunnmur er utført i støpt betong.
Støttemur er utført i støpt betong.
Flat tomt opparbeidet med plen, og asfaltert gårdsplass, på fremsiden av huset. Skrånende på begge sider, og flatere på baksiden.

Arealer [Gå til side](#)

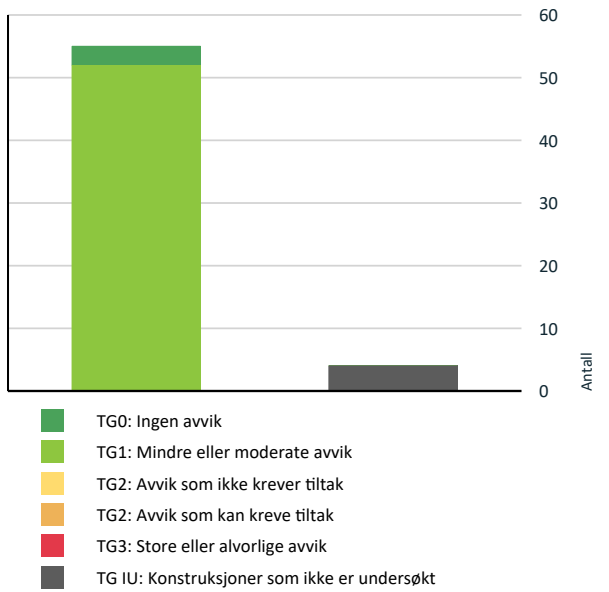
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk.
Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk.
Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen er bygget etter TEK-17 med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Det skal være utført kontroll av tetthet og det er spesifikke krav til de enkelte bygningskomponenter i bygget som skal være fulgt. Dette er utbyggers ansvar.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

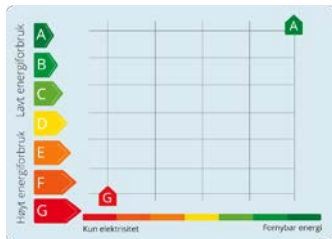
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

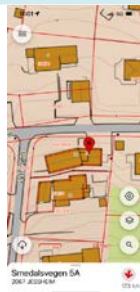
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse
Enebolig

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel. Taktekkingen er besikttet fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.



Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning. Overflatebehandling må normalt påregnes, særlig på værutsatte områder.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass. Overflatebehandling/vedlikehold må kunne påregnes Det er montert elektriske Zip-screens på de tre store vinduene på stue/kjøkken i 1. etasje.

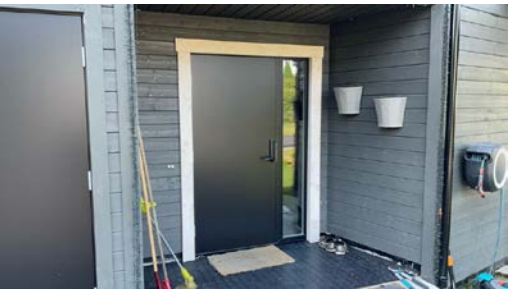


TG 1 Dører

Ytterdør i treverk, med sidegalss i 3- lags energiglass.
Ytterdør i treverk, til kjeller og bod.

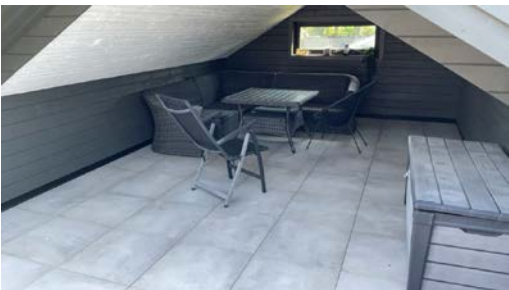
Tilstandsrapport

Ytterdør i treverk , til leilighet.
Verandadør hev og skyv med 3-lags energiglass.
Verandadør med 3-lags energiglass på loft.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse, delvis overbygget, med utgang fra loft: Konstruksjoner, overflater og rekkverk i treverk. Gulv med støpte heller. Denne er dimensjonert for og tåle vekten av Jacuzzi, samt at det er lagt trekkerør for tilførsel av strøm til Jacuzzi.
Terrasse delvis overbygget med utgang fra stue: Gulv i treverk og betong. Øvrige konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Terrasse med utgang fra leilighet: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Terrasser som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper: Støpt betong. Treverk.
Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat.

Vegg: Malte glatte flater. Tapet.

Himling: Malte glatte flater. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Over underetasje: Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner og betong.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-10mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



1 TG 1 Radon

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Bygget er oppført etter TEK 17. Det forutsettes at utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktmåling utført i teknisk rom, der det er åpent inn til konstruksjonen, uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktakning på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.



1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.



1 TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Badekar. Vegghengt toalett. Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater. Overflater under badekar begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Badekar. Vegghengt toalett.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Badekar. Vegghengt toalett.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført. Dersom en kjøper likevel skulle kreve det, er det gjort avtale med selger at dette kan utføres.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom:
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Malte glatte flater
Himling: Malte glatte flater
Tekniske installasjoner: Innredning med glatte fronter. Opplegg/plass til vaskemaskiner og tørketrommel. Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegg: Malte glatte flater
Himling: Malte glatte flater.
Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kum. Opplegg/plass til vaskemaskiner og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft i dør.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført. Dersom en kjøper likevel skulle kreve det, er det gjort avtale med selger at dette kan utføres.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad 2

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vgghengt toalett. Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Tilstandsrapport

Himling: Malte glatte flater.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.



UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført. Dersom en kjøper likevel skulle kreve det, er det gjort avtale med selger at dette kan utføres.

LEILIGHET > BAD

Generell

Bad leilighet
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Balansert ventilasjon og tilluft i dør.



LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Tilstandsrapport



LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuksøk ble det ikke registrert unormale verdier.



LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.



LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.

Tilstandsrapport



LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft i dør.



LEILIGHET > BAD

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i stein/kompositt med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med 1-greps blandebatteri. Det er integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator er montert i taket.



LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i stein/kompositt. Nedfelt oppvaskum i sort kompositt med 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.

SPEIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Malt glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

fall gulv ok.

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Malte glatte flater
Himling: Malte glatte flater.



UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Teknisk anlegg

Varmtvannsbereder.
Sikringsskap.
Inspeksjonsskap vannbåren varme.
Plastsluk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

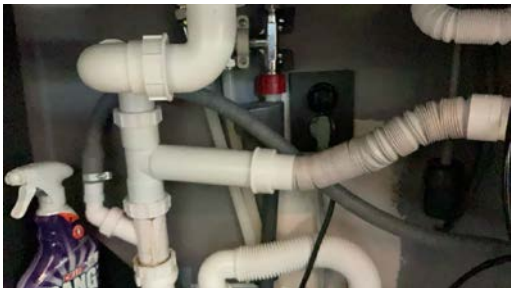
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kopper/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i kjeller. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.



TG 1 Varmesentral

Oppvarming via vannbåren varme.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert på teknisk rom. 160 liter varmtvann i varmpumpe innedel.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv. Opplyst av eier. Varmesentral er plassert på teknisk rom. Bygningssakkyndig er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er vurdert ut fra at det fungerer. Kontroll av fagperson anbefales på generelt grunnlag.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom, og i leilighet. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Deler av el-anlegget er ikke jordnet. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
- Brannsentral til røykvarslere på teknisk rom.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong.
Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur utført med støpt betong.



1 TG 0 Terrengforhold

Flat tomt opparbeidet med plen, og asfaltert gårdsplass, på fremsiden av huset. Skrånende på begge sider, og flatere på baksiden.



1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen.

Standard

Bygget har høy standard.

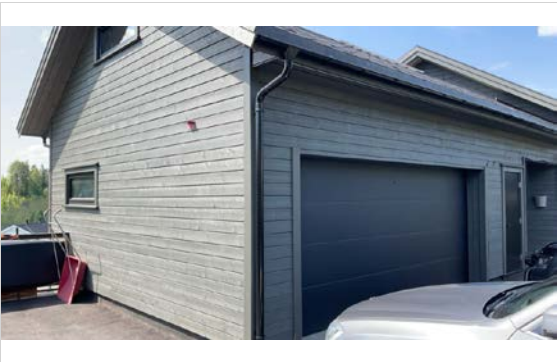
Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Beskrivelse

Garasje med god standard. Oppsatt på støpt grunnmur. Støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med Shingel. Leddport. Det er montert lader for elbil. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

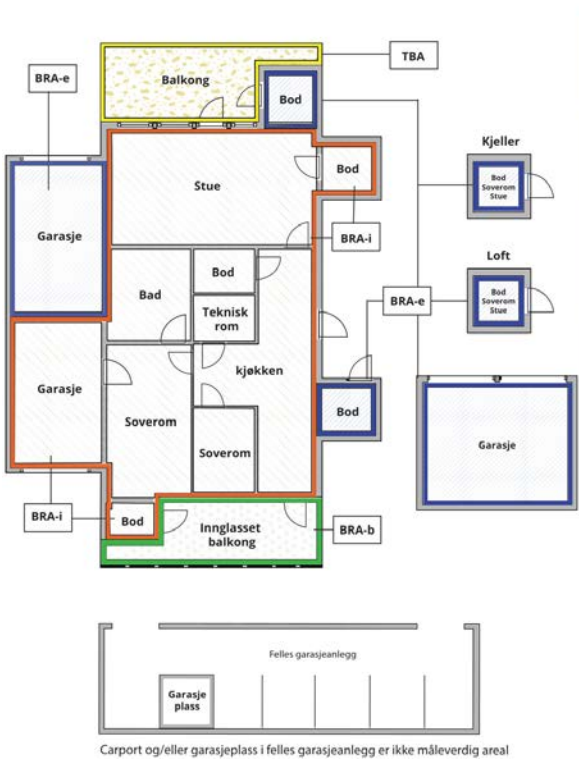
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	47			47	36	24	71
1. Etasje	102			102	63		102
Underetasje	107			107			107
Leilighet	34			34	13		34
SUM	290				112	24	314
SUM BRA	290						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kontor, Bod, TV-stue, Soverom		
1. Etasje	Entré, Gang, Bod, Soverom, Bad, Trapperom, Kjøkken		
Underetasje	Gang, Vaskerom, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad, Soverom 3, Soverom 4, Kjellerstue opplegg for kjøkken, Teknisk rom		
Leilighet	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,25 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 2,36 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Huset er bygget 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	277	13
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Tina Ødegård Holmeset	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	174	33		1	421.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Smedalsvegen 5 A

Hjemmelshaver
Ødegård Randulf Holmeset, Holmeset Tina
Ødegård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i utkanten av Jessheim sentrum med alle de fasiliteter som finnes der. Gangavstand til offentlig transport, barnehage og skole. Ca 20 min å gå til dagligvare.

Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Flat tomt opparbeidet med plen, og asfaltert gårdsplass, på fremsiden av huset. Skrånende på begge sider, og flatere på baksiden.

Tinglyste/andre forhold
Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 307 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	
2	29.07.2025	
3	29.07.2025	
4	06.08.2025	
5	06.08.2025	
6	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet. Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetragtning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250184	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Randulf Ødegård	Tina Ødegård Holmeset
Gateadresse	
Smedalsvegen 5A	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2067
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?	
Ar	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	sum-it
Polise/avtalensr.	118-10054228

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

Initialer selger: RØ, TØH

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hus behandlet av Rentokil i april 2025. Ikke observert kre etter dette.

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Easee i garasjen

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lettvegg på loft satt opp av eier. Platting og pergola satt opp av eier.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Utleiedel under garsje i kjeller.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Byggesøkt og godkjent med utleiedel.

Document reference: 1205250184

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

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

Beskrivelse

Noe knirk i laminat på stue/kjøkken

Document reference: 1205250184

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randulf Ødegård	1620dffaa336914f986d8aabbf0ea856c022adf1	04.08.2025 16:49:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Holmeset	b5cc8adaa58a260eedcdb35ac3eb1be2604b0ac38	04.08.2025 16:51:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250184

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:Deres ref.:Saksbehandler:Dato:

85409028540902Nina Skoglund27.05.2025

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 174 BNR: 33 SNR: 1

Forespørsel datert: 21.05.2025.

Eiendom

☒Oppgitt areal i matrikkelen 421,4m².

☒Snr. 1 har en andel på 1/2 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av gnr. 174 bnr. 2 m.fl., Kverndalen» m/best. vedtatt 20.11.1995.

Endringer:.

☐Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

☐Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐Vannmåler er installert.

☒Vannmåler er ikke installert.

☐Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 26986,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2020.

Garasje byggemeldt 2020.
Tilbygg byggemeldt

☒Har ferdigattest.

☐Har ikke ferdigattest.

☐Har innflytningsattest.

☐Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.12.2022
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 2 i matrikkelenhet 174 / 33
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 174 / 33 / 0 / 1	421,4 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150776	HOLMESET TINA ØDEGÅRD		Smedalsvegen 5A 2067 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		230476	ØDEGÅRD RANDULF HOLMESET		Smedalsvegen 5A 2067 JESSHEIM	1 / 2

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6670363	619853		421,4 m2		

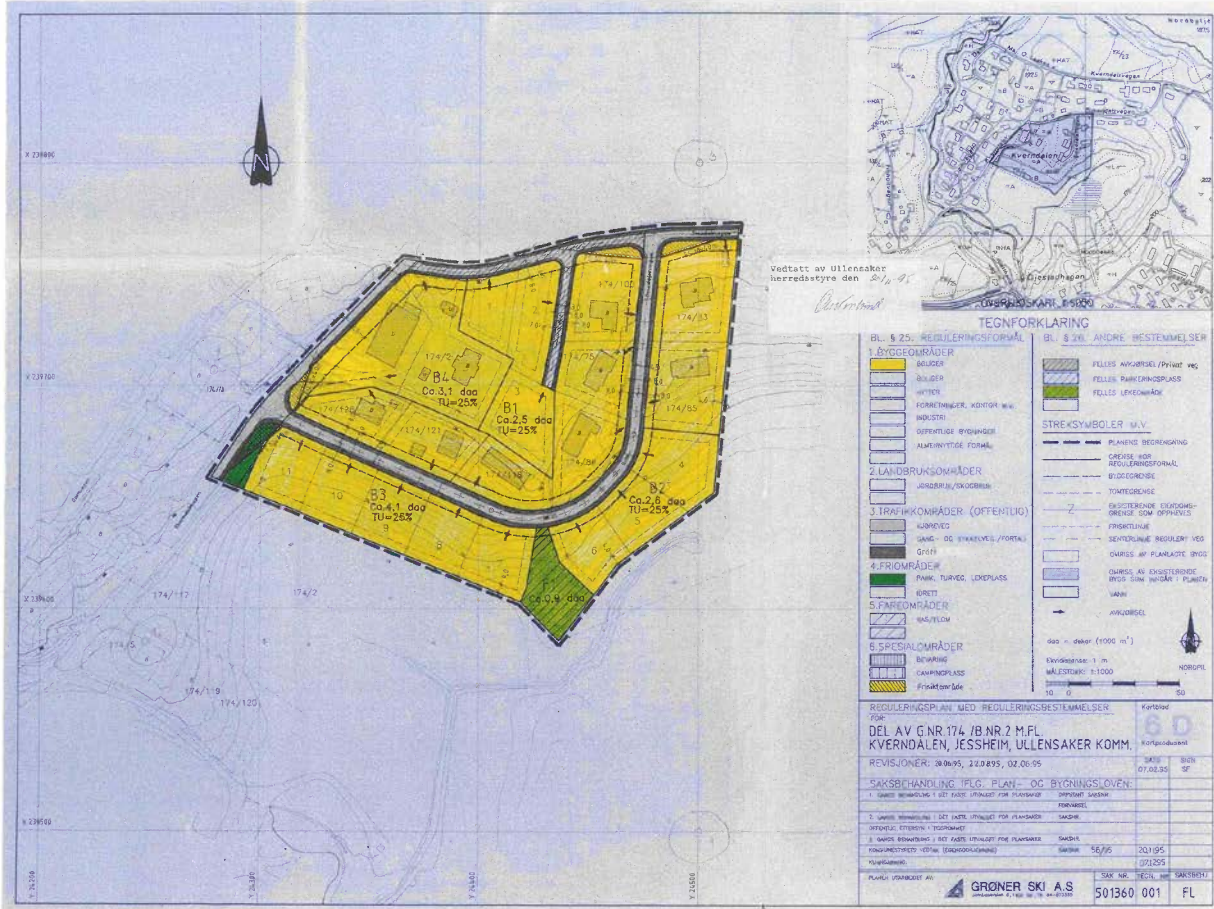
Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing
			Nettadresse (URL)	Annen referanse	Endret dato	Matrikkelføring
			Signatur Dato			
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024		Tinglyst	01.01.2024
Omnummerering					Omnummerert til:	3209 - 174/33
					Omnummerert fra:	3033 - 174/33
					Omnummerert til:	3209 - 174/33/0/1
					Omnummerert fra:	3033 - 174/33/0/1
					Omnummerert til:	3209 - 174/33/0/2
					Omnummerert fra:	3033 - 174/33/0/2

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
				Annen referanse	
Seksjonering	01.12.2022	Tinglyst		10.12.2022	aunvet 01.12.2022
Seksjonering	22/7053	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3033 - 174/33		-1 267
		Mottaker	3033 - 174/33/0/1		421,4
		Mottaker	3033 - 174/33/0/2		845,6
		Berørt	3033 - 142/7		0
		Berørt	3033 - 174/76		0
		Berørt	3033 - 174/85		0
		Berørt	3033 - 174/93		0
		Berørt	3033 - 174/150		0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	300 947 698	Bebygd areal:	164	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	329	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	12.02.2021
	Nord: 6670358 Øst: 619861	Bruksareal totalt:	329	Avløp:	Offentlig kloakk	igangsettingstillatelse:
		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0			15.11.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	43	0	43	0	0	0	0	0
H01	1	143	0	143	0	0	0	0	0
U01	0	143	0	143	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11500 Smedalsvegen 5 A	H0101	Bolig	329	8	Kjøkken	3	3	174/33/0/1



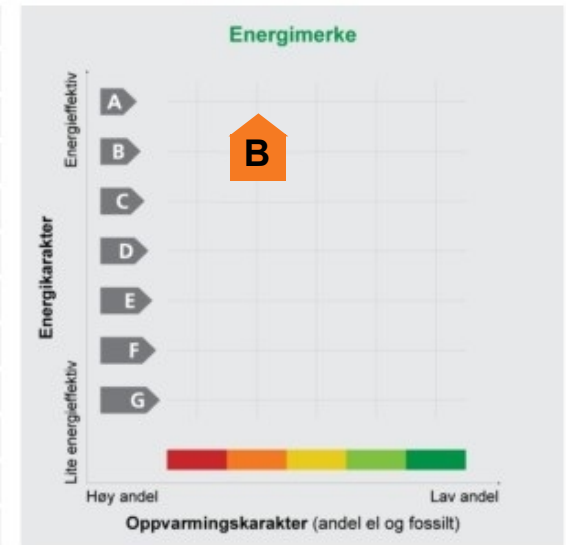
 ULLENSAKER KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Arkiv-saksnr: 20/11458 - 34			
Ansvarlig søker: Norsk Byggservice AS Johan Sverdrups gate 3 3256 LARVIK		Tiltakshaver: Rognstad Eiendom AS Kvennstuvegen 2 2090 HURDAL			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Smedalsvegen 5A og 5B Smedalsvingen 2A og 2B		Gårdsnr. 174	Bruksnr. 33	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Nybygg – Enebolig Tilbygg – Enebolig					
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak) 12.02.2021					
Dato for søknad om ferdigattest:		25.10.2022			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest og endringsvedtak datert 09.11.2022, ref. 20/11458-28. - VA-sluttdokumentasjon er godkjent av kommunens VA-myndighet 14.10.2022, ref. 20/18997-19. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Ullensaker	Dato 15.11.2022	Underskrift Kirsten Bekkevold Rådgiver Mari Wethal Eidem Avdelingsleder			
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.			



Plan hovedetasje

Loftsetasje

Adresse	Smedalsvegen 5A
Postnr	2067
Sted	JESSHEIM
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	174
Bnr.	33
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300947698
Bolignr.	H0101
Merkenr.	a63b002d-9a76-4ab9-b4b7-ee2741c7571b
Dato.	22.11.2022



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

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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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)

- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innnetemperaturen

- Bruk varmtvann fornuftig

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	270
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmpumpe
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Smedalsvegen 5A
Postnr/Sted: 2067 JESSHEIM
Bolignr: H0101
Dato: 22.11.2022 10:31:41
Energimerkenr: a63b002d-9a76-4ab9-b4b7-ee2741c7571b

Gårdsnr: 174
Bruksnr: 33
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300947698

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS BARNEBYER**

Nabolagsprofil

Smedalsvegen 5A - Nabolaget Gjestadhagan/Kverndalen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Major O. Laakes veg Linje 439	3 min  0.3 km
 Skogtun Linje R13	11 min  1 km
 Oslo Gardermoen	12 min 

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	17 min  1.4 km
Hovin skole (1-7 kl.) 274 elever, 14 klasser	4 min  2.4 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	11 min  0.9 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	23 min  1.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	7 min  2.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min  1.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	23 min 

«Alltid vært et stille og rolig nabolag. Det har vært et nabolag med forholdsvis mange eldre i flere år, men nå er småbarnsfamiliene tilbake - hyggelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

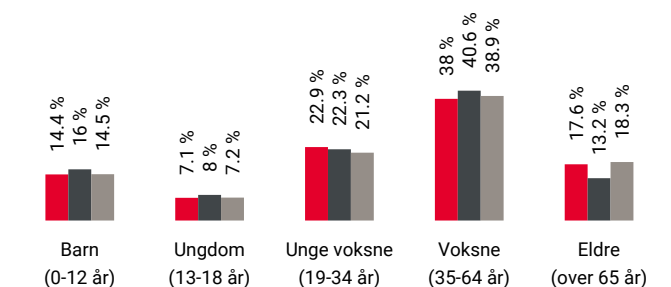


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjestadhagan/Kverndalen	1 933	880
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	15 min  1.3 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	17 min  1.5 km
Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år) 81 barn	19 min  1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk	16 min  1.4 km
Kiwi Meierigården	18 min 



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

 Støynivået

Lite støynivå 90/100

 Gateparkering

Lett 89/100

Sport

- 

Jessheim idrettspark

6 min 

Fotball0.5 km
- 

Nordbytjernet sandvolleyballbane

9 min 

Sandvolleyball0.7 km
- 

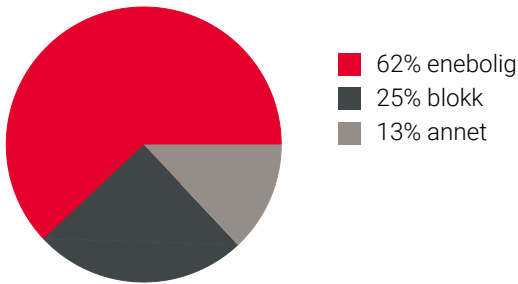
Fresh Fitness Jessheim

16 min 
- 

Fitnesspoint Sand Jessheim

22 min 

Boligmasse



«Eldre boligområde hvor naboene bryr seg på en positiv måte. Passer huset når du er bortreist etc.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

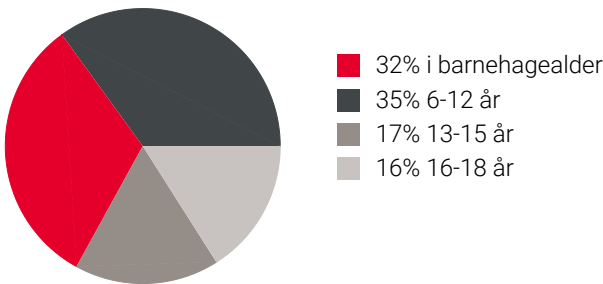
Jessheim Storsenter

20 min 
- 

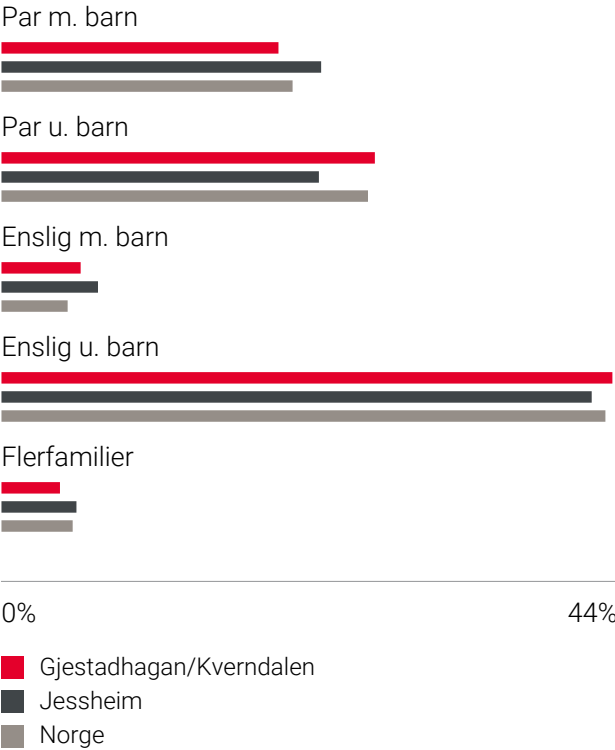
Apotek 1 Jessheim

20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

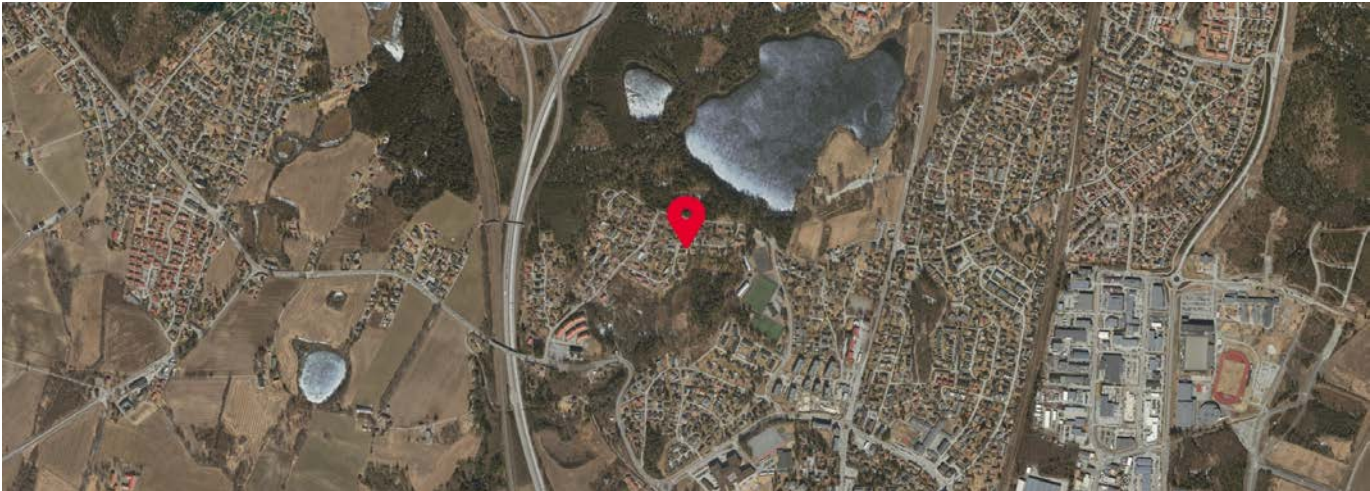


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Smedalsvegen 5A/B
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

