



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 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 174, bnr. 33  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1205250184

# Perfekt familiebolig fra 2022 m/hybel. Gangavstand til Nordbytjernet.

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 baderom med badekar 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 Nordbytjernet, Jessheim storsenter, skoler og barnehager samt togstasjon.

# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	4
Om eiendommen .....	30
Egenerklæring .....	81
Energiattest .....	93
Nabolagsprofil .....	96
Forbrukerinformasjon .....	101
Budskjema .....	103



# 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 spise plass.

# 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.

U. 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.

## Kjellerstue

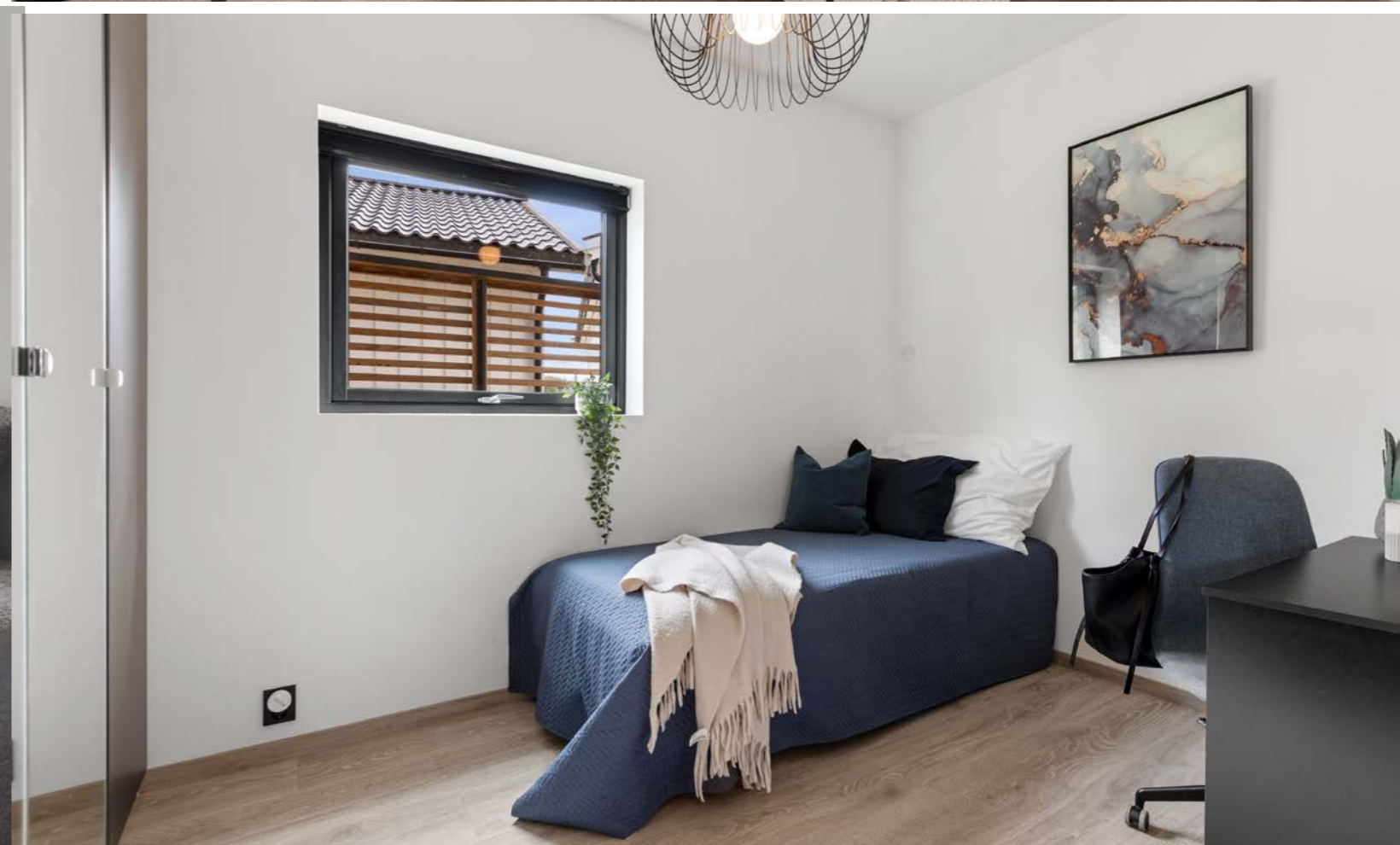
Romslig og innbydende gang med god plass og stilrene detaljer i underetasjen. I enden av gangen har man en praktisk kjellerstue.

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

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

Separat gjestetoalett vegg i vegg med badet i underetasjen.

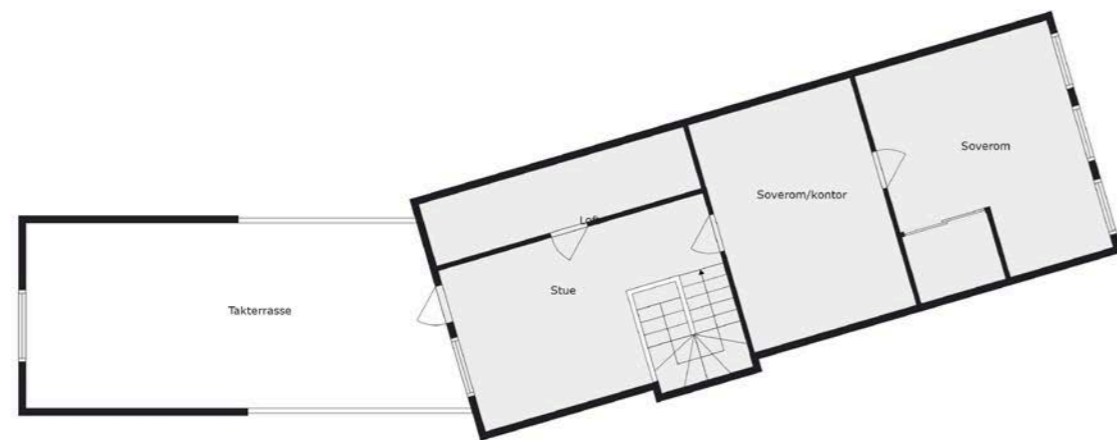


# Vaskerom

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



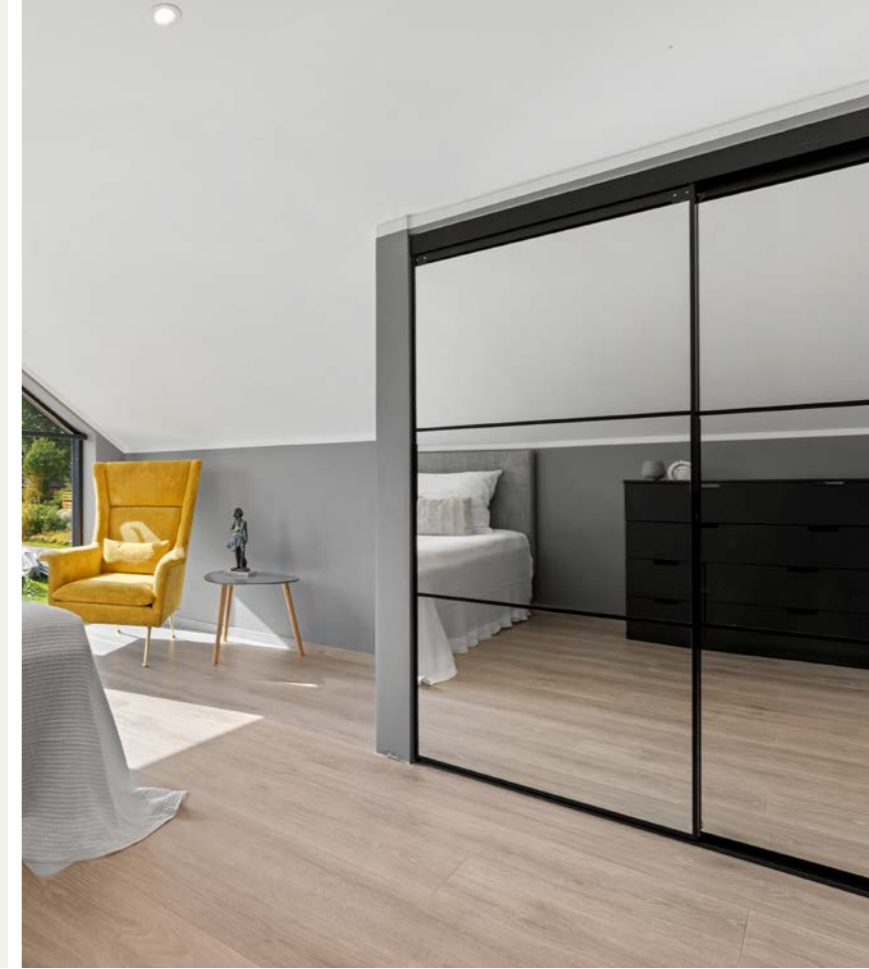
2. etasje



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 m<sup>2</sup>

BRA - e: 37 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 327 m<sup>2</sup>

TBA: 112 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 107 m<sup>2</sup> Gang, Vaskerom, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad, Soverom 3, Soverom 4, Kjellerstue opplegg for kjøkken, Teknisk rom1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Bod, Soverom, Bad, Trapperom, Kjøkken, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Kontor, Bod, TV-stue, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m<sup>2</sup>

2. etasje

36 m<sup>2</sup>

### Hybelleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Stue, Kjøkken, Bad, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 314 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet tomt med grøntarealer og skjermet beliggenhet.

Tomten er flatt opparbeidet med god plenflate, prydbusker 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, Jula og Gausdal Landhandleri. På andre siden av veien er bilbyen på Jessheim med forhandlere som bla. Toyota, Bilia, Sulland, Møller Bil og ikke minst Biltema 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 treningsentre på Jessheim, herunder Spent, 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 tjenester 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

Veletablert 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 Nordbyttjernet 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.

#### **Forsikringselskap**

Sum-it

#### **Polisenummer**

118-10054228

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 Eiendomsmedling 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  
tegningene. Bruksendring må foretas for å få  
godkjent dagens bruk.  
- Entreen i hovedetasje er utvidet.  
- Det er laget toalettrom og bad i underetasjen, på  
tegnings er det registrert 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.

## Kontraksgrunnlag

#### **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,  
gjærne 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 dekningsalg 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.»



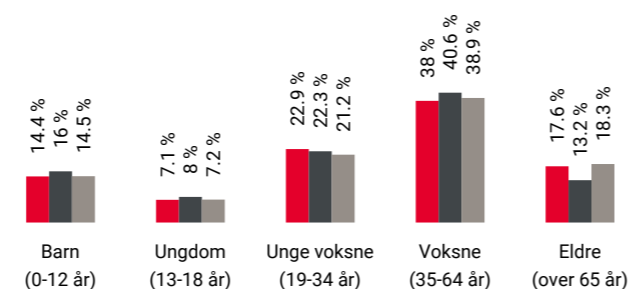
Sitat fra en lokalkjent

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

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

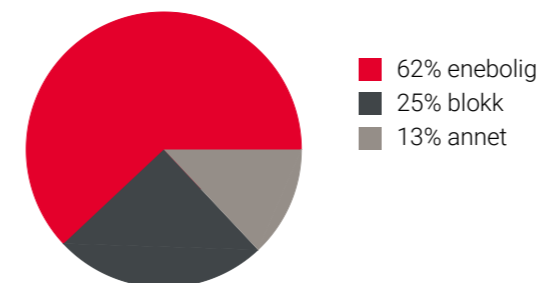
Støynivået  
Lite støynivå 90/100

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.»

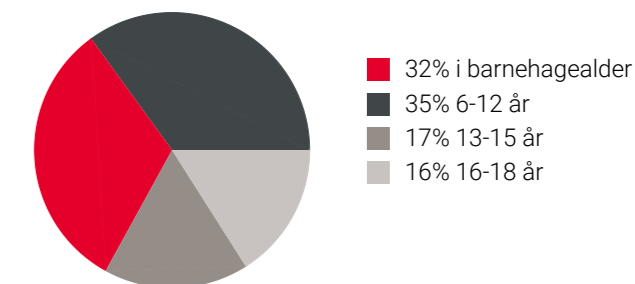
Sitat fra en lokalkjent



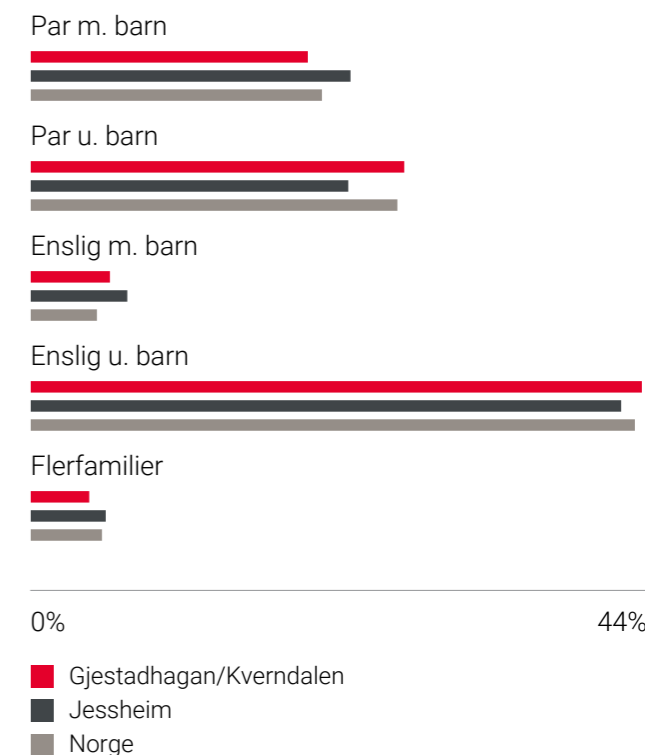
## Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	20 min
Apotek 1 Jessheim	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

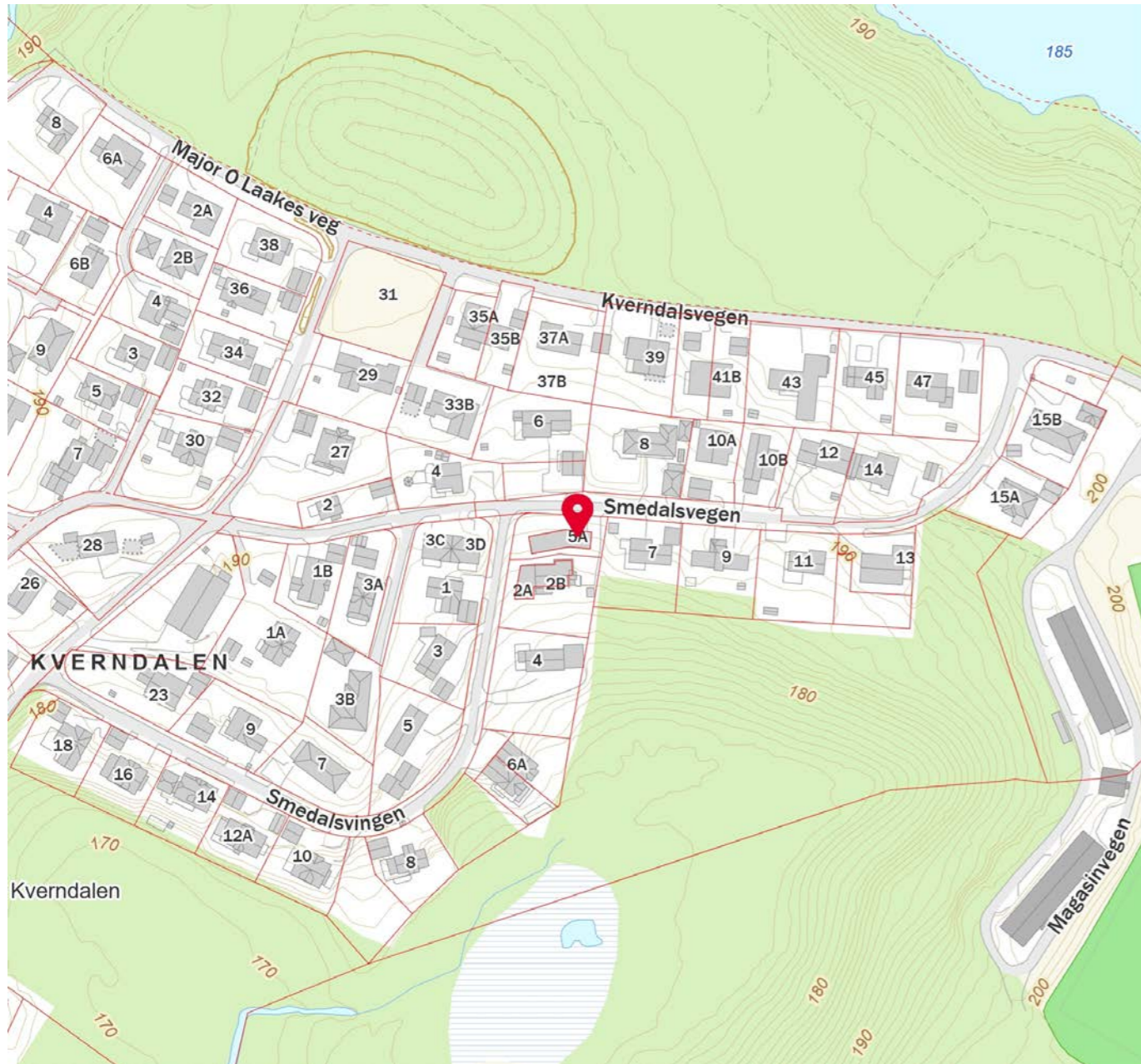


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

Enebolig

Smedalsvegen 5 A, 2067 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 174, bnr. 33, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m<sup>2</sup> BRA-i: 290 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22537-1027

PropCloud ref nr: AV9249

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingenør: Ola Kjeldsberg



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

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

### 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 fuktøk.

### 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, annekks, 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.

Oppdragsnr.: 22537-1027

Befaringsdato: 03.06.2025

Side: 3 av 38

## 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 straktiltak 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 m<sup>2</sup>. 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.

#### INNVENDIG [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 blandedbatterier. 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 blandedbatterier. 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 varmpumpe innedel.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmursplast som utvendig fuksikring, 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 flater 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.

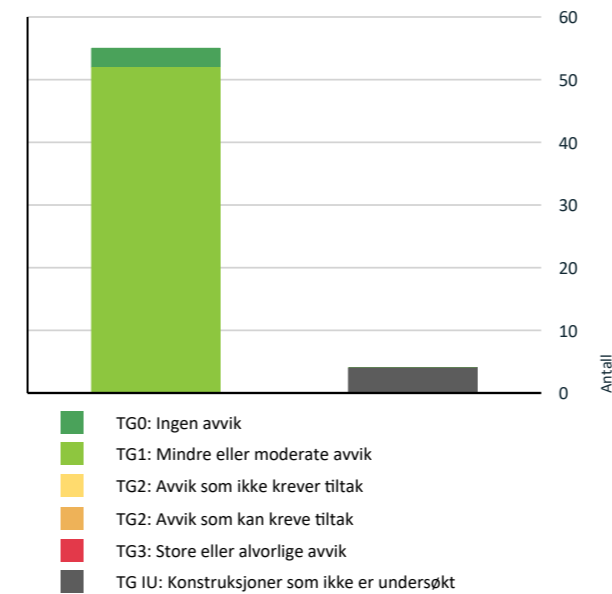
### Garasje

• 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

#### TG IU 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



### 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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

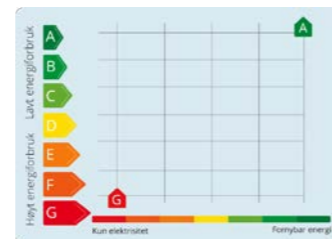
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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 befaringdagen. 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*

### Beskrivelse

Taket er tekket med shingel. Taktekkingen er besiktiget 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 befaringdagen.



#### Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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 Takteking

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

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.



## Tilstandsrapport

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

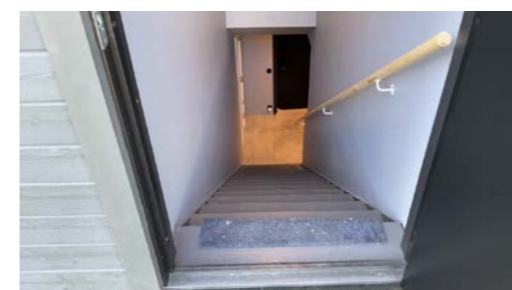
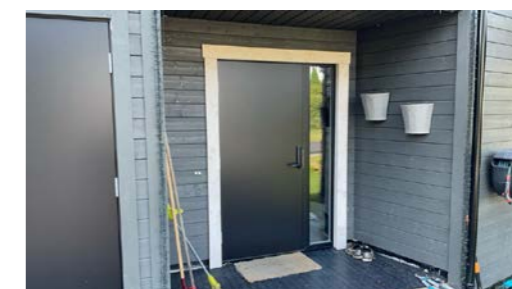
Ytterdør i treverk, med sidegalss i 3-lags energiglass.

Ytterdør i treverk, til kjeller og bod.

Ytterdør i treverk, til leilighet.

Verandadør hev og skyv med 3-lags energiglass.

Verandadør med 3-lags energiglass på loft.



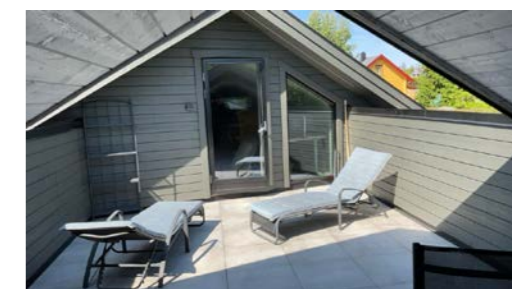
### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

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.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

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

## INNVEDIG

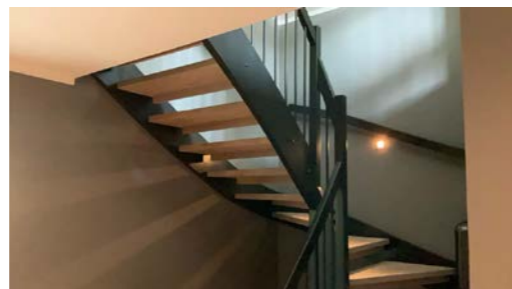
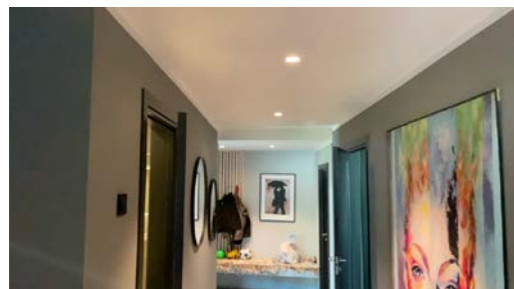
## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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.

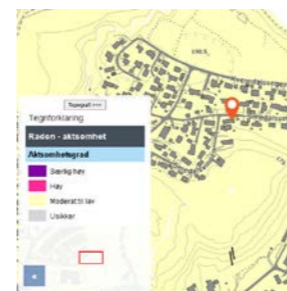


## TG 1 Radon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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 ferdiggattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

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

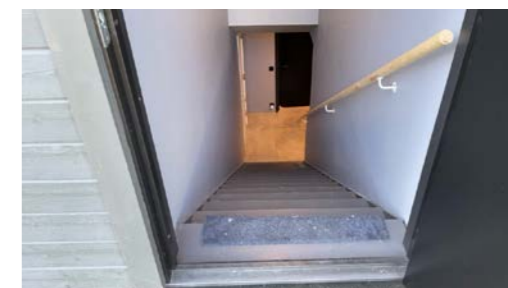
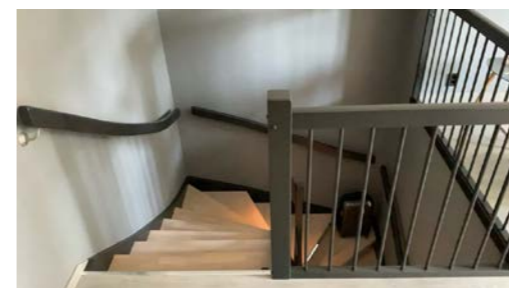
Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.



## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Malte profilerte innvendige dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

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

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme i gulv.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

# Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Beskrivelse

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

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

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

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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 > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

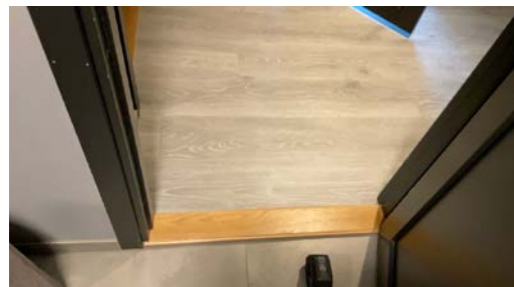
### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Beskrivelse

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. Vegghengt toalett. Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

### UNDERETASJE > BAD

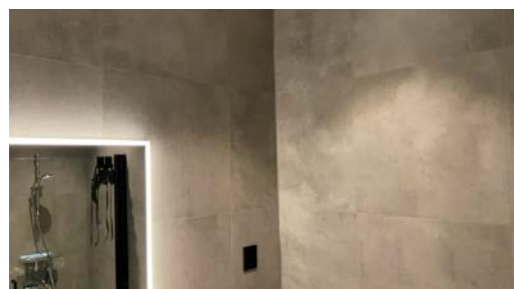
#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

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

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon og tilluft i dør.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført. Dersom en kjøper likevel skulle kreve

## Tilstandsrapport

det, er det gjort avtale med selger at dette kan utføres.

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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.



### LEILIGHET > BAD

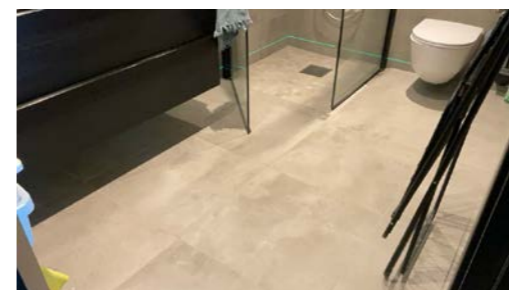
#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme i gulv.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## Tilstandsrapport



### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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

##### Beskrivelse

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



### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon og tilluft i dør.

## Tilstandsrapport



### LEILIGHET > BAD

#### TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert i taket.

## Tilstandsrapport



### LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

### LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.

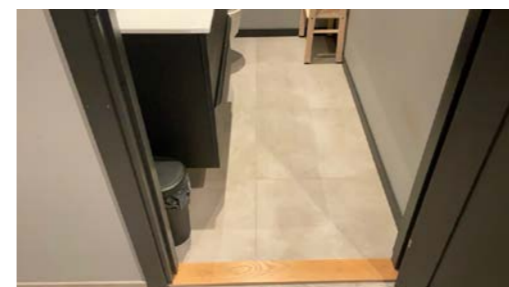
### SPESIALROM

#### UNDERETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

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



#### UNDERETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

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

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > TEKNISK ROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

fall gulv ok.

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



### UNDERETASJE > TEKNISK ROM

#### TG 1 Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereider.  
Sikringsskap.  
Inspeksjonsskap vannbåren varme.  
Plastsluk

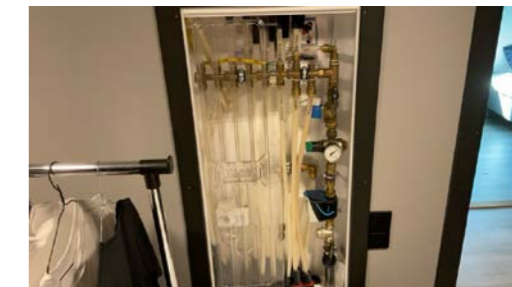
### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/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.

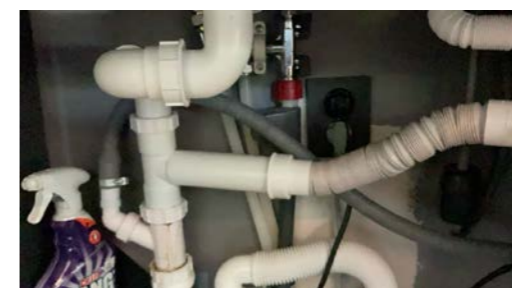
## Tilstandsrapport



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

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

##### Beskrivelse

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



#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Oppvarming via vannbåren varme.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

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



### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

#### Beskrivelse

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?

## Tilstandsrapport

**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**

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 kjøper, 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. 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.

## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

#### Beskrivelse

- 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

## Tilstandsrapport

### TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

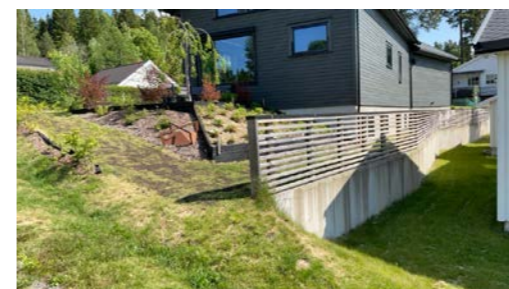
#### Beskrivelse

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

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Støttemur utført med støpt betong.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

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

## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningsakkyndig 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.

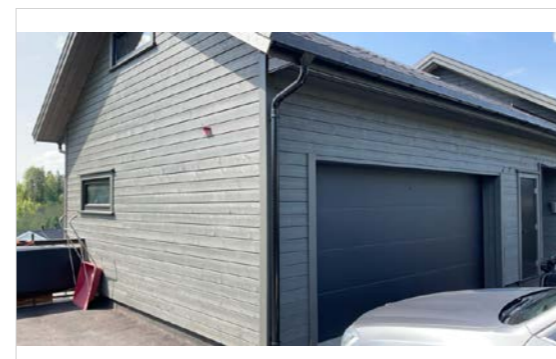
#### Vedlikehold

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

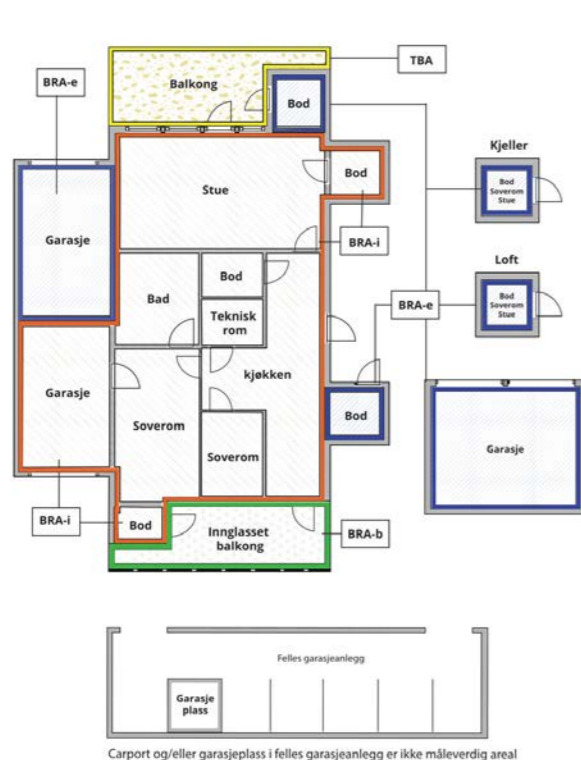
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 m <sup>2</sup>			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
<b>SUM</b>	<b>290</b>				<b>112</b>	<b>24</b>	<b>314</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>290</b>						

## 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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

## 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bygget 2022.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## 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 avvike 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 m <sup>2</sup>	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 befaringdagen, 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	
7	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forsida

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 bygningssakkyndige 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.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får 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 godkjennelse 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 brukslitasje. 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 byggegrøner. 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?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	sum-it
Polise/avtalenr.	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
- 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
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

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

Document reference: 1205250184

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtagelse. 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.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randulf Ødegård	1620dffaa336914f986d8a abbf0ea856c022adf1	04.08.2025 16:49:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Holmeset	b5cc8adaa58a260eedcd 35ac3eb1be2604b0ac38	04.08.2025 16:51:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250184

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:  
8540902 8540902 Nina Skoglund 27.05.2025

### 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 421,4m<sup>2</sup>.  Snr. 1 har en andel på 1/2 i sameie.

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike 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:

Ulensaker kommune  
Besøksadresse:  
Furusethgt. 12  
2050 Jessheim

Postadresse:  
Postboks 470  
2051 Jessheim  
Telefon: 66 10 80 00

E-post:  
postmottak@ulensaker.kommune.no  
www.ulensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400  
Bank, skatt: 6345.06.02355  
Org. nr.: 933 649 768 MVA

#### 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 støysonkartene 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. Formannskapets 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 støysoner. I gul støysoner 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 faktureringsstidspunktet. 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

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	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		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			

27.05.2025 16:55

Matrikelbrev for 3209 - 174 / 33 / 0 / 1

Side 2 av 8

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Seksjonering			01.12.2022				Tinglyst		10.12.2022	aunvet		01.12.2022
Seksjonering				22/7053				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
								Avgiver	3033 - 174/33	-1267		
								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

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

### 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

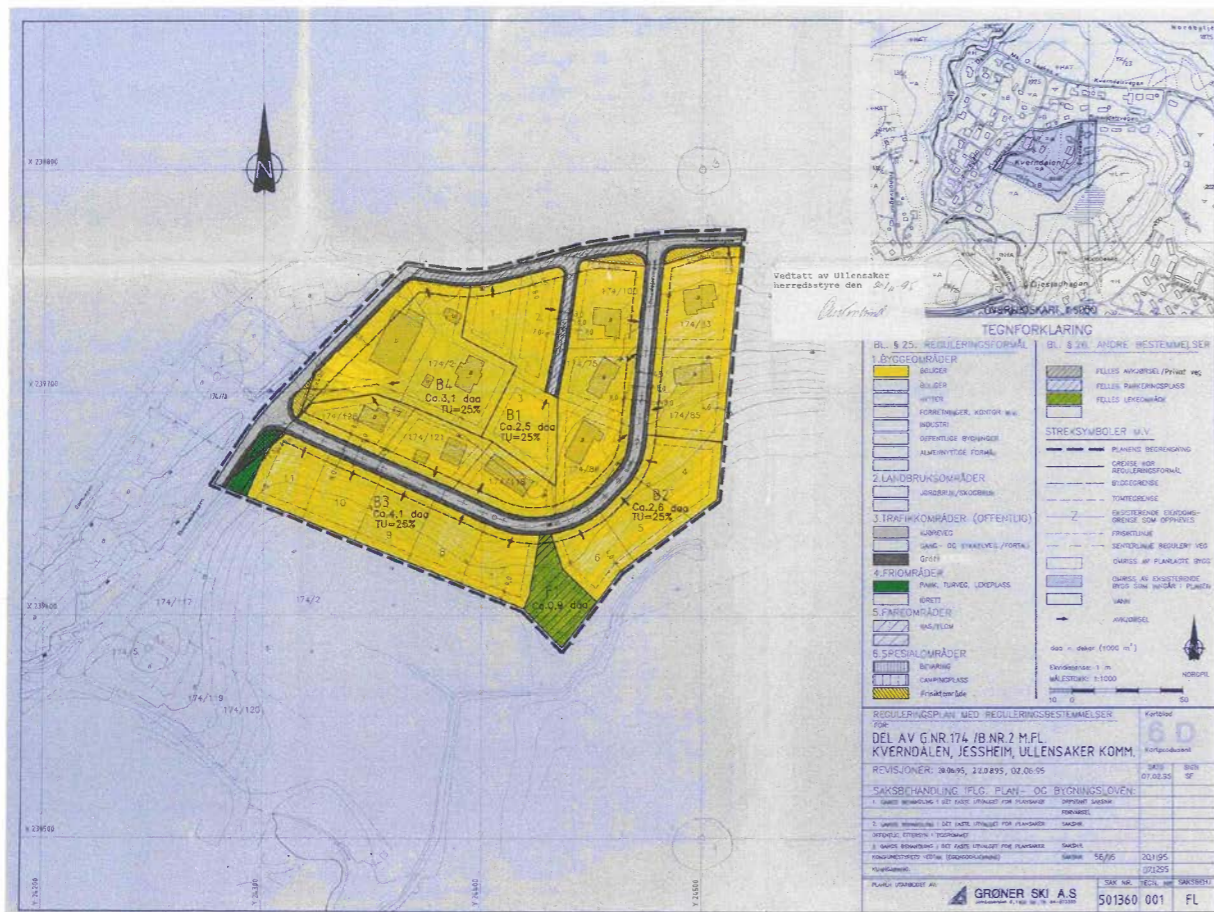
### Bruksenheter

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

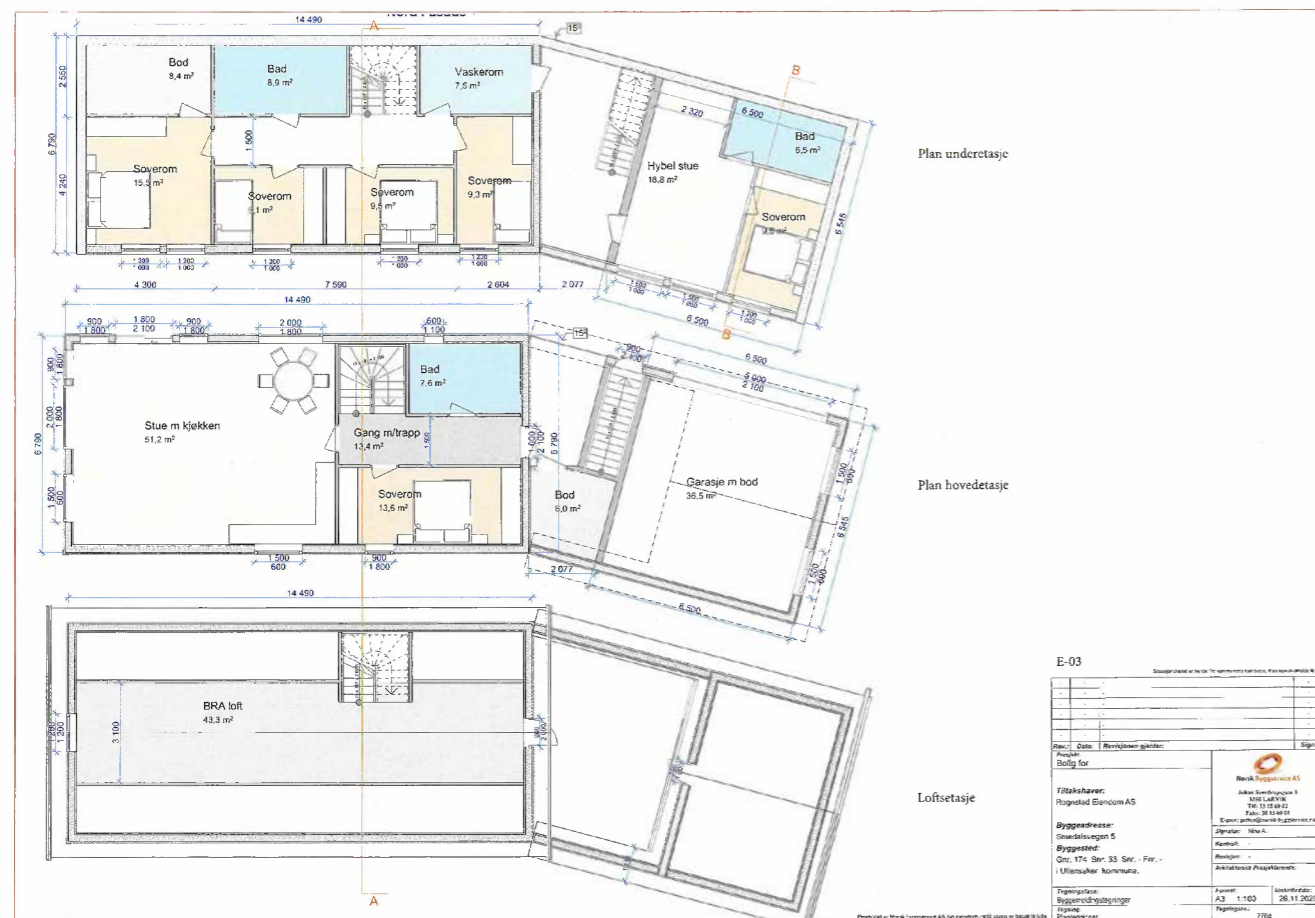
27.05.2025 16:55

Matrikelbrev for 3209 - 174 / 33 / 0 / 1

Side 3 av 8



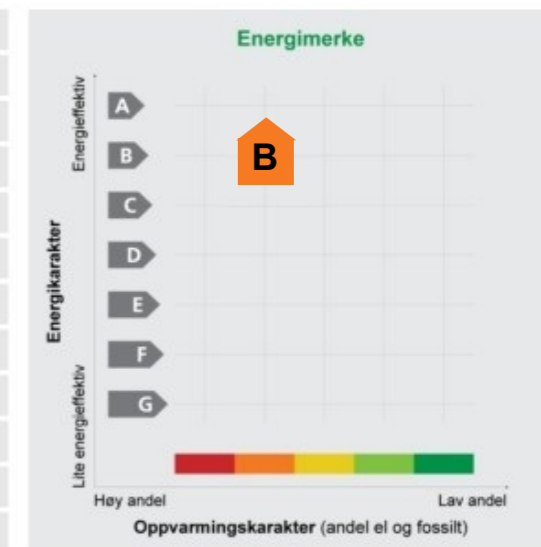
 <b>ULLENSAKER KOMMUNE</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		Arkiv-saksnr: 20/11458 - 34		
Ansvarlig søker: Norsk Byggservice AS Johan Sverdrups gate 3 3256 LARVIK		Tiltakshaver: Rognstad Eiendom AS Kvennstuvegen 2 2090 HURDAL		
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>				
Adresse: Smedalsvegen 5A og 5B Smedalsvingen 2A og 2B		Gårdsnr. 174	Bruksnr. 33	Festenr. 
Saksjonsnr.				
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest og endringsvedtak datert 09.11.2022, ref. 20/11458-28.</li> <li>- VA-sluttdokumentasjon er godkjent av kommunens VA-myndighet 14.10.2022, ref. 20/18997-19.</li> <li>- 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.</li> </ul>				
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.				



# ENERGIATTEST

ENOVA

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



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at


boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



**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.»



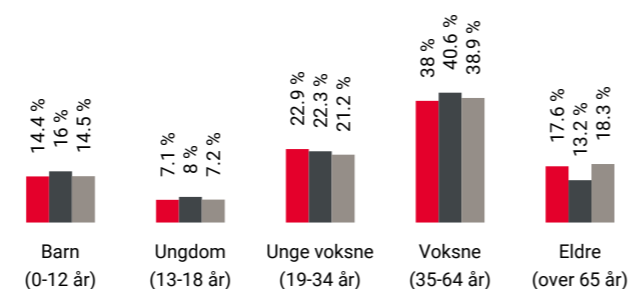
Sitat fra en lokalkjent

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	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

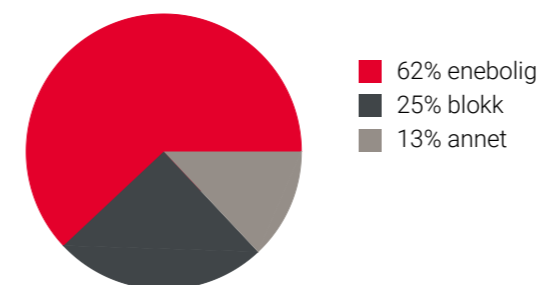
Støynivået  
Lite støynivå 90/100

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.»

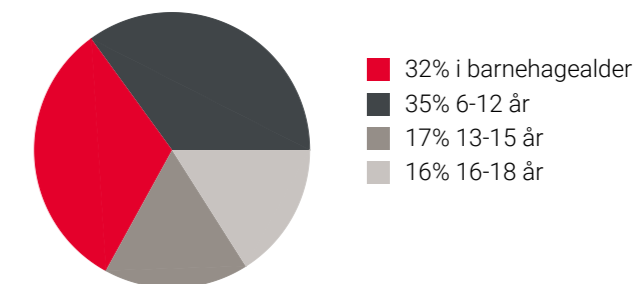
Sitat fra en lokalkjent



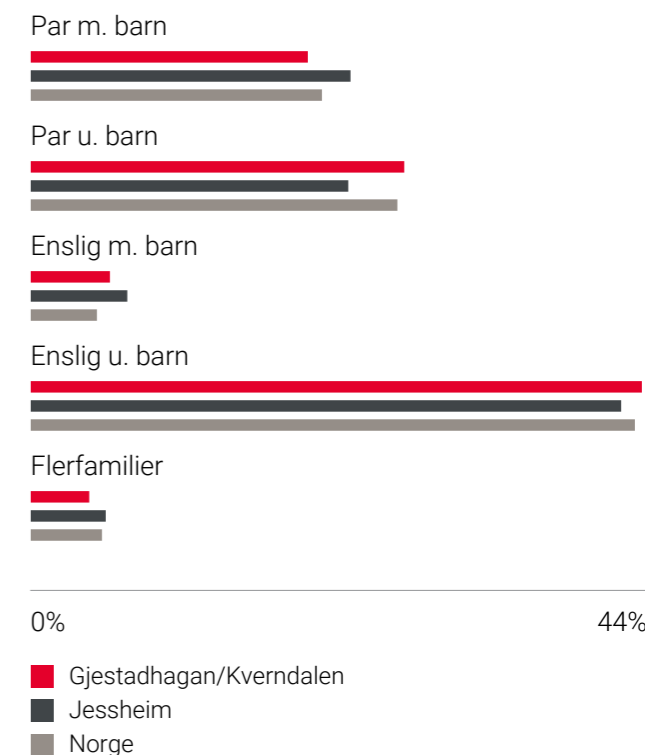
## Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	20 min
Apotek 1 Jessheim	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

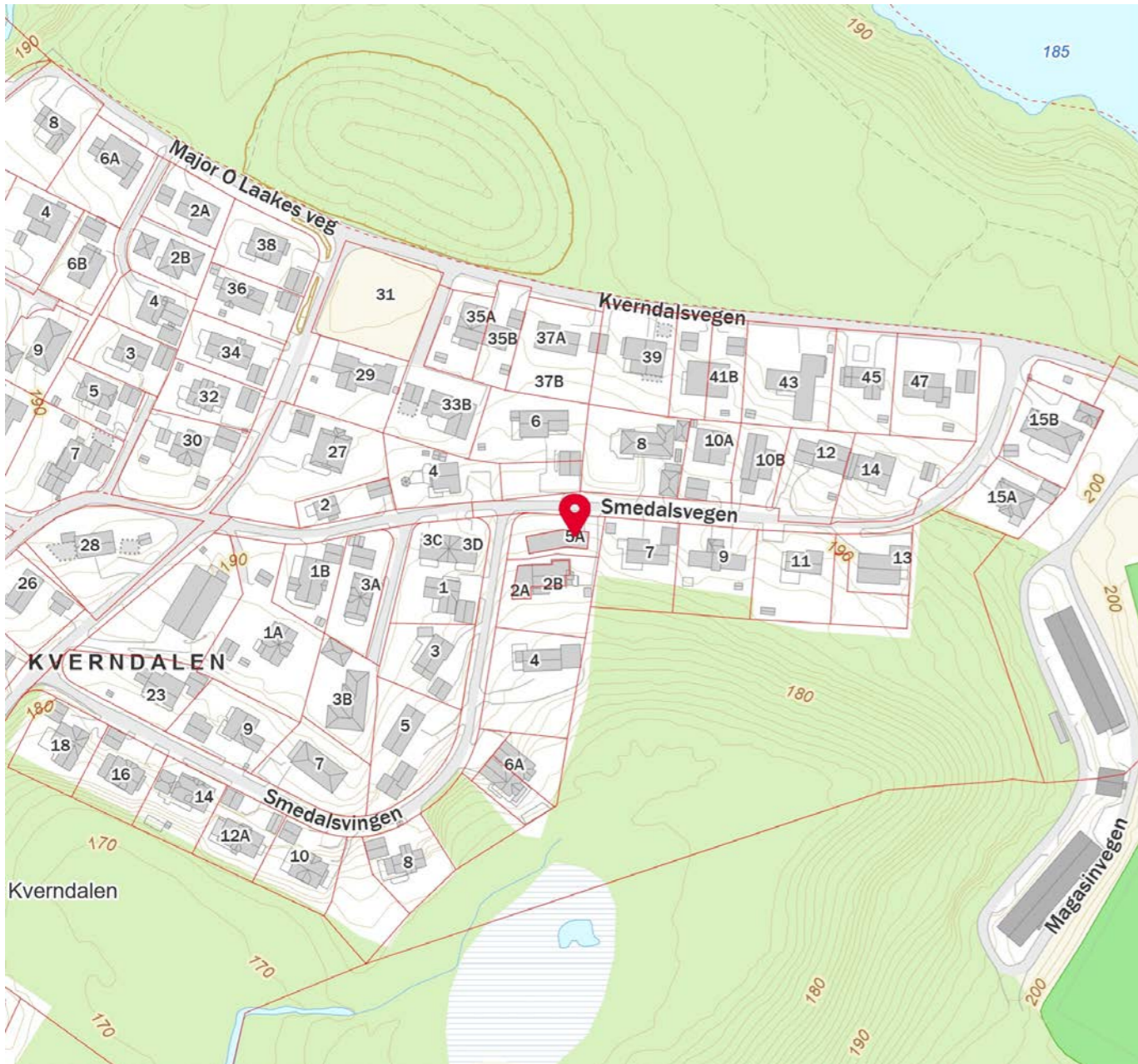


## Familiesammensetning



## 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 eiendom (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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

**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.

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 salgsopp-gave 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 budgiverne 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.



**aktiv.**  
Tar deg videre