

aktiv.



Husmannsvegen 23, 2040 KLØFTA

**KLØFTA SENTRUM - Oppgradert 1/2
part av tomannsbolig med
attraktiv beliggenhet - Stor og
solrik hage - Garasje**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090
E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 331 390,-
Selger: Liv Marit Prestegård Rist
Øystein Arctander Rist

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 131/155 kvm
Tomtstr.: 268 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 805
Gnr. 29, bnr. 47
Gnr. 29, bnr. 458
Gnr. 29, bnr. 834
Oppdragsnr.: 1205260087

KLØFTA SENTRUM - Oppgradert 1/2 part av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet

Velkommen til Husmannsvegen 23, en oppgradert 1/2 part av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i nær Kløfta sentrum.

Boligen har en praktisk og barnevennlig planløsning:

1. etasje: Entrè, trapperom, kjøkken, stue og bad
2. etasje: Trapperom, 3 soverom og bad.
3. etasje: Loftstue

I tillegg følger det med utebod og garasje.

Stor deler av eiendommen er oppgradert de seneste årene, så denne bør sees!

Eiendommen ligger på enden og har en stor og solrik hage med markterrasse på begge sider av boligen. Fra eiendommen er det trygg gangavstand til skoler, barnehager og Kløfta sentrum med kollektiv og servicefunksjoner.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 60 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Kjøkken, stue, bad, entré og trapperom

BRA-e: 7 kvm Bod

BRA-e: 17 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Bad, trapperom og 3 soverom

99. etasje

BRA-i: 19 kvm Loftstue og trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Ekstern bod på 7m² og garasje på 17m²

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,09 m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Målt takhøyde 1. etasje: 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

268 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med singlet adkomst, og stor og solrik hage. Markterrasse på begge sider av huset.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Husmannsvegen på Kløfta, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre. Nabolaget er kjent for sitt hyggelige miljø og gode barnehager.

Det er gangavstand til barne- og ungdomsskole, nærbutikk, Romerikssenteret og Kløfta sentrum med de fleste fasiliteter. Offentlig kommunikasjon med buss og tog retning Oslo og Gardermoen er også innen gangavstand. Reisetiden med bil til Lillestrøm og Gardermoen er ca. 15 minutter, og til Oslo ca. 25 minutter.

Området har et godt utvalg av dagligvarebutikker, inkludert Kiwi Kløfta og Kiwi Kb Kløfta, samt sportstilbud som Kløfta stadion og Bakkedalen idrettsanlegg. Det er også kort vei til ladepunkter for el-bil og andre tjenester som apotek og Romerikssenteret.

Nabolaget oppleves som trygt med lite trafikk og støynivå, og det er lett tilgang til gateparkering. Det er et godt naboskap med vennlige mennesker, og området har en variert aldersfordeling som gir et dynamisk og inkluderende miljø.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Soria Moria barnehage (1-5 år) - 11 min gange

Bakke barnehage (0-5 år) - 12 min gange

Kløfta barnehage (0-5 år) - 13 min gange

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Åreppen skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 13 min gange
Jessheim videregående skole (videregående) - 12 min kjøring

Sport og trening

Kløfta stadion - 13 min gange
Ballspill, fotball 1.1 km
Bakkedalen idr.anlegg - 14 min gange
Aktivitetshall, fotball, sandvolley 1.2 km
Centerklinikken - 8 min gange
Sportica Kløfta - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Dette er en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1987, med garasje i felles garasjeanlegg.

Byggegrunnen er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Grunnmuren er konstruert i betong. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeåret.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk med liggende utvendig trekledning, som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Boligen har et mønet skråtak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, takrenner og nedløp er utført i metall.

Bygningen har støpt gulv på grunnen, og øvrige etasjeskiller er bygget i trekonstruksjoner.

Eiendommen har trevinduer med både 2-lags og 3-lags energiglass. Ytterdøren og balkongdørene er i treverk med 2-lags energiglass.

Boligen har en balkong med konstruksjoner, levegg og rekkverk i treverk. I tillegg er det en delvis overbygget veranda på fremsiden og en veranda på baksiden, begge anlagt direkte på grunn med trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert lav høyde mellom terreng og underkant av trekledning. Dette medfører økt risiko for fuktopptak, råte og slitasje på kledningen over tid. Anbefalt avstand mellom terreng og kledning er minimum 30 cm for å sikre god lufting og redusere fuktbelastning. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Det er registrert enkelte skjevheter.

- Våtrom - Etasje2 > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Slitte/misfargede fuger er registrert.

- Våtrom - Etasje2 > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Våtrom - Etasje2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - Etasje1 > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er avvik:

Slitte og misfargede fuger er registrert. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

- Våtrom - Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen

symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: T.K. Rørteknikk AS, 2014. Comfort Rørleggeren, 2008.

Beskrivelse: Totalrehabilitering bad 1 etg, vv tank gang ink sluk i gulv, vann/avløp vaskemaskin gang, etablering av vannskap (rør i rør) under trapp. Bad 2. etg. Utført av forrige eier.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Fagmessig utførelse med membran og sluk etter gjeldende TEK.

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

6. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Takfornyning AS, 2017.

Beskrivelse: Rehabilitering av tak på boligen i regi av Takfornyning AS og prosjektleder Øystein Ø. Indsetviken. Utskifting av skadet takstein, sjekk av lekter og undertak, dyprensing av taket, rengjøring av takrenner, dyp-impregnering av takstein, påføring av Drywood kvalitetsmaling.

8. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg

eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Best Entreprenør AS, 2012.

Beskrivelse: Oppført helt ny garasje.

16. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: T.K. Rørteknikk AS, 2014.

Beskrivelse: Rehabilitering bad og gang 1 etg.

21. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Henriksen Peisforum AS, 2013.

Beskrivelse: Montering av nye rentbrennende Jøtul peis med glassplate og woodbox.

24. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Næss Installasjon AS, 2011.

Beskrivelse: Oppgradering av elektrisk anlegg til automatsikringer. Lagt opp nye kurser til gang 1. etg.

27. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ullensaker Kommune, godkjent.

Beskrivelse: Veranda 2. etg og flytting av inngangsdør for å etablere ny gang 1. etg. Oppføring av anneks og markterrasse i bakgård. Satt inn balkongdør mot bakgård.

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

43. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det er skiftet vindu på kjøkken og stue, samt på det ene soverommet i 2. etg. Skiftet balkongdør 1. etg.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 60 kvm: Kjøkken, stue, bad, entré og trapperom

BRA-e 24 kvm: Bod

TBA 52 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Bad, trapperom og 3 soverom
TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 19 kvm: Loftstue og trapperom

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2017:

- Taket er tekket med betongtakstein. Rehabiliteret i 2017.

2014:

- Bad Vegger: Fliser. Himling: Himlingsplater. Gulv: Fliser, med varme. Plasts luk. Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Plassert i skap i entre.

2013:

- Ildsted er montert.

2011:

- Oppgradering av elektrisk anlegg til automatsikringer. Lagt opp nye kurser til gang 1.etg.

2008:

- Bad Vegger: Fliser. Himling: Malt panel. Gulv: Fliser, med varme. Plasts luk. Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Parkering

Boligen har garasje plass i et felles garasjeanlegg. Ellers parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Boligen har ildsted og varmekabler på bad i begge etasjer.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

131 390 (Omkostninger totalt)

148 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 348 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 351 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 738 for år 2026

Informasjon om 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

Årlig velforeningsavgift

Kr 5 250

Velforening

Furuheim grendelag 1

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 805 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 47 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 458 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 834 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:

Heftelser i eiendomsrett:

23.12.1987 - Dokumentnr: 1987/12280-2/10 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
MED FLERE BESTEMMELSER

23.12.1987 - Dokumentnr: 1987/12280-3/10 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: GRENDELAGET
LØPENR: 1521183
ANFØRT PRIORITET: ETTER FØRSTE GANGS KJØPESUM SENERE 90% AV TAKST M V

22.01.2018 - Dokumentnr: 2018/347748-1/200 - Jordskifte
Akershus og Oslo jordskifterett
Saknr. 17-090565RFA-JLST Bråten (Ullensaker)
Gjelder rettsfastsettende sak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygning byggemeldt 1986.
Garasje byggemeldt.
Innsetting av to vinduer i gavlvegg meldt 2008.

Det foreligger ferdigattest datert 01.08.1988. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. Innbygget entrè er ikke byggemeldt.

2. Balkong er ikke byggemeldt.
3. Loft står oppført som "uinnredet loft" på byggetegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det er en velforening som heter Furuheim grendelag 1 som organiserer kabeltv, bredbånd og brøyting. Eieren har rett og plikt til å være medlem av FURUHEIM GRENDELAG, og betale de kontingenter og avgifter som laget pålegger medlemmene. FURUHEIM GRENDELAG har panterett i eiendommene for kr. 10.000,- Panteretten skal ha prioritet etter første gangs kjøpesum, senere etter 90% av godkjent takst.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Tett-lav bebyggelse

Følger reguleringsplan Del av Ihlevn. m/tilliggende eiendommer (plan-ID 217 B). Eiendommen er regulert til bolig, og området er spesifikt avsatt til tett-lav bebyggelse.. 01.09.1986

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, vedtatt 23.03.2021. Eiendommen er også avsatt i kommunedelplan for Kløfta til boligbebyggelse - nåværende, vedtatt 03.09.2012.

Kommunen er i en planprosess som baserer seg på Samferdselsdepartementets beslutning om at en mulig ny tredje rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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, gjerne 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk (Ord kr 2500,-) - 2 inkl
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.05.2026



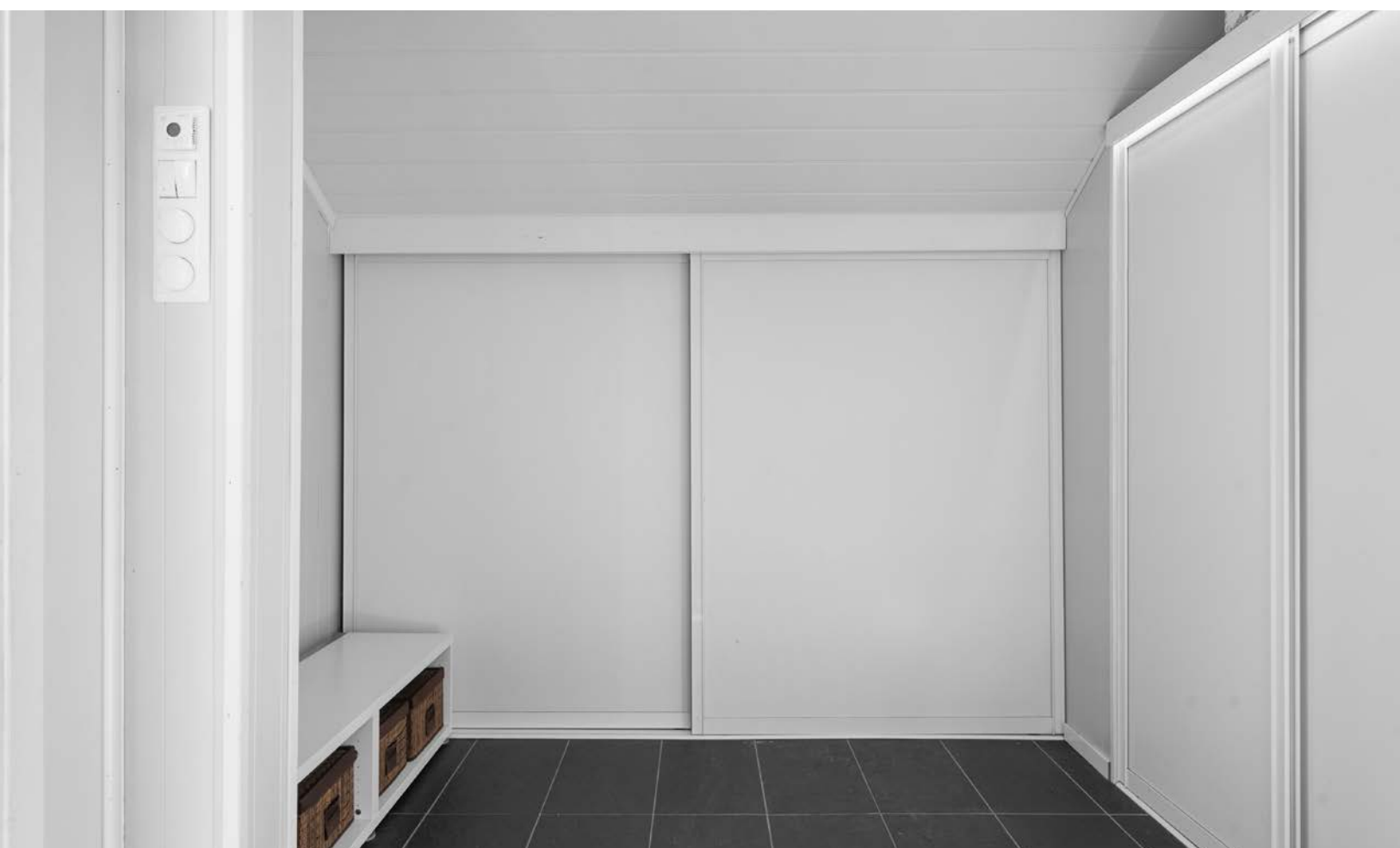


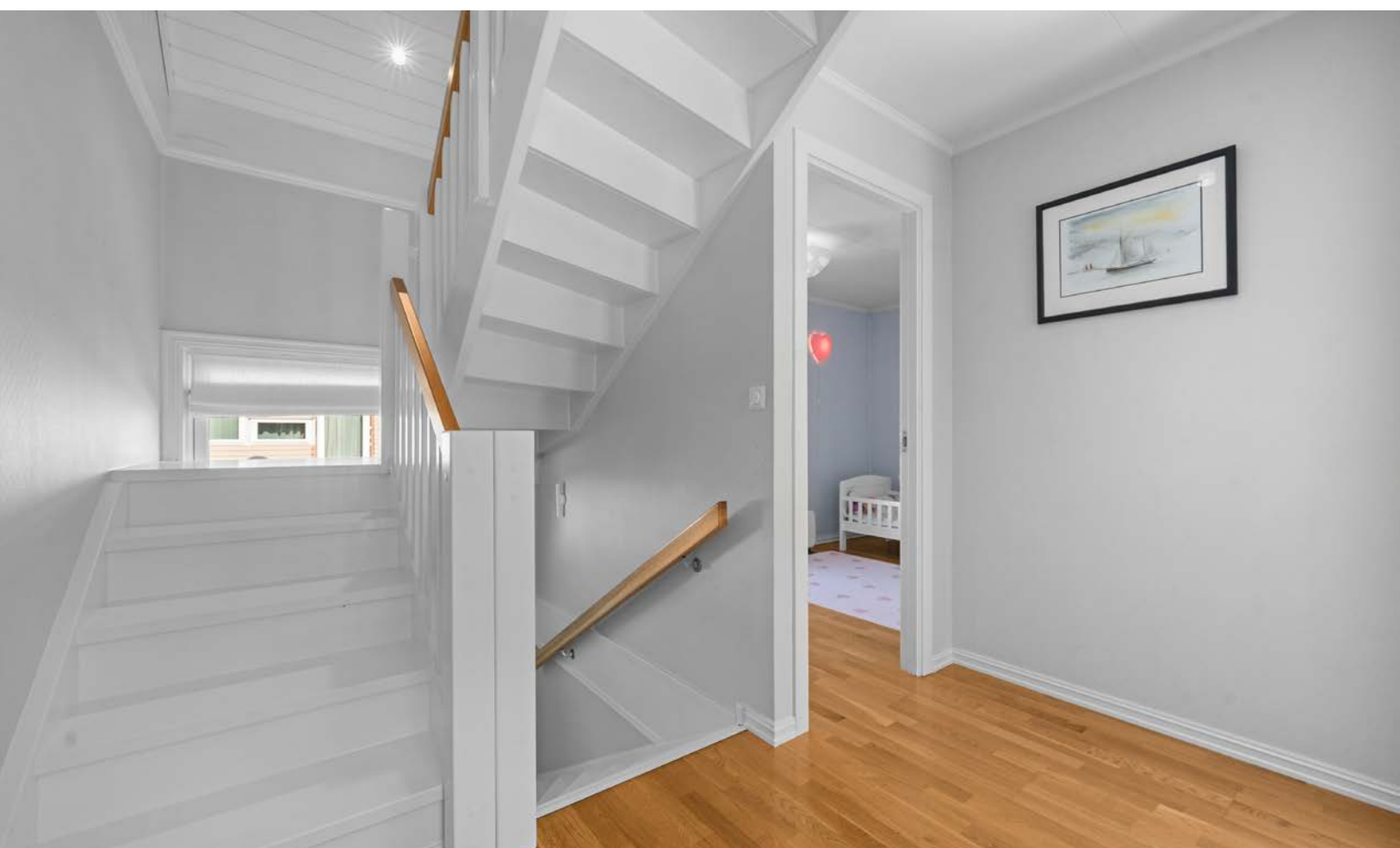








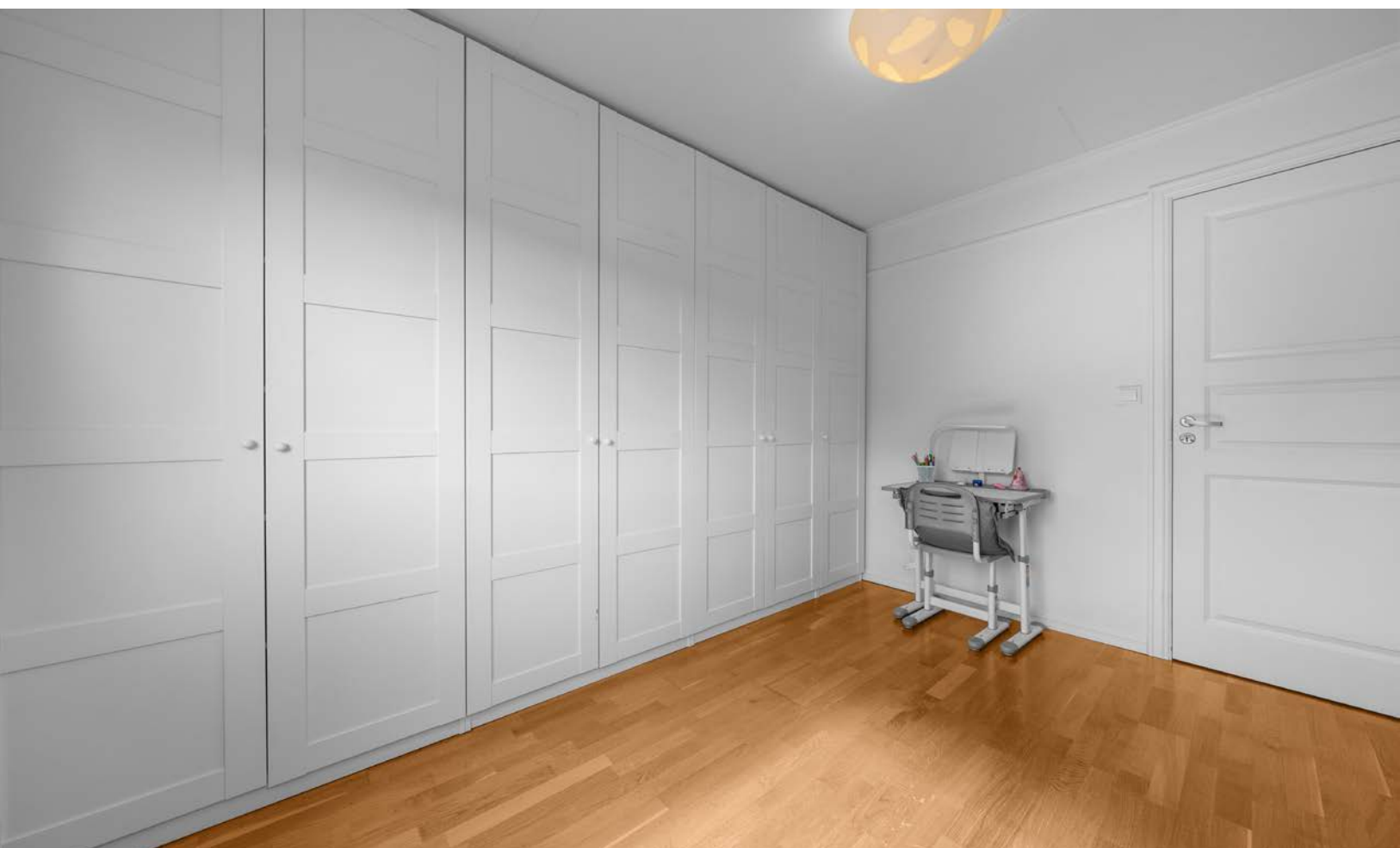

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Husmannsvegen 23 , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 29, bnr. 805

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22732-1045

PropCloud ref nr: IV4725

Autorisert foretak: OBK Takst AS



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBK Takst AS

Taksering - Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Halvpert av tomannsbolig, selveier, med BRA-i på 131 m² over 2 etasjer.
Balkong og terrasser.
Bod.
Garasje i felles garasjeanlegg.

STANDARD:

Boligen er fra 1987 og modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårds plass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Trevinduer med 3-lags energiglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdører i treverk med 2-lags energiglass.
Balkong: Konstruksjoner, levegg, overflater, rekkverk og håndlist i treverk
Veranda på fremsiden av huset, delvis overbygget: Direkte på grunn. Konstruksjoner, levegg, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Veranda på baksiden av huset: Direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverk balkong 93cm

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett.
Vegger: Malt trepanel. Malte glatte flater.
Himling: Himlingsplater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Øvrige etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Boligen har pipe. Det er ikke visuelt mulig å se hvilken type.
Ildsted er montert.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte profilerte.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2. etasje.
Vegger: Fliser.
Himling: Malt panel.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne

med glassdører.
Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Bad 1. etasje.
Vegger: Fliser.
Himling: Himlingsplater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/frys. Kitchenboard mellom benk og overskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Plassert i skap i entre.
Plass/opplegg til vaskemaskin ved siden av bereder i skap i entré.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Grunnmur i betong.
Tomten er flat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger. Det er mindre avvik fra disse. Bod ved inngang er omgjort til rom. Bod i andre etasje er endret. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

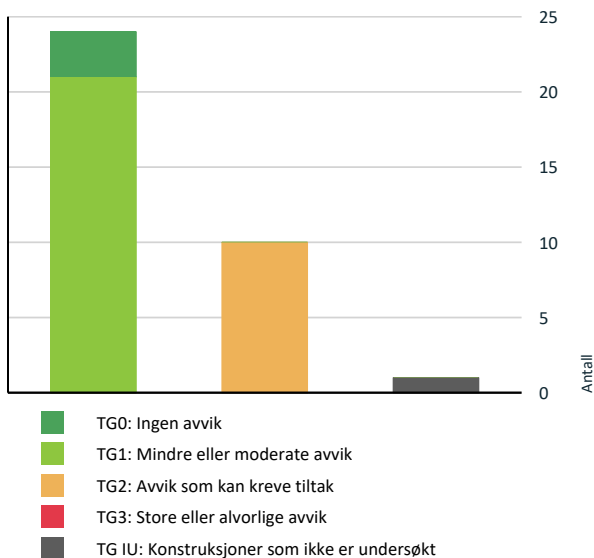
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. 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. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontr GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.


Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tomannsbolig


KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)


 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


 Våtrom > Etasje2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


 Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

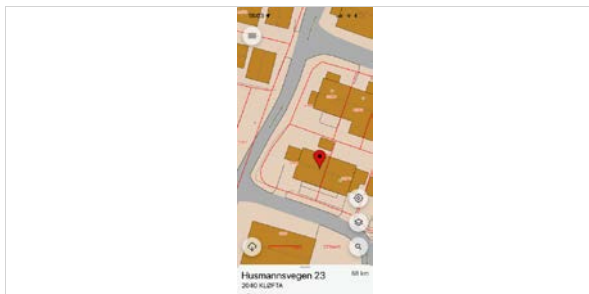
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi - avvik kan forekomme.

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringdagen. Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. 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. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Rehabilitering i 2017. Opplyst i egenerklæring.

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. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

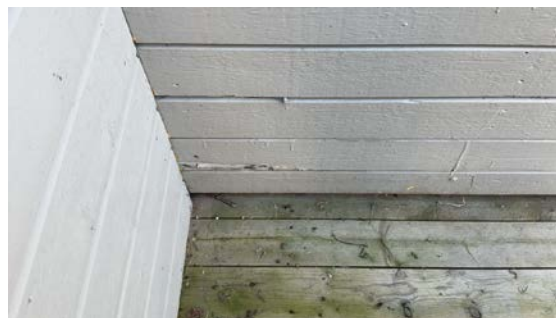
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes. Snøfangere anbefales montert.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lav høyde mellom terreng og underkant av trekledning. Dette medfører økt risiko for fuktopptak, råte og slitasje på kledningen over tid. Anbefalt avstand mellom terreng og kledning er minimum 30 cm for å sikre god lufting og redusere fuktbelastning. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringdagen

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

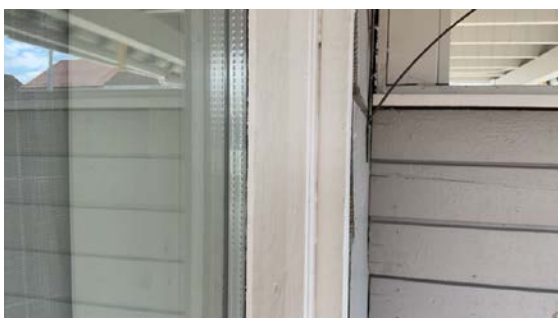
Vinduer med varierende alder. Det er skiftet vindu på kjøkken og stue, samt på det ene soverommet i 2. etg. Opplyst i egenerklæring.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass
Balkongdører i treverk med 2-lags energiglass.

Skiftet balkongdør 1. etg. Opplyst i egenerklæring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong: Konstruksjoner, levegg, overflater, rekkverk og håndlist i treverk
Veranda på fremsiden av huset, delvis overbygget: Direkte på grunn. Konstruksjoner, levegg, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Veranda på baksiden av huset: Direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverk balkong 93cm

Balkonger og verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Det er registrert enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.

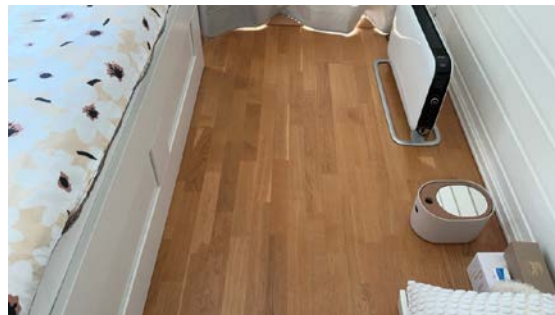
Vegger: Malt trepanel. Malte glatte flater.

Himling: Himlingsplater.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det må påregnes at overflater i oppholdsrom utsettes for daglig slitasje, og det kan forekomme enkelte riper, merker, mindre hakk og andre overfladiske skader. Slike forhold er vanlig og regnes som normal aldring og slitasje.

Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at mindre skader og slitasje ikke nødvendigvis er spesifisert, vurdert eller bemerket, da disse ikke påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

Generelt anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å ivareta estetisk uttrykk og materialenes levetid.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Øvrige etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har pipe. Det er ikke visuelt mulig å se hvilken type. Ildsted er montert. 2013 iflg. egenerklæring.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Malte profilerte.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

ETASJE2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad

Vegger: Fliser.

Himling: Malt panel.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

ETASJE2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malt panel. Ved enkle fuktstør registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte/misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for straktiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



ETASJ2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

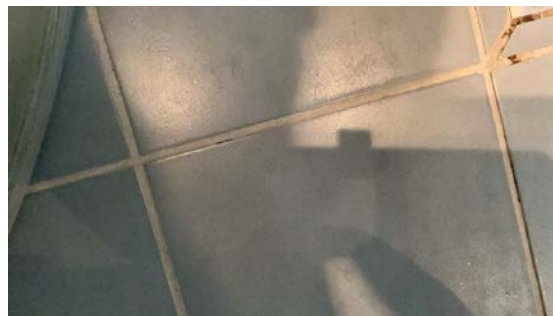
Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



ETASJ2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport



ETASJE2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blande batteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



ETASJE2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



ETASJE2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



ETASJE1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad
Vegger: Fliser.
Himling: Himlingsplater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blande batteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningsakkyndig ingen unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



ETASJE1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Slitte og misfargede fuger er registrert. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



ETASJE1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap og lys over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

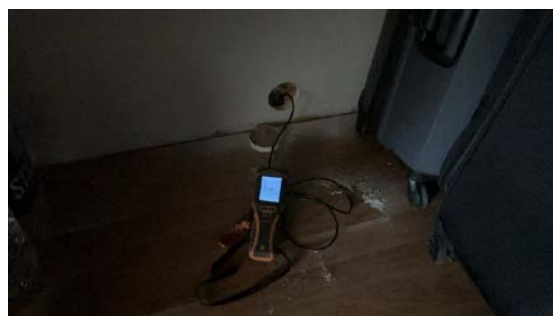


ETASJE1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeoven, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Fliser mellom benk og overskap.

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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 mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter. Plassert i skap i entre.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Plass/opplegg til vaskemaskin ved siden av bereder i skap i entré.



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 bygningsakkyndig 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

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det elektriske anlegget er ikke bygningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav. Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

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.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgradering av elektrisk anlegg til automatsikringer. Lagt opp nye kurser til gang 1.etg. 2011.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør 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

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktisikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygnings sakkyndig 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 byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGL. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

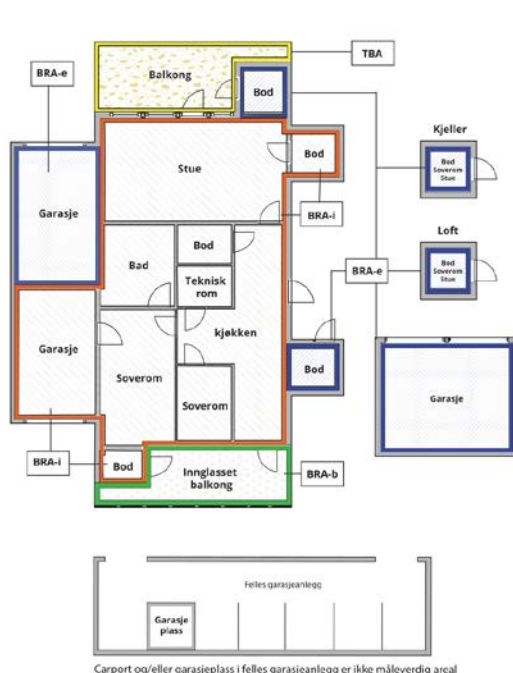
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	19			19		16	35
Etasje2	52			52	8		52
Etasje1	60	24		84	52		84
SUM	131	24			60	16	171
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, trapperom		
Etasje2	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Etasje1	Kjøkken, stue, bad, entré, trapperom	Bod	

Kommentar

Ekstern bod på 7m2 og garasje på 17m2

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,09 m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Målt takhøyde 1. etasje: 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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger. Det er mindre avvik fra disse. Bod ved inngang er omgjort til rom. Bod i andre etasje er endret.

Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	805		0	268 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Husmannsvegen 23

Hjemmelshaver

Rist Liv Marit Prestegård, Rist Øystein Arctander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig beliggende i Husmannsvegen på Kløfta. Gangavstand til barne- og ungdomskole, nærbutikk, Romeriksenteret og Kløfta sentrum med de fleste fasiliteter. Det er også gangavstand til offentlig kommunikasjon med buss/ tog retning Oslo og Gardermoen. Ca 15 min med bil til Lillestrøm og Gardermoen, og 25 min til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Ullensaker kommune kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av lhlevn. m/tilliggendeeiendommer» m/best. vedtatt 01.9.1986.

Om tomten

Flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

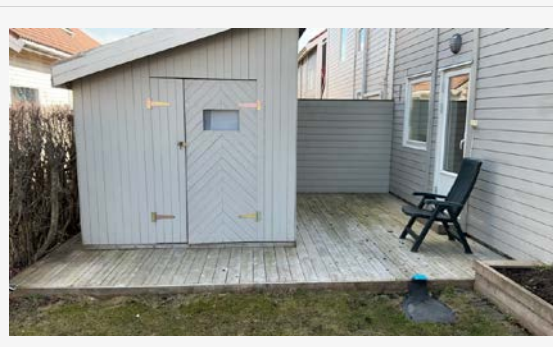
Grunnbok ikke innhentet.

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.

Det er en velforening som heter Furuheim grenselag 1 som organiserer kabeltv, bredbånd og brøyting)

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Opplyst på befaringdagen

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Normalt vedlikehold må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	19.04.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringdagen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Liv Marit Prestegård Rist

Øystein Arctander Rist

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Husmannsvegen 23

2040 Kløfta

3209-29/805/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: T.K. Rørteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering bad 1 etg, vv tank gang ink sluk i gulv, vann/avløp vaskemaskin gang, etablering av vannskap (rør i rør) under trapp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Comfort Rørleggeren

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg. Utført av forrige eier.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fagmessig utførelse med membran og slut etter gjeldende TEK.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Takfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: I samarbeid med flere av naboene utførte vi i 2017 rehabilitering av tak på boligen i regi av Takfornyning AS og prosjektleder Øystein Ø. Indsetviken følgende arbeider; *Utskifting av skadet takstein. *Sjekk av lekter og undertak. *Dyprensing av hele taket for fjerning av mose, alger og sopp. *Takrenner rengjøres, rester av mose og annet fjernes, avløp kontrolleres for eventuelle blokkeringer. *Dyp-impregnering påføres til takstein er mett. Dette vil hindre takstein å ta opp vann. Har permanent virkning. * DRYWOOD KVALITETS MALING påføres taket med tykkelse 500 my i ett til to strøk. Dette er en spesial maling utviklet for bruk på takstein og mur for lang holdbarhet. *Gjennomgang / egenkontroll av utførte arbeider.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Best Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppført helt ny garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: T.K. Rørteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjeler rehabilitering bad og gang 1 etg som tidligere omtalt.



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Henriksen Peisforum AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye rentbrennende Jøtul peis med glassplate og woodbox

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Næss Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg til automatsikringer. Lagt opp nye kurser til gang 1. etg.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Veranda 2. etg og flytting av inngangsdør for å etablere ny gang 1. etg. Oppføring av anneks og markterrasse i bakgård. Satt inn balkongdør mot bakgård.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Alle søknadspliktige tiltak er omsøkt og godkjent av Ullensaker Kommune.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Det er skiftet vindu på kjøkken og stue, samt på det ene soverommet i 2. etg. Skiftet balkongdør 1. etg.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
9128199

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
15.04.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 805 SNR:

Forespørsel datert: 15.04.2026.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 268 m². Snr. har en andel på 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 Ihlevn. m/tilliggende eiendommer» m/best. vedtatt 01.9.1986.

Endringer: bebyggelsesplan for felt E

- Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse– nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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 støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 19738.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1986.
Innsetting av to vinduer i gavlvegg meldt 2008.

Garasje byggemeldt .

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen

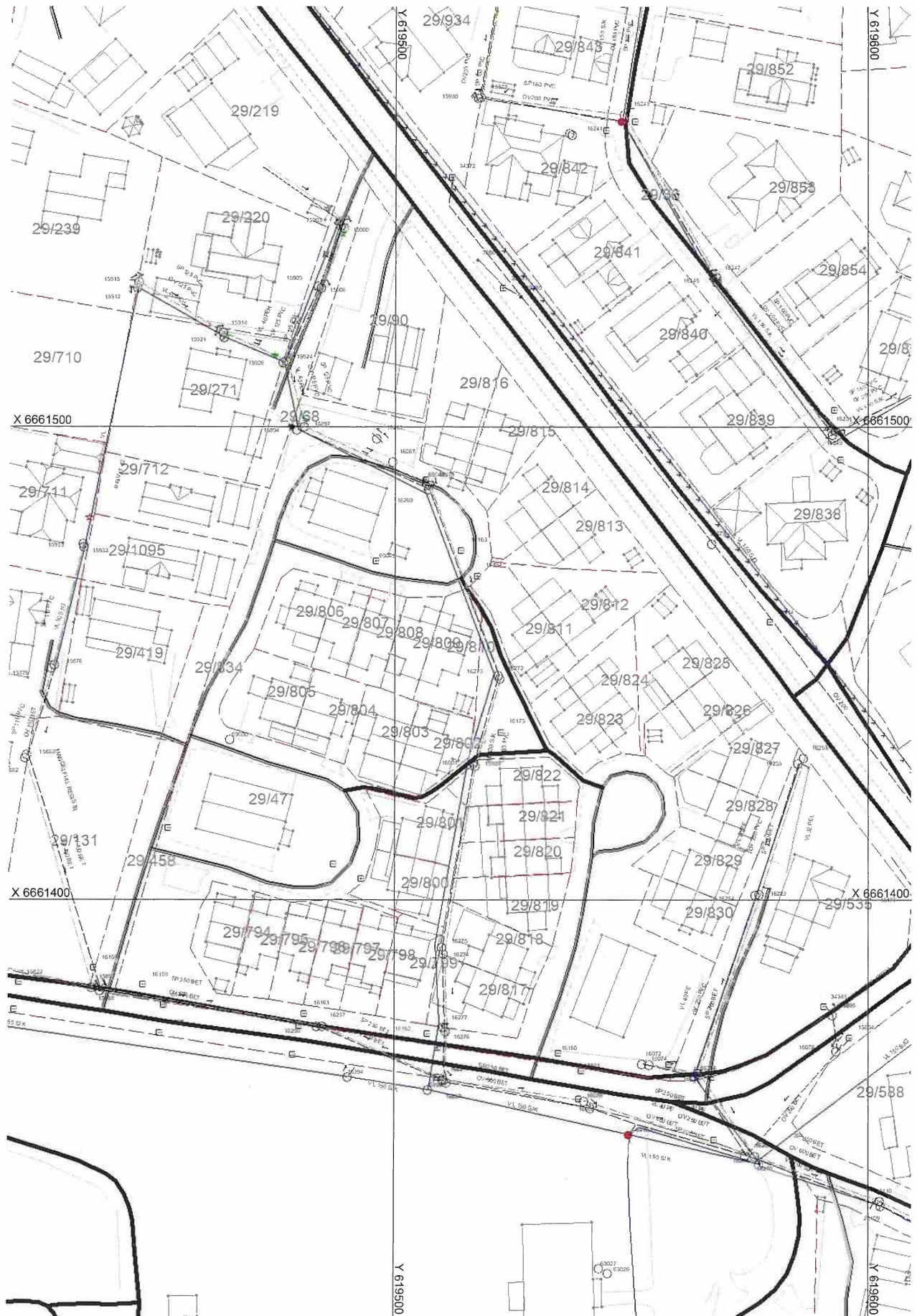


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 805

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.04.2026 kl. 08:42
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT NR 12
Etableringsdato: 07.11.1986
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 29 / 805	268 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 37) i realsameie: 29 / 47	5 722,5 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 37) i realsameie: 29 / 458	302,5 m2	Ukjent grenseforløp. Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 37) i realsameie: 29 / 834	165,8 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140577	RIST LIV MARIT PRESTEGÅRD		VÆRRET 33 8373 BALLSTAD	1 / 2
Hjemmelshaver		300578	RIST ØYSTEIN ARCTANDER		VÆRRET 33 8373 BALLSTAD	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eiere registrert hos Skatteetaten		140577	RIST LIV MARIT PRESTEGÅRD		VÆRRET 33 8373 BALLSTAD	
Eiere registrert hos Skatteetaten		300578	RIST ØYSTEIN ARCTANDER		VÆRRET 33 8373 BALLSTAD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661443	619473		268 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 Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst	Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2024 3209 - 29/805 3033 - 29/805	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3033 - 29/805 0235 - 29/805	smatmynd 01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Føring av jordskiftesak	09.02.2018				gioann	09.02.2018
Jordskifte	17/4082	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/47	0		
	17/4082	Del av jordskiftesak	0235 - 29/68	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/90	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/219	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/220	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/271	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/419	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/712	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/794	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/795	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/796	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/797	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/798	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/799	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/800	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/801	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/802	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/803	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/804	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/805	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/806	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/807	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/808	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/809	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/810	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/811	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/812	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/813	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/814	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/815	0		
		Del av jordskiftesak	0235 - 29/816	0		

16.04.2026 08:42

Matrikelbrev for 3209 - 29 / 805

Side 4 av 9

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Del av jordskiftesak	0235 - 29/817	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/818	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/819	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/820	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/821	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/822	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/823	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/824	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/825	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/826	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/827	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/828	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/829	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/830	0
Del av jordskiftesak	0235 - 29/834	0

Kartforretning
Kartforretning

10.09.1992

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0235 - 29/805	268,1

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning

07.11.1986

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0235 - 29/47	-245
Mottaker	0235 - 29/805	245

Adresser							
Adresstypen	Adressenavn	Adressekode	Adressen	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Husmannsvegen	5775	23	EUREF89 UTM Sone 32	6661441	619479	Nei
						Grunnkrets: 0106 Ille	
						Stemmekrets: 1 Åreppen	
						Kirkesokn: 02070101 Ullensaker	
						Postnr.område: 2040 KLØFTA	
						Tettsted: 651 Kløfta	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	6 940 781	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	118	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.09.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	23.06.1987
	Nord: 6661441 Øst: 619479	Bruksareal totalt:	118	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	23.10.1987
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

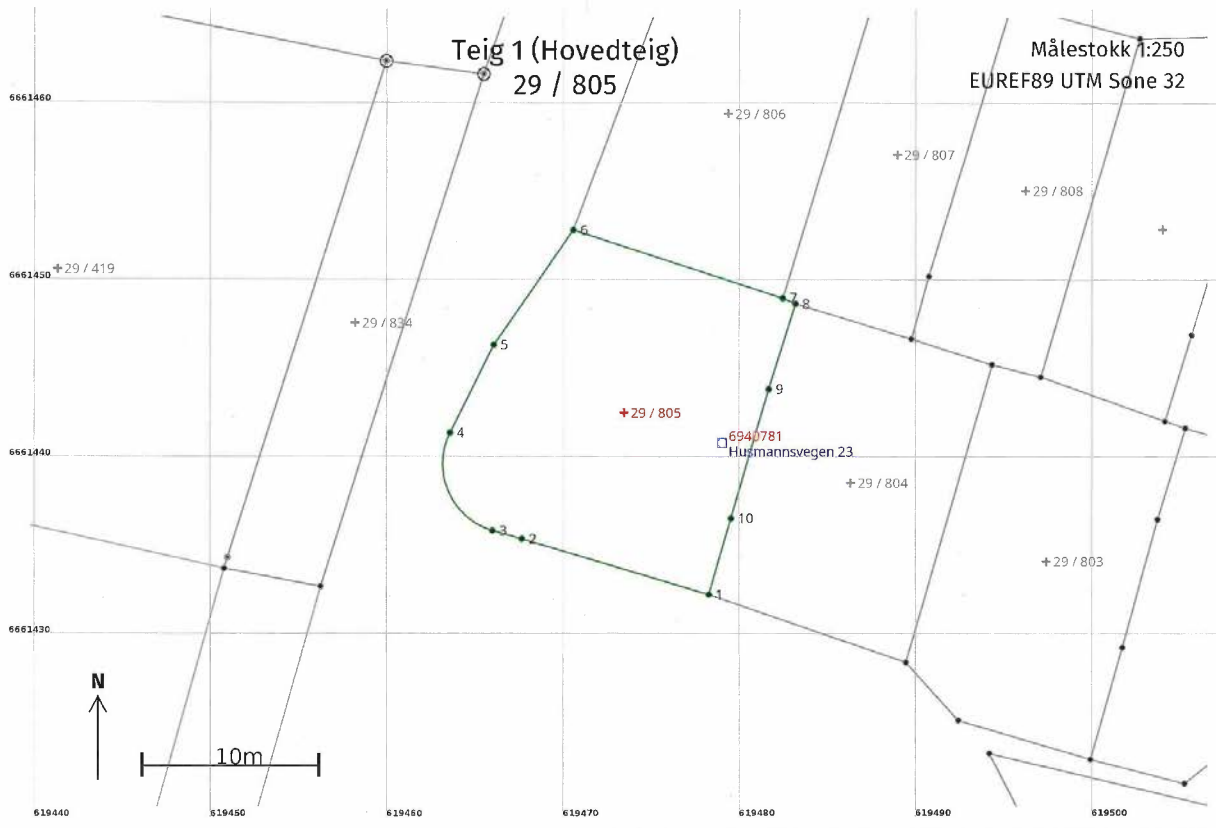
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	22	0	22	0	0	0
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5775 Husmannsvegen 23	H0101	Bolig	106	4	Kjøkken	2	2	29/805

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FURUHOLMEN SELMER		POSTBOKS 5101, MAJORSTUA 301 OSLO



16.04.2026 08:42

Matrikelbrev for 3209 - 29 / 805

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 268

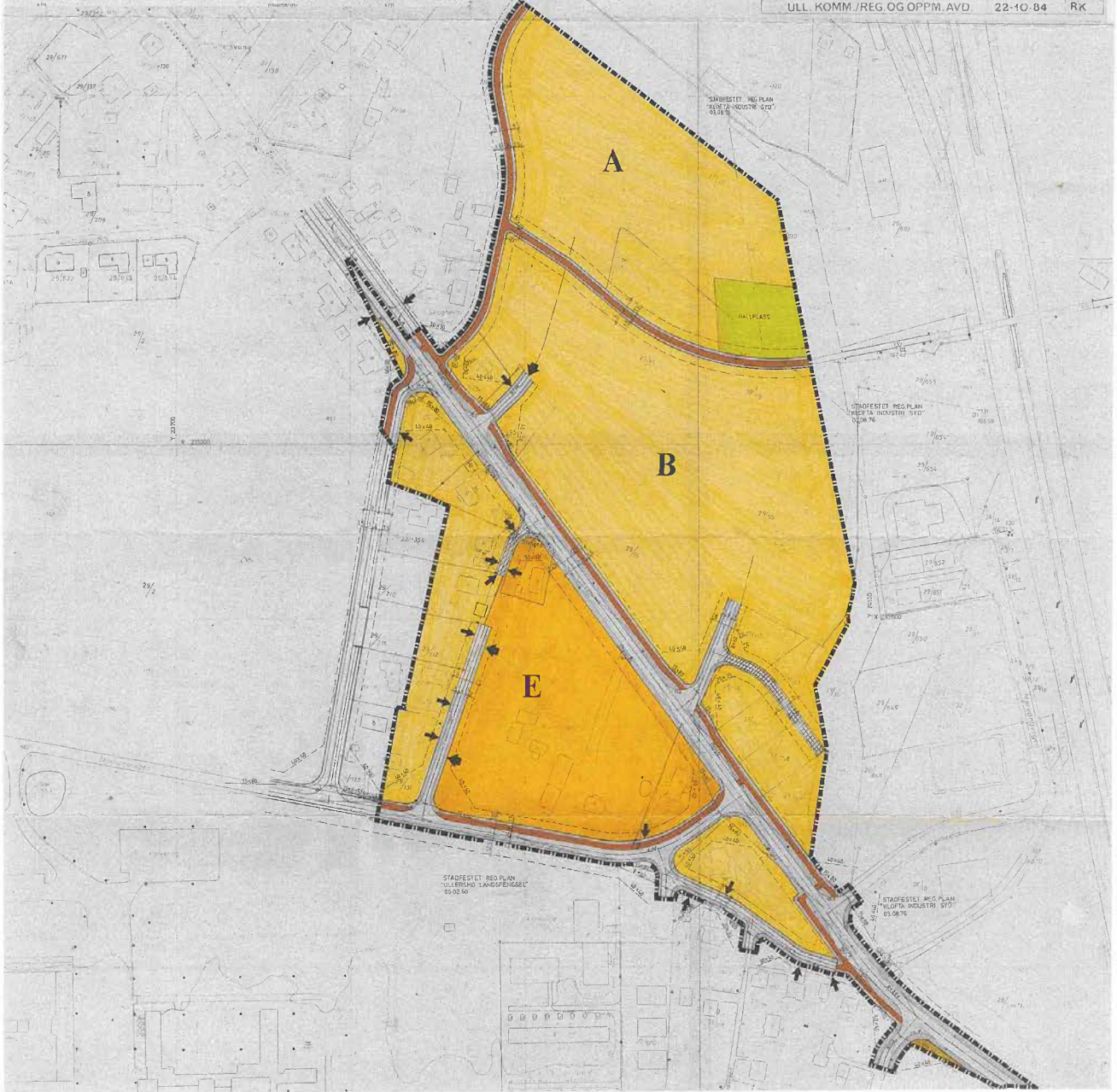
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6661443 Øst: 619473

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6661432,45	619478,24	11,05	Umerket	10 Terrengmålt	15	
2	6661435,58	619467,64	1,74	Umerket	10 Terrengmålt	15	
3	6661436,06	619465,97	6,85	Umerket	10 Terrengmålt	15	3,92
4	6661441,57	619463,57	5,57	Umerket	10 Terrengmålt	15	
5	6661446,56	619466,05	7,86	Umerket	10 Terrengmålt	15	
6	6661453,01	619470,55	12,47	Umerket	10 Terrengmålt	15	
7	6661449,21	619482,43	0,79	Umerket	10 Terrengmålt	15	
8	6661448,89	619483,15	5,07	Umerket	10 Terrengmålt	15	
9	6661444,05	619481,64	7,61	Umerket	10 Terrengmålt	15	
10	6661436,75	619479,50	4,48	Umerket	10 Terrengmålt	15	



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
"DEL AV IHLEVEGEN MED TILLIGGENDE EIENDOMMER".
BESTEMMELSER DATERT 22.10.1984. REVIDERT 29.01.1986.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

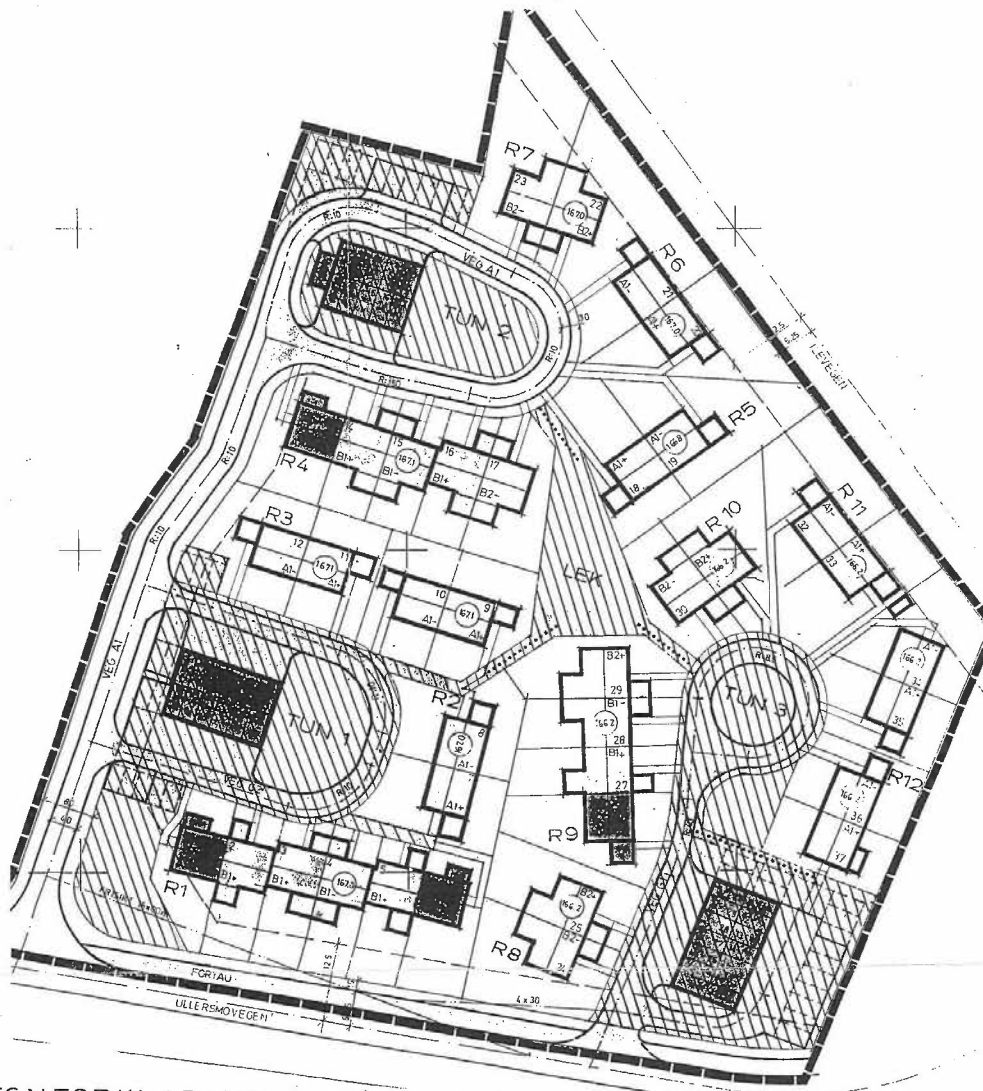
Boligområdet E.

- a. I området kan oppføres tett-lav bebyggelse som boliger i kjede, atriumhus, rekkehus e.l. Bebyggelsen må utformes med sikte på variasjon og mangfoldighet framfor ensartethet og monotoni. Bygningsrådet kan tillate boliger oppført i nabogrense.
- b. Det skal utarbeides bebyggelsesplan evt. også tomte-delingsplan for området før det kan bebygges.
- c. Størst tillatte utnyttelsesgrad for området er 0,30. Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
- d. Områdene kan bebygges med inntil 2. etg. bygninger med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng. Bygningene bør ha saltak.
- e. I tillegg til garasjeplass for 1 bil skal det for hver bolig avsettes plass for 1 biloppstillingsplass. Plasseringen skal vises på planen selv om de ikke blir oppført samtidig med boligene.
- f. Det skal i området avsettes plass for lekeplass.
- g. Utbygging av feltet skal skje over minst 3 år med ca 1/3 av leilighetene/boligene hvert år.

§ 3.

Øvrige boligområder (A, B samt eksisterende boliger øst for E).

- a. I områdene skal oppføres frittliggende boliger.
- b. Det skal utarbeides bebyggelsesplan evt. også tomte-delingsplan for området før det kan bebygges.
- c. Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,20. Bygningenes grunnflate inkl. garasjer, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.



TEGNFORKLARING

- KOTE PÅ FERDIG GOLV
- 1-37 HUS NUMMER
- A, B HUSTYPER
- R1 REKKEHUS NUMMER
- GARASJEP
- PARKERING
- PLANENS BEGRENSNING
- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OFFENTLIG ADKOMST/GANGVEI
- FELLES AREALER (VEI, LEK, STI ETC.)
- TRANSFORMATOR

index	revisjon	dato	sign.
sak: ILEVEGEN		dato: 26.8.86	
oppdragsgiver: SELMER/FURUHOLMEN		sign.: RW	
tittel: BEBYGGELSESPLAN (REVIDERT BREV)		mål: 1:500	
FELT E		tegn.nr.: 01.A	

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS
 DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 53 01 10 / 53 30 58



Ullensaker kommune

Rådhuset
2051 Jessheim — Tlf. (06) 97 10 10

Post adresseres til etaten • ikke til enkeltpersoner

Selmer Furuholmen A/S
boks 5101, Majorstua
0301 Oslo 3

Dato : 01.08.88

Deres ref. :

Vår ref. : OS/rhb

Arkiv nr. : B

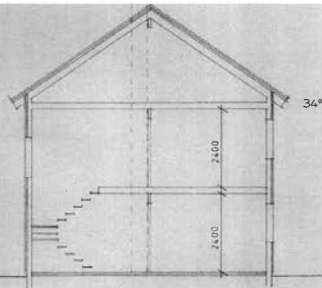
— FERDIGATTEST

Etter befaring den 20. juni 1988 meddeles herved ferdigattest for oppføring av boliger i rekke 1-12 på eiendommen, p.a. 29/47, felt E, Kløfta.

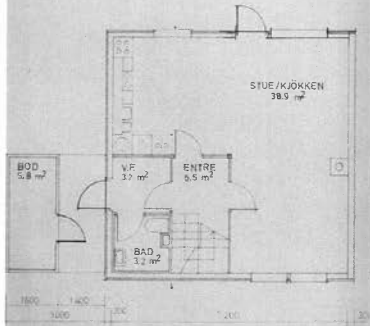
For bygningssjefen

Oddvar Sten
avd.ing.

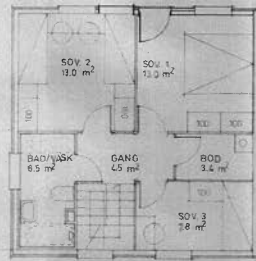
880S/BRE.946/TEKORR



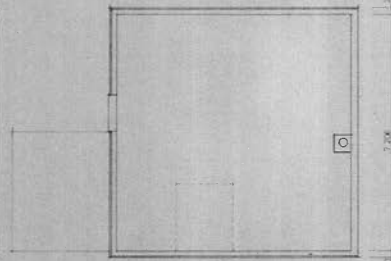
TVERSNIITT



GRUNNPLAN



2. ETASJE



INNREDET LOFT

Godkjent av
Utlensaker bygningsråd
den 14.06.1983
Sak nr.

Yskal quibvands

SELMER
FURUHOLMEN

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS

ARKITEKTER: HÅK LARSEN, HILDE OLSEN, MARIKAT ALNÅS, ØYVIND HETZEL, SØREN LARSEN, SØREN KRISTINA SEIBERG
DRAMA TUNINGEN, LÅN, RÅSTREK, K2, 1401, TRÅNGÅ, TELEFON, 02 00 00 00 00

C	INNADSL. DÖR SOV.	28 01 86
B	ÖLS/ FÖRNET	23 01 86
A	VINDLÅK REVIDERT	16 02 86

PROJ.	INLEVEGEN	ARKIT. 1 100	PROJ. 07 01 86	K2
EXEK.	HUSTYPE A1 +			
	PLANER			
	SNITT			

20

12-A1 11-A1 10-A1 9-A1

1500 7500

3000 1600 1600 3000 2000 3200 1600 7600 3000

GRUNNPLAN

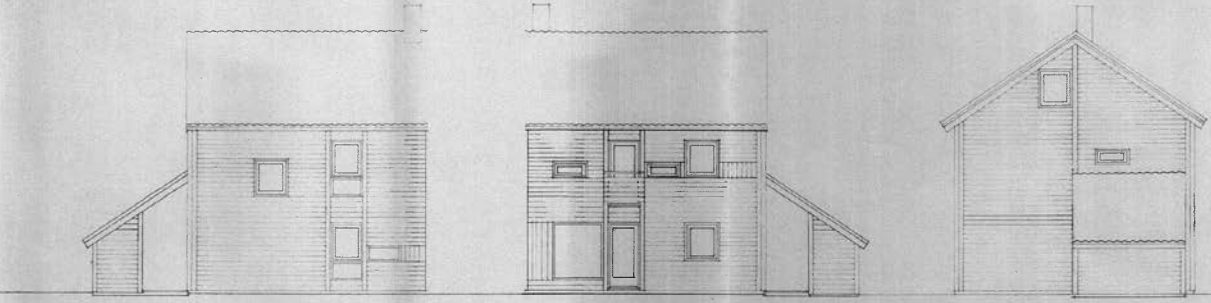
12-A1 11-A1 10-A1 9-A1

D-DK-57338

Gedkjent av Utensaker den 14. 9. 1992 Sak nr. 2 ETASJE

SELMA FURUHOLMEN ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS
ARKITEKTER SELMA FURUHOLMEN, BIRGER MANNING, NERLAGE ROSLAND, BIRGER SCHMIDT, PER ARNE KORTHAUS
DRAUINGVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1221 STABEKK · TELEFON 1 (02) 53 01 10 / 53 32 55

YBEVEGEN 1:100 REKKE 3 PLANER 36



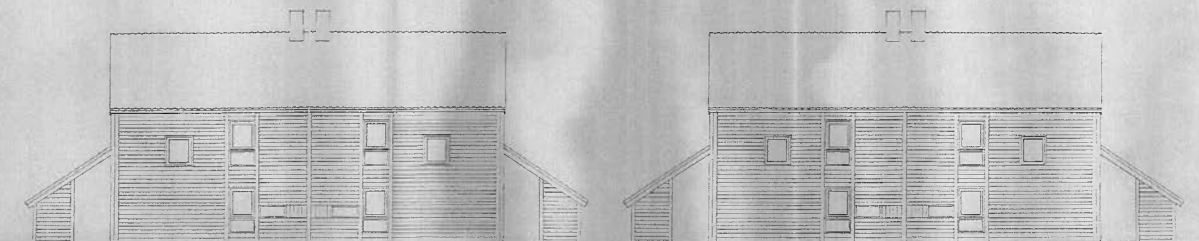
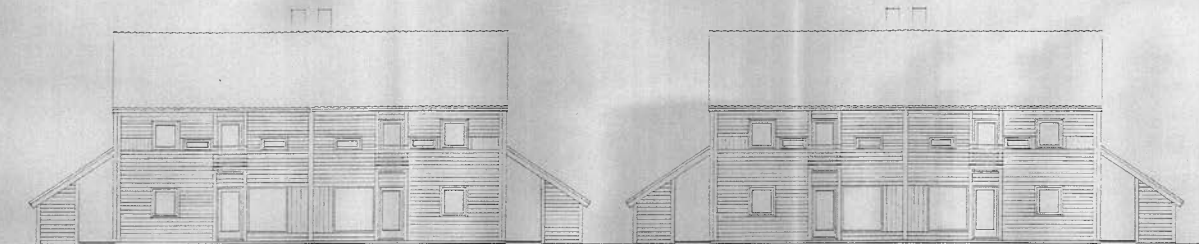
Godkjent av
 Ullensaker bygningsråd
 den 14.10.86
 Sak nr.

**SELMER
 FURUHOLMEN**

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS
 VIKENVEIEN 100 1380 SANDNES
 TELEFON 100 13 07 11 11

A VINDUER REVIDERT 15.01.86

INLEVEGEN HUSTYPE A1 FASADER 21



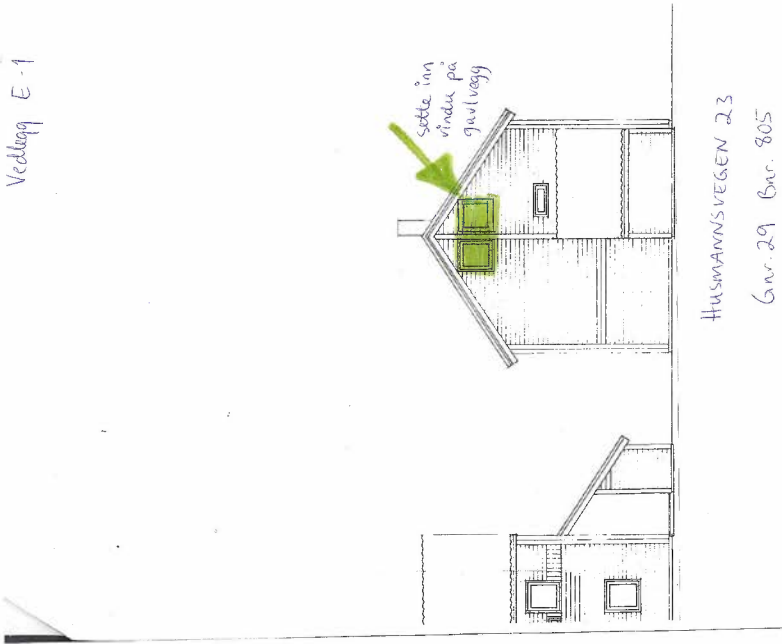
**SELMA
FURUHOLMEN**

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS
ARHITEKTER OG ANLEGGSTEGNERE: HELGE ROSLAND, EIVAR OSLOD, EIVAR HANSEN, KJETIL SKJELVÅG
DRÅUVEVEIEN 47 • POSTBOKS 107 • 1321 STABEKK • TELEFON: (02) 53 01 10 / 53 30 58

Geddy for et
Eiendomsforvaltningsfirma
d. 21.11.86

INNEVEGER	1:100
HEKKE 3	
PASADER	
	38

Vedlegg E-1



HUSMANNSVEGEN 23

Gar. 29 Br. 805

Nabolagsprofil

Husmannsvegen 23 - Nabolaget Ile/Kløfta øst - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Legesentret Linje 436	7 min 0.7 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Årreppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	4 min 2.1 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 10 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min

Ladepunkt for el-bil

EVBox Aspertunet 1-4	9 min
Uno-X Kløfta EL	12 min

«Hyggelig område med hyggelige mennesker. Kort vei til tog, og korte avstander til nærmeste tettsteder. Gode barnehager!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

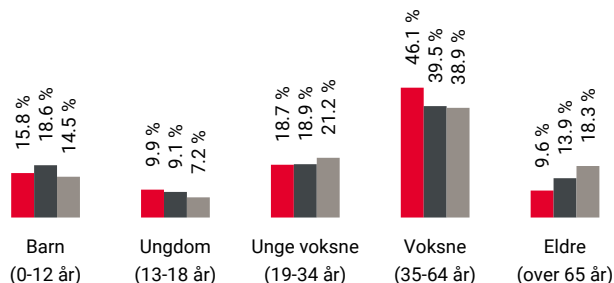
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ile/Kløfta øst	951	360
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	11 min 0.9 km
Bakke barnehage (0-5 år) 45 barn	12 min 1.1 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 123 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Kløfta PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Kb Kløfta	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 86/100



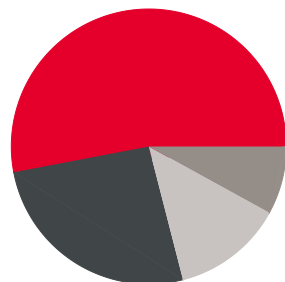
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

	Kløfta stadion Ballspill, fotball	13 min	1.1 km
	Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	14 min	1.2 km
	Centerklinikken	8 min	
	Sportica Kløfta	10 min	

Boligmasse

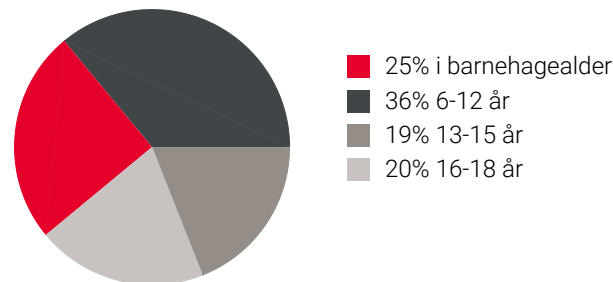


- 53% enebolig
- 26% rekkehus
- 8% blokk
- 13% annet

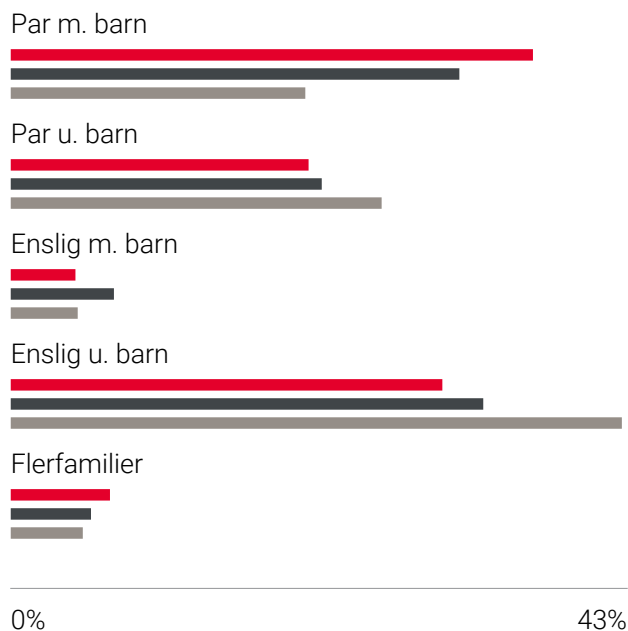
Varer/Tjenester

	Romerikssenteret	12 min
	Ringen apotek Kløfta	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

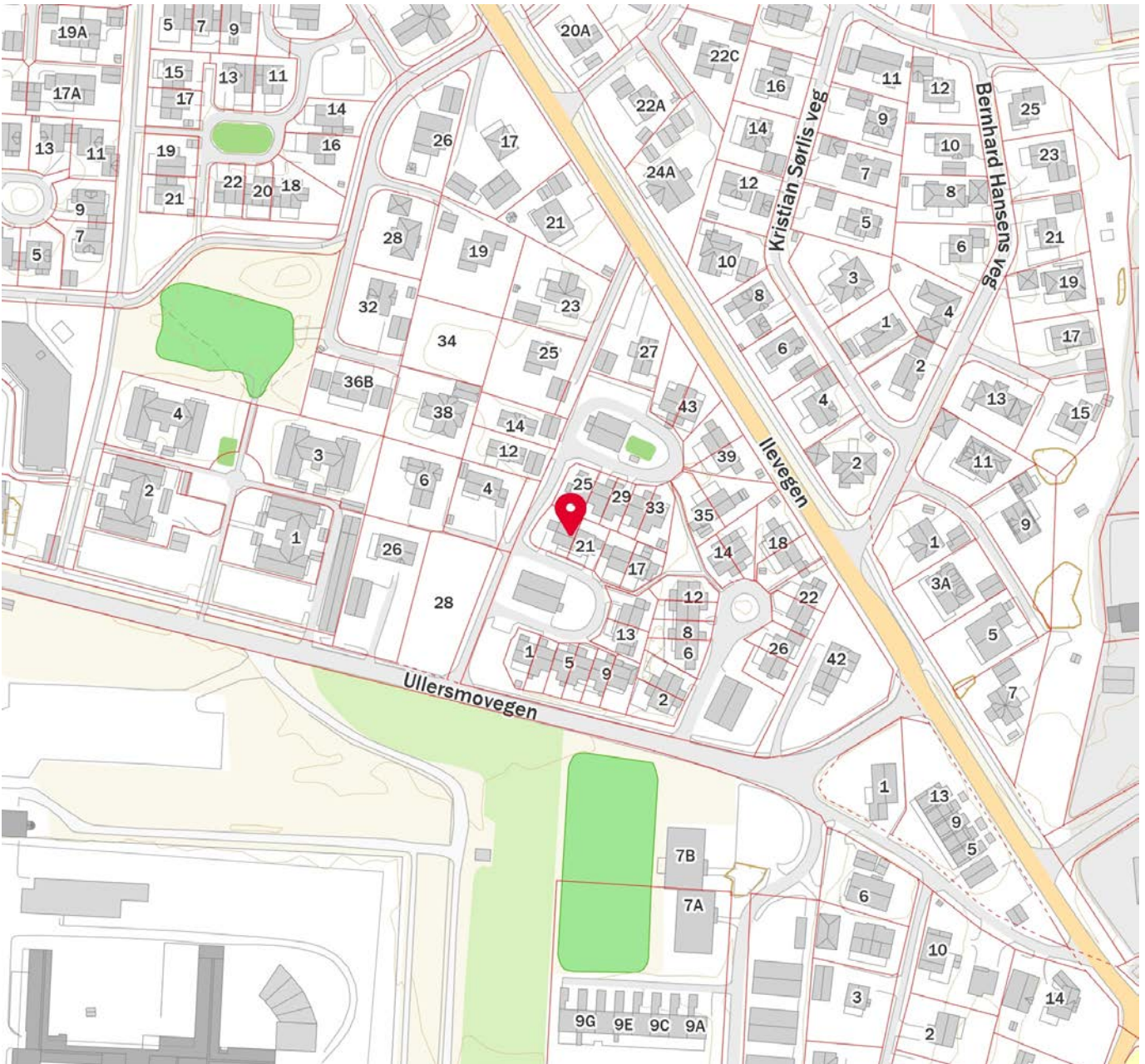
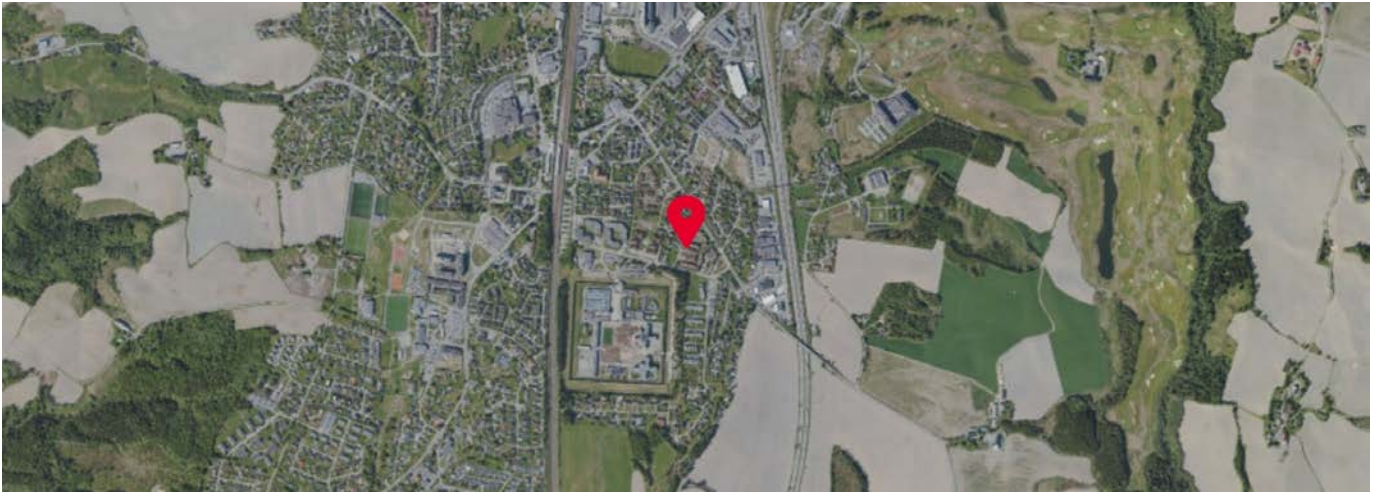


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Husmannsvegen 23
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre