

The image shows a two-story white wooden building with a balcony. The building has several windows, some with white frames and others with dark frames. A balcony with a glass railing is visible on the upper floor. In the foreground, there is a garden with a brick-paved area, a wooden picnic table, and two potted plants. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Gjerdrumsvegen 4, 2040 KLØFTA

**Sentral 3-roms selveierleilighet i  
2.etasje. 7 kvm balkong.  
Parkeringsplass. Kort vei til alt!**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

## Iris Therese Asak

**Mobil** 975 98 015

**E-post** iris.asak@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 3 987,-  
**Omkostn.:** Kr 83 920,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 387 907,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 237,-  
**Selger:** Hilde Kari Krogsrud Eriksen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1898  
**BRA-i/BRA Total** 68/72 kvm  
**Tomtstr.:** 2511.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 29, bnr. 27  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1204250111

# Din nye leilighet?

Gjerdrumsvegen 4 er en romslig 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Kløfta. Beliggenheten byr på gangavstand til dagligvare, Romerikssenteret, kollektivtransport og øvrige fasiliteter i Kløfta sentrum. Togstasjonen ligger i nærheten med hyppige avganger mot Oslo, og det er kun ca. 14 minutters kjøretur til Oslo Lufthavn.

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og byr på en god planløsning med romslig entré/gang, åpen stue/kjøkken, 2 soverom av god størrelse, flislagt bad og en innvendig bod. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 7 kvm.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på fellesområdet og en bod i fellesareal.

Velkommen til visning.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 31 |
| Egenerklæring .....     | 47 |
| Budskjema .....         | 73 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod i fellesareal.

2. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue/kjøkken, bad, sov.1, disp.rom og bod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2511.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet uteområdet med plen, beplantninger og gjerde som avskjerming. Asfaltert adkomst og parkeringsområde, med gruslagt gjesteparkering.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt til på Kløfta i Ullensaker kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til Kløfta sentrum, hvor du finner togstasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Kløfta er sentralt plassert, kun 10 min fra Oslo lufthavn, og rett ved E6, med 4-felts motorvei direkte til Oslo og Hamar.

Stedet har umiddelbar nærhet til en rekke naturskjønne friluftsområder som byr på god rekreasjon året gjennom. Hiltonskogen er et av de mest besøkte turområdene med

oppkjørte skiløyper om vinteren. Rundt Ullensaker kirke er det kultursti, via den Wingerske kongevei og til Lautenbakken. Det finnes i tillegg merkede turløyper i Åsmarka og en populær badeplass ved Stordammen på Borgen.

Ved ungdomsskolen ligger nye Kløfta Idretts- og Aktivitetspark – et fantastisk anlegg for sport og lek. Her finner du svømmebasseng, skateanlegg og baner for tennis, løping, volleyball og fotball. Det er også multi-idrettsanlegg og parkområder med turstier og lekeplasser. Kløftahallen holder til i samme område, og er en toppmoderne idrettshall etter utvidelse som ble ferdigstilt i 2020.

En tur til Jessheimbadet kan også anbefales. Anlegget på 6400 kvm åpnet i 2021 og har 6 bassenger, blant annet stupebasseng, velværebasseng, sklie og boblebad. For golfentusiaster kan Miklagard Golf skilte med en anerkjent 18-hulls, internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen er rangert høyest i Norge og som en av de 20 beste i Europa. Om sommeren er det turveier på banen og vinterstid er det oppkjørte skiløyper der.

#### **Service tilbud**

Romerikssenteret ca. 4 minutter gange fra boligen. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol og flere klesforetninger. Jessheim, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Tog- og busstasjonen ligger ca. 7 min unna. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min til Oslo lufthavn, 10 min til Jessheim, 15 min til Lillestrøm, 22 min til Strømmen og 30 min til Oslo S.

Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Bakke barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 5 min på sykkelsete til Vesong ungdomsskole. Det er også flere barnehager i området.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Vestrum Taksering AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport



### **Byggemåte**

Ytterdør brannspesifisert EI30, sannsynligvis produsert i 2010.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2010

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2010.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, fliser og tregulv.

Vegger: Fliser og malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater og systemhimling.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja. Sprekk i flis på badet.

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

- Ja. Gulvene virker å være litt skjeve da dette er ett gammelt industribygg, men takstmann målte dette ved tilsyn og det var ikke store skjevheter som skal medføre konsekvenser.

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

- Ja. Vi hadde mus rundt bygget for mange år siden, men etter dette har sameiet jevnlig hatt skadedyrkontroll og gjort forebyggende tiltak.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bestilt og ordnet av sameiet - ble malt fasade, balkonger i 2022/23.

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

- Ja. Har hørt at det skal gjøres noen endringer på bolig/veinett i området rundt, men vet ikke om dette er vedtatt fra kommunens sin side.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Hadde mus i bygningen for noen år siden, men det ble derfor gjort skadedyrskontroll jevnlig via sameiet etter dette - har ikke hatt dette i min leilighet som jeg har observert.

Tilleggs kommentar:

Ifg tilstandsrapport er det ikke helt tett mellom vindu og fasade som har gitt noe svelling/fuktskade i vinduskarm på soverom og stue - dette er tatt bilde av og søkt styret i sameiet om å få dekket utbedring/reparasjon nå i Juli/aug. Det var befaring på vinduene av fagmann og styreleder den 8/8 -25. Venter på konklusjon. Det er også kommet varsel om at fellesutgiftene økes 10% - dvs til 3238kr mnd f.o.m. august.

### **Innhold**

2.etg: Entré, kjøkken/stue, 2 soverom, bad, bod.

Annet: Bod i fellesarealet.

### **Standard**

Tilstandsgrad 2:

Bad Overflate vegger og himling

Bemerkes stedvis svertesopp silikon i hjørner. Fuktsveller registreres på underskap og fuktmerker på himlingsplate.

Inspeksjonsluke til (ukjent type avløpsrør) er plassert i våtsone med ytterst uheldig plassering i nedre del av dusjsone. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Bad Overflate gulv

Bemerkes bom (hulrom) under flere av flisene og minst 4 stk. fliser sprekt. Flisfug er løsnet stedvis foran innredning.

Misfargede flisfuger forekommer. Ikke avdekket øvrige svekkelser eller skader som var visuelt tilgjengelig under besiktigelsen.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Stålsluk med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett eller klemring.

Det er ikke opplyst om når membran er fra, og membran kan ikke konstateres at er montert. Basert på helhetsinntrykket vurderes derfor til at membran (dersom den foreligger) har passert store deler av sin forventede levetid og må overvåkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom fra entre, det registreres stålsvill i bunn og derfor ikke mulig å måle fuktinnhold i trevirke innvendig vegg.

Det ble utført fuktsøk av tilstøtende tilgjengelige overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Kjøkken

Det registreres enkelte avskallinger på benkeplate og enkelte fronter/skap. Fremstår

med alder og bruksslitasje, forøvrig fremstår kjøkken i normalt god stand.

#### Andre rom

Laminatgulv registreres en rekke endeskjøter som har løsnet fra hverandre, fuktsveller registreres med bruksslitasje i form av hakk og merker. Knirk i gulv forekommer.

Overflater vegger fremstår med alder og bruksslitasje. Hakk/sår/merker og innfestninger fra tidligere oppheng.

Tak/himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer.

Heksesot og/eller støvkondens registreres generelt på overflater vegger og himlinger.

#### Vinduer og ytterdører

Registreres stedvis svertesopp mellom karm og vindu.

Ytterdør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette.

Terrassedør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette.

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør

Servant på bad fyller seg raskere enn hva avløp klarer å renne unna.

#### Ventilasjon

Avtrekk over platetopp kjøkken, denne er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Registreres en veggkanal øvre del av vegg i bod, denne er nedstøvet på befaringssdag.

Forøvrig ukjent hva formålet med denne kanalen er.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Fast parkeringsplass.

Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

89988356



### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten blir oppvarmet av gulvvarme på bad og panelovn.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 300 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 472

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 802 919

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 211 675

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Boenheten**

### **Eierbrøk**

70/1841

### **Felleskostnader inkluderer**

Vedlikehold, vaktmerstertjenester, parkering, Altibox

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 237

**Andel Fellesgjeld**

Kr 3 987

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

14.07.2025

**Andel fellesformue**

Kr 5 615

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Gjerdrums vei 4

**Organisasjonsnummer**

914155215

**Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bdo AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 27, seksjonsnummer 10 i Ullensaker kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/29/27/10:

27.01.1939 - Dokumentnr: 902030 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver AS Skedsmo & Sørums

Overført fra: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1939 - Dokumentnr: 1332 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1951 - Dokumentnr: 1616 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Statens Kornforretning og Kløfta

Meieri og Mølle

Bestemmelse om bygging av kornlager og tørke

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2014 - Dokumentnr: 425504 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/1906

02.10.2015 - Dokumentnr: 908292 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/1841

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for "ombygging av 2. og 3.etasje til bolig, samt oppføring av carport"- Gjerdrumsvegen 4, gbnr. 29/27 datert 12.06.2002.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

**Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til offentlig veg.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, kontor, forr. i reguleringsplan for «Kløfta sentrum» m/ best. vedtatt 28.04.1997.

Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: sentrumsformål - nåværende vedtatt 03.09.2012.

Eiendommen er berørt av vegstøy.

**Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 300 000 (Prisantydning)

---

3 987 (Andel av fellesgjeld)

---

3 303 987 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

82 570 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

83 920 (Omkostninger totalt)

94 820 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 620 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 387 907 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 398 807 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 401 607 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 83 920

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Meglervederlag**

45 000 Provisjon  
6 000 Garantipremie/inneståelse  
5 000 Kommunale opplysninger  
25 000 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
5 500 Opplysninger fra forretningsfører  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
16 000 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger per stk.

2 500 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

**Ansvarlig megler**

Iris Therese Asak  
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF  
iris.asak@aktiv.no  
Tlf: 975 98 015

**Ansvarlig megler bistås av**

Iris Therese Asak  
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF  
iris.asak@aktiv.no  
Tlf: 975 98 015

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

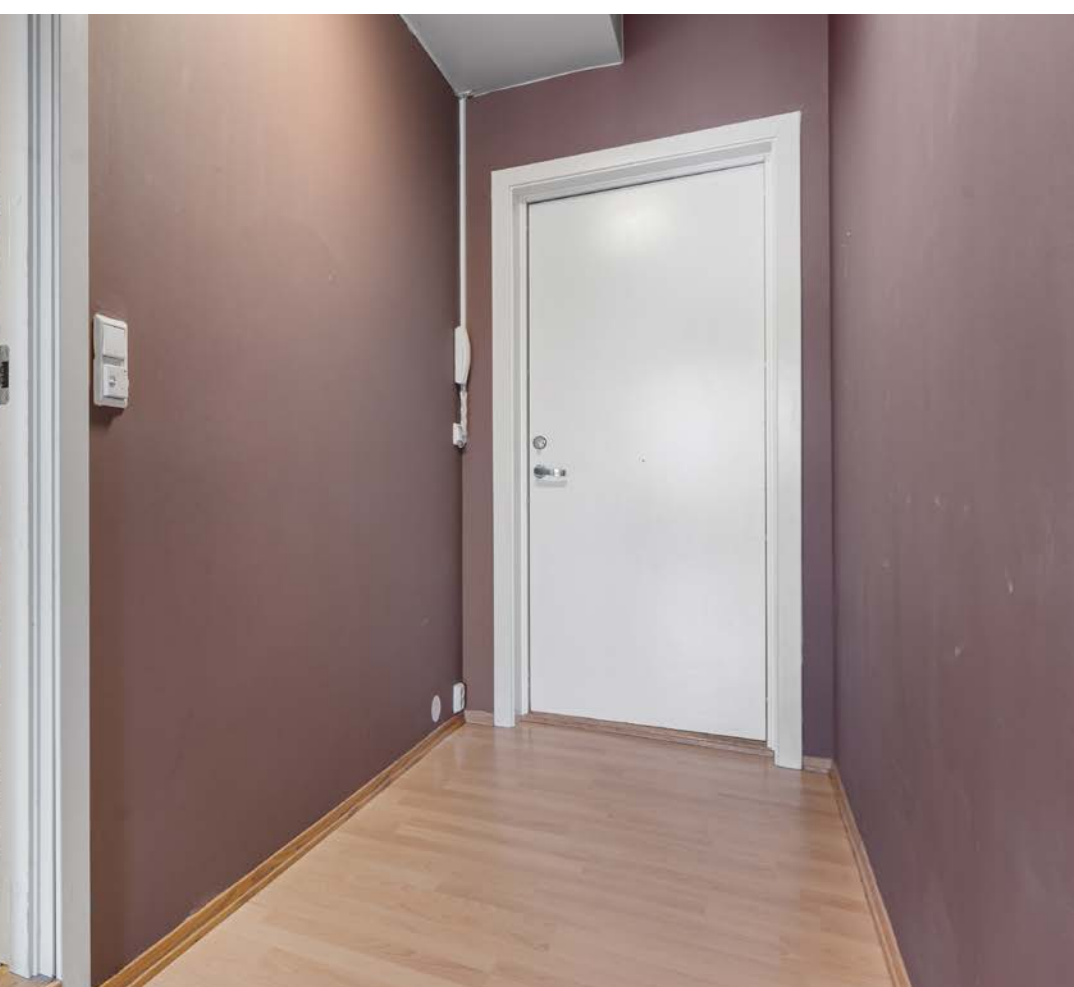
**Salgsoppgavedato**

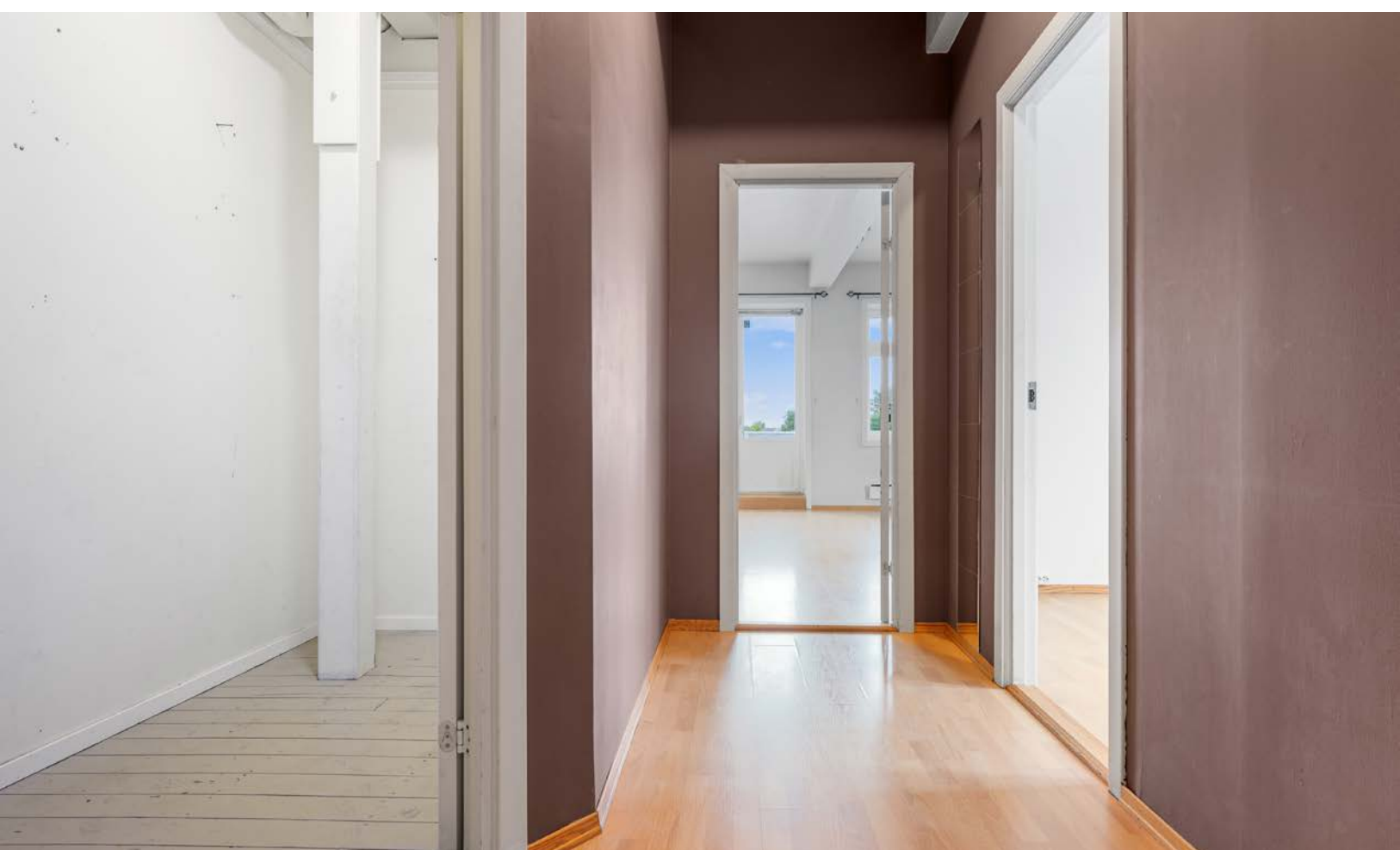
15.08.2025



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Digitalt møblert.









Digitalmøblert.







Leiligheten har 2 soverom. Digitalt møblert.





Digitalt møblert.







# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Gjerdrumsvegen 4 - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Kløfta stasjon<br>Linje 405, 425, 436, 460 | 4 min<br>0.3 km |
| Kløfta stasjon<br>Linje R13, R13x          | 5 min<br>0.4 km |
| Oslo Gardermoen                            | 14 min          |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Bakke skole (1-7 kl.)<br>566 elever, 28 klasser          | 9 min<br>0.7 km  |
| Åreppen skole (1-7 kl.)<br>311 elever, 16 klasser        | 18 min<br>1.6 km |
| Vesong ungdomsskole (8-10 kl.)<br>374 elever, 16 klasser | 7 min<br>0.6 km  |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser   | 12 min<br>9.6 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                | 15 min           |

## Ladepunkt for el-bil

|                      |       |
|----------------------|-------|
| EVBox Aspertunet 1-4 | 3 min |
| Romerikssenteret     | 6 min |

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

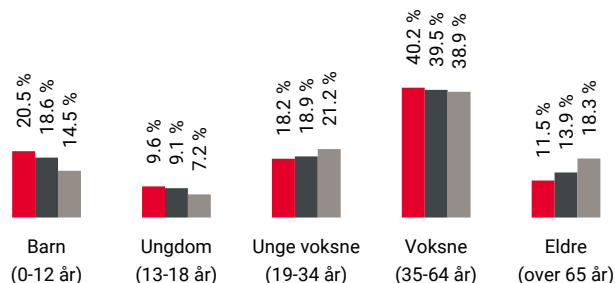
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område         | Personer  | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Hilton/Tveiter | 2 194     | 813           |
| Kløfta         | 7 239     | 2 834         |
| Norge          | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Mamma Mia barnehage (0-5 år)<br>107 barn  | 7 min<br>0.6 km |
| Kløfta barnehage (0-5 år)<br>127 barn     | 8 min<br>0.7 km |
| Soria Moria barnehage (1-4 år)<br>14 barn | 9 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Kiwi Kb Kløfta          | 2 min           |
| Kiwi Kløfta<br>PostNord | 5 min<br>0.5 km |



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



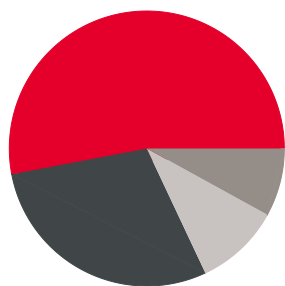
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

|                                             |        |   |
|---------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Kløfta Idretts - og aktivitetspark        | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo... | 0.6 km |   |
| ⚽ Bakkedalen idr.anlegg                     | 8 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, fotball, sandvolley         | 0.7 km |   |
| 🚴 Sportica Kløfta                           | 1 min  | 🚶 |
| 🚴 Nemus Fysio                               | 6 min  | 🚶 |

## Boligmasse



53% enebolig  
29% rekkehus  
8% blokk  
10% annet

«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Romerikssenteret

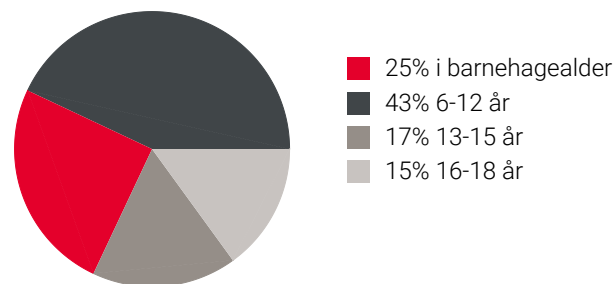
6 min 🚶



Ringen apotek Kløfta

3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



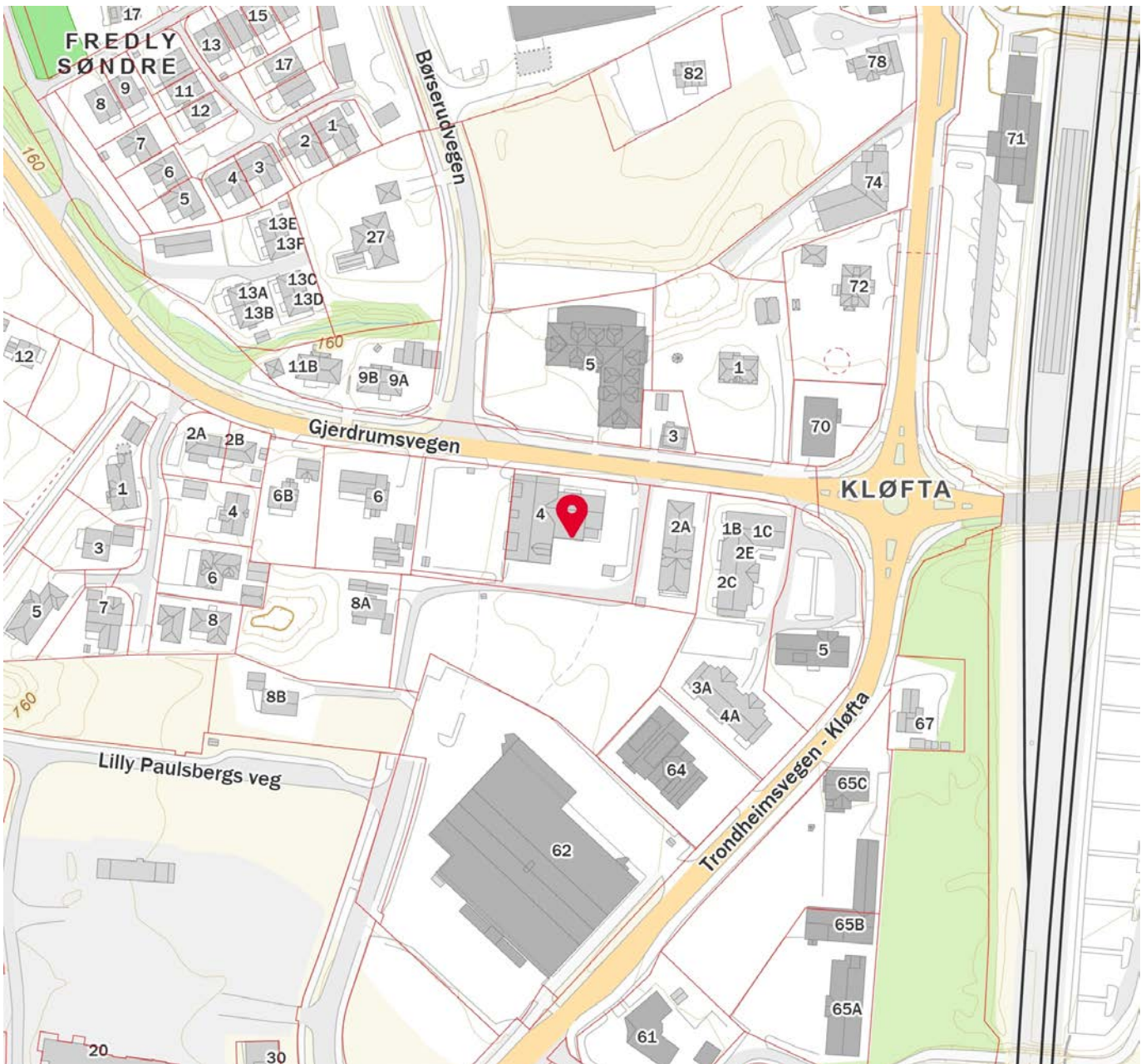
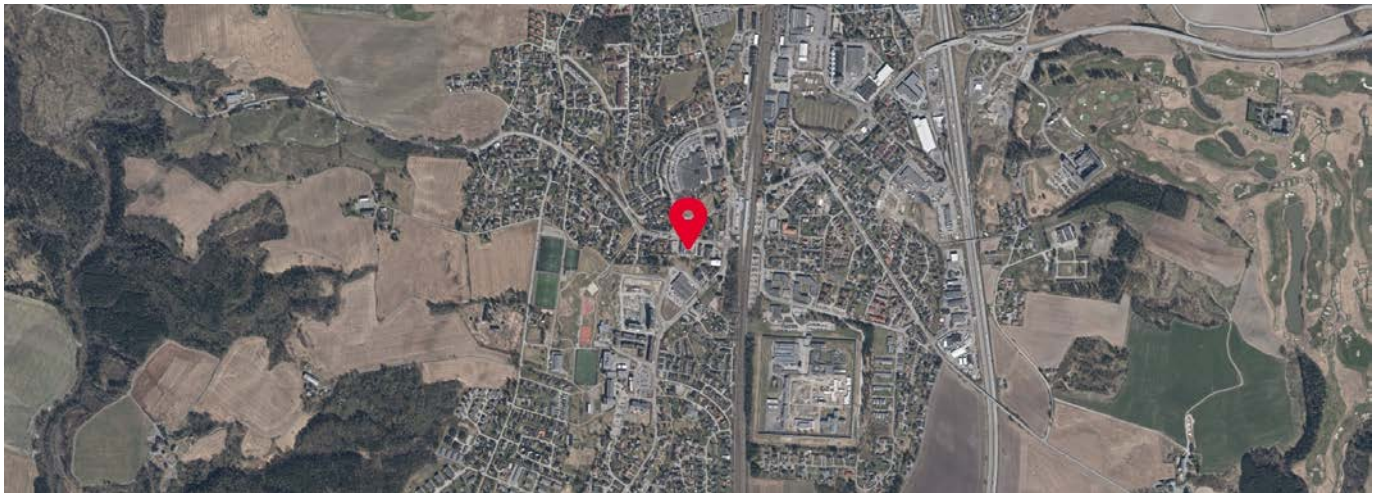
0%

43%

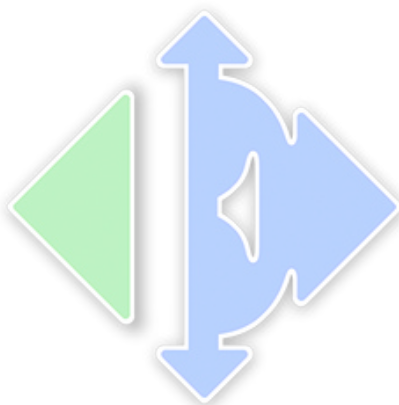
Hilton/Tveiter  
Kløfta  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



Selveierleilighet (i småhus)  
Gjerdrumsvegen 4  
2040 Kløfta



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Dato: 14/07/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:29, Bnr: 27             |
| Hjemmelshaver:  | Hilde Kari Krogsrud Eriksen |
| Seksjonsnummer: | 10                          |
| Festenummer:    |                             |
| Andelsnummer:   |                             |
| Byggeår:        | 1898                        |
| Tomt:           | Felleseie tomt 2 511 m²     |
| Kommune:        | Ullensaker                  |

## BEFARINGEN:

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Hilde Kari                       |
| Befaringsdato:      | 08.07.2025                       |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3                  |
| Vann:               | Tilknyttet off. vannverk         |
| Avløp:              | Offentlig kloakk                 |
| Adkomst:            | Privat adkomst via offentlig vei |

## OM TOMTEN:

Opparbeidet uteområdet med plen, beplantninger og gjerde som avskjerming. Asfaltert adkomst og parkeringsområde, med gruslagt gjesteparkering.



**OM BYGGEMETODEN:**

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert eller beskrevet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Blokk med leiligheter er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg.

Boligselskap: Sameiet Gjerdrumsveien 4.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt:

Egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Plantegning

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Laminat, fliser og tregulv.

Vegger: Fliser og malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater og systemhimling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bygning med byggeår fra 1898.

Hjemmelshaver opplyser at bygget er seksjonert ukjent senere år.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader p.d.d. kr 2943,- pr. mnd.

Inkluderer: Ikke fremlagt.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:             | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 2.Etasje            | 68m²  |       |       | 7m² |          |          |
| Bod i fellesarealer |       | 4m²   |       |     |          |          |
|                     |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING         | 68m²  | 4m²   |       | 7m² |          |          |
| SUM BRA             | 72m²  |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

2.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, sov.1, disp.rom og bod.

**BRA-e:**

Bod i fellesarealer.

**MERKNADER OM AREAL:**BRA-i: 68m<sup>2</sup>

2.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, sov.1, disp.rom og bod.

BRA-e: 4m<sup>2</sup>

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.Sum BRA: 72m<sup>2</sup>.

2.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, sov.1, disp.rom og bod.

Bod i fellesarealer.

TBA: 7m<sup>2</sup>.

2.etasje: Altan.

Romhøyde: Entré/gang 2,44-2,94m, stue/kjøkken 2,65-2,96m, bad 2,3m, sov.1 2,66-2,97m, disp.rom 2,62-2,97m og bod 2,64-2,97m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, ihht. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medregnes som en del av BRA-I.

Arealet avrundes oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målt til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Det er ikke kontrollert om boder og p-plasser tilhører leiligheten. Boder og p-plasser er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder/p-plasser boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Bod i fellesarealer kan ha takhøyde innerste del som kan påvirke med lavere m<sup>2</sup>, boden er fylt på befaringsdag og ytterst begrenset målt. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**Sportsbod i fellesarealer på 4m<sup>2</sup>.

Boder er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Lett skyet med 19 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra balkong.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, oppvarming, hvitevarer og garderobeskap o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet fra seeiendom.no og eiendomsverdi.no.

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av gulvvarme på bad og panelovn.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver og en av to leietakere.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

14/07/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger med systemhimling.

Servantskap med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.

Overskap med slette fronter og avløpsrør av plast.

- Dusjhjørne med forheng
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Det ble ikke registrert bom (hulrom) under flis av betydning.  
 Bemerkes stedvis svertesopp silikon i hjørner. Fuktsveller registreres på underskap og fuktmerker på himlingsplate.  
 Inspeksjonsluke til (ukjent type avløpsrør) er plassert i våtsone med ytterst uheldig plassering i nedre del av dusjsone.  
 Ytterligere undersøkelser må foretas.  
 Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Bemerkes bom (hulrom) under flere av flisene og minst 4 stk. fliser sprekt. Flisfug er løsnet stedvis foran innredning.  
 Misfargede flisfuger forekommer. Ikke avdekket øvrige svekkelser eller skader som var visuelt tilgjengelig under besiktigelsen.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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



Stålsluk med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett eller klemring.

Det er ikke opplyst om når membran er fra, og membran kan ikke konstateres at er montert. Basert på helhetsinntrykket vurderes derfor til at membran (dersom den foreligger) har passert store deler av sin forventede levetid og må overvåkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom fra entre, det registreres stålsvill i bunn og derfor ikke mulig å måle fuktinnhold i trevirke innvendig vegg.

Det ble utført fuktsøk av tilstøtende tilgjengelige overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20år.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkennredning med slette fronter og laminat benkeplate. Overlimt oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Platetopp med avtrekk over. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Flislagte deler av vegg mellom under/overskap.

Komfyr med platetopp og oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne av underskap (se punkt 6.2) i denne rapporten.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Det registreres enkelte avskallinger på benkeplate og enkelte fronter/skap. Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig fremstår kjøkken i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Ingen elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved kokeplate. Dette kom som et krav som trådte i kraft med TEK 10, kjøkkeninnredning er installert ukjent år og ytterligere undersøkelser må derfor foretas.

Det er utført fuktsøk av overflater av gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier av overflater på befaringsdag.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Entre/gang, stue, soverom, disp.rom og bod.

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegger: Malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater.

Laminatgulv registreres en rekke endeskjøter som har løsnet fra hverandre, fuktsveller registreres med bruksslitasje i form av hakk og merker. Knirk i gulv forekommer.

Overflater vegger fremstår med alder og bruksslitasje. Hakk/sår/merker og innfestninger fra tidligere oppheng.

Tak/himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer.

Heksesot og/eller støvkondens registreres generelt på overflater vegger og himlinger.

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 7-8mm. Totalt på 12-13mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt menes med en lengde på ca. 2 meter imellom. Totalt menes fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

#### Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2010.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Flere av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdag. (merk: Det er ettersendt opplysninger fra hjemmelshaver om at vinduer i leiligheten nå er mulig og åpne).

Hjemmelshaver opplyser at det ble malt utvendig fasade i 2022 og kan være derfor de ikke kan åpnes, men ytterligere undersøkelser må foretas. Enkelte av vinduene bør justeres for optimal gange. Registreres stedvis svertesopp mellom karm og vindu. Det er ikke påvist avvik ytre tetting, men det er indikasjoner med fuktsveller på enkelte av nedre og øvre utføringer som tilsier at det ikke er tett. Det er utført fuktsøk av overflater på utføringer på befaringsdag og fremstår tørt, men ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig fremstår selve vinduene i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør brannspesifisert EI30, sannsynligvis produsert i 2010.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2010

Ytterdør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Terrassedør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette. Terrassedør vrider er noe løs og anbefales etterstrammet. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Altan med utgang fra stue på 7m<sup>2</sup> av stålkonstruksjon, bjelkelag og terrassebord.

Rekkverk er målt til 95cm og vurderes ikke tilfredsstillende.

Krav til rekkverk:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Bemerkes at det er manglende vedlikehold av overflatebehandling av altan, påbegynnende råteskader på trevirke.

Altan er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er ikke satt. TGIU

#### Merknader:

### 6. VVS

#### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og metall
- Vannrør i kobber, metall og vannslange.
- gulvstående WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser må foretas.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. Servant på bad fyller seg raskere enn hva avløp klarer å renne unna.

Vann og avløpsrør som er synlige på befaringsdag vurderes ikke som utgått på dato, det rådes til en gjennomgang av vann og avløpsrør med fagkyndig rørlegger for ytterligere tilstandsvurdering.

#### Merknader:

#### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken underskap i hjørne. Det var ikke mulig å inspisere bereder på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

#### Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år.

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilering gjennom veggluke og enkelte vinduer i stue.

Naturlig avtrekk på bad.

Avtrekk over platetopp kjøkken, denne er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Registreres en veggkanal øvre del av vegg i bod, denne er nedstøvet på befaringsdag. Forøvrig ukjent hva formålet med denne kanalen er.

Det registreres tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad.

Ytterligere undersøkelser og tiltak med tilluft og avtrekk vedrørende ventilasjon i leilighet må foretas.

Ventilasjon er forøvrig kun visuelt inspisert.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i bod med 8 kurser ihht. kursoversikt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) for elektriske arbeider i leiligheten.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført oppgraderinger med automatsikringer i sikringsskap ukjent år, muligens rundt 2010.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert.

Det registreres flere løse ledninger i leiligheten som ikke er tilstrekkelig festet, som bør utbedres.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

---

**Merknader:**



## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt plantegninger for leiligheten og leiligheten samsvarer med denne.

Fremlagt ferdigattest datert 12.06.02, for beskrivelse av tiltakets art: Ombygging av 2. og 3. etasje til bolig.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Flislagte vegger med systemhimling.

Servantskap med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.

Overskap med slette fronter og avløpsrør av plast.

- Dusjhjørne med forheng
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Det ble ikke registrert bom (hulrom) under flis av betydning.

Bemerkes stedvis svertesopp silikon i hjørner. Fuktsveller registreres på underskap og fuktmerker på himlingsplate.

Inspeksjonsluke til (ukjent type avløpsrør) er plassert i våtsone med ytterst uheldig plassering i nedre del av dusjsone. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Bemerkes bom (hulrom) under flere av flisene og minst 4 stk. fliser sprekt. Flisfug er løsnet stedvis foran innredning.

Misfargede flisfuger forekommer. Ikke avdekket øvrige svekkelser eller skader som var visuelt tilgjengelig under besiktigelsen.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Stålsluk med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett eller klemring.

Det er ikke opplyst om når membran er fra, og membran kan ikke konstateres at er montert. Basert på helhetsinntrykket vurderes derfor til at membran (dersom den foreligger) har passert store deler av sin forventede levetid og må overvåkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom fra entre, det registreres stålsvill i bunn og derfor ikke mulig å måle fuktinnhold i trevirke innvendig vegg.

Det ble utført fuktsøk av tilstøtende tilgjengelige overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkennredning med slette fronter og laminat benkeplate. Overlimt oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Platedopp med avtrekk over. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Flislagte deler av vegg mellom under/overskap.

Komfyr med platedopp og oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne av underskap (se punkt 6.2) i denne rapporten.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Det registreres enkelte avskallinger på benkeplate og enkelte fronter/skap. Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig fremstår kjøkken i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Ingen elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved kokeplate. Dette kom som et krav som trådte i kraft med TEK 10, kjøkkeninnredning er installert ukjent år og ytterligere undersøkelser må derfor foretas.

Det er utført fuktsøk av overflater av gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier av overflater på befaringdag.

## 3.1 Andre rom

Entre/gang, stue, soverom, disp.rom og bod.

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegger: Malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater.

Laminatgulv registreres en rekke endeskjøter som har løsnet fra hverandre, fuktsveller registreres med bruksslitasje i form av hakk og merker. Knirk i gulv forekommer.

Overflater vegger fremstår med alder og bruksslitasje. Hakk/sår/merker og innfestninger fra tidligere oppheng.

Tak/himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer.

Heksesot og/eller støvkondens registreres generelt på overflater vegger og himlinger.

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 7-8mm. Totalt på 12-13mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt menes med en lengde på ca. 2 meter imellom. Totalt menes fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2010.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Flere av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdag. (merk: Det er ettersendt opplysninger fra hjemmelshaver om at vinduer i leiligheten nå er mulig og åpne).

Hjemmelshaver opplyser at det ble malt utvendig fasade i 2022 og kan være derfor de ikke kan åpnes, men ytterligere undersøkelser må foretas. Enkelte av vinduene bør justeres for optimal gange. Registreres stedvis svertesopp mellom karm og vindu. Det er ikke påvist avvik ytre tetting, men det er indikasjoner med fuktsveller på enkelte av nedre og øvre utforinger som tilsier at det ikke er tett. Det er utført fuktsøk av overflater på utforinger på befaringsdag og fremstår tørt, men ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig fremstår selve vinduene i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass

som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør brannspesifisert EI30, sannsynligvis produsert i 2010.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2010

Ytterdør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Terrassedør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette. Terrassedør vrider er noe løs og anbefales etterstrammet. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Avløpsrør i plast og metall
- Vannrør i kobber, metall og vannslange.
- gulvstående WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser må foretas.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør.

Servant på bad fyller seg raskere enn hva avløp klarer å renne unna.

Vann og avløpsrør som er synlige på befaringsdag vurderes ikke som utgått på dato, det rådes til en gjennomgang av vann og avløpsrør med fagkyndig rørlegger for ytterligere tilstandsvurdering.

#### 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering gjennom veggluke og enkelte vinduer i stue.

Naturlig avtrekk på bad.

Avtrekk over platetopp kjøkken, denne er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Registreres en veggkanal øvre del av vegg i bod, denne er nedstøvet på befaringsdag. Forøvrig ukjent hva formålet med denne kanalen er.

Det registreres tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad.

Ytterligere undersøkelser og tiltak med tilluft og avtrekk vedrørende ventilasjon i leilighet må foretas.

Ventilasjon er forøvrig kun visuelt inspisert.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                     |  |
|---------------------|--|
| Meglerfirma         |  |
| Aktiv EM Lillestrøm |  |
| Oppdragsnr.         |  |
| 1204250111          |  |

|                             |
|-----------------------------|
| Selger 1 navn               |
| Hilde Kari Krogsrud Eriksen |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Gjerdrumsvegen 4 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| KLØFTA   | 2040   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250111

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei   ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i flis på badet

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hørt at det skal gjøres noen endringer på bolig/veinett i området rundt, men vet ikke om dette er vedtatt fra kommunens sin side

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde mus i bygningen for noen år siden, men det ble derfor gjort skadedyrskontroll jevnlig via sameiet etter dette - har ikke hatt dette i min leilighet som jeg har observert

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 120425011



## Tilleggs kommentar

Ifg tilstandsrapport er det ikke helt tett mellom vindu og fasade som har gitt noe svelling/fuktskade i vinduskarm på soverom og stue - dette er tatt bilde av og søkt styret i sameiet om å få dekket utbedring/repasasjon nå i Juli/aug. Det var befaring på vinduene av fagmann og styreleder den 8/8 -25. Venter på konklusjon. Det er også kommet varsel om at fellesutgiftene økes 10% - dvs til 3238kr mnd f.o.m. august.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hilde Eriksen  | 8ccc638c75a1dbf240248<br>45ee0486c6259f5dc6e | 09.08.2025<br>08:03:59 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 120425011

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



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
8621049

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
01.07.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 27 SNR: 10

Forespørsel datert: 30.06.2025.

### Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 2511,3 m<sup>2</sup>. ☒ Snr. 10 har en andel på 70/1841 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, kontor, forr. i reguleringsplan for «Kløfta sentrum» m/best. vedtatt 28.04.1997.

Endringer:

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for:

### STØYFORHOLD:

---

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

### 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 checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.        |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 11472,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 175,-.

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

### BEBYGGELSE:

---

Ombygning av 2 etasje leiligheter byggemeldt 1999. Carporter byggemeldt 1999.  
Tilbygg/ombygning byggemeldt 1984.

- |                                                       |                                                            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <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.

# Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



Siv.ing. Bjarne Brynnildsen  
Vækerøvn 139  
0383 OSLO

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:  
99/05550-021 /HKN

Vår arkivkode:  
GNR-B 29/27

Dato:  
12.06.02

## FERDIGATTEST

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| GNR/BNR/FNR/SNR:       | 29/27                                                              |
| Tiltakets art:         | Ombygging av 2. og 3. etasje til bolig, samt oppføring av carport. |
| Byggets/anleggets art: | Forretninger, leiligheter.                                         |
| Byggested:             | Gjerdrumsveien 4, 2040 Kløfta,                                     |

Det utstedes herved ferdigattest i henhold til midlertidig brukstillatelse gitt den 19.04.02. og anmodning om ferdigattest mottatt av kommunen den 24.05.02.

For  
Bygningssjefen

Hans Kåre Nøkkevangen  
Avdelingsingeniør  
Direkte telefonnr: 63 92 82 73

|                                                                                                   |                                             |                                                   |                                                                    |                        |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Besøksadresse<br>Rådhuset, Furusetgt. 12<br>2050 JESSHEIM<br>Serviceløst<br>Åpningstid: 8-16 (15) | Postadresse<br>Postboks A.<br>2051 JESSHEIM | Telefon<br>63 92 80 00<br>Telefaks<br>63 92 80 01 | Bankgiro<br>1606 10 39000.<br>Postgiro<br>7855 05 02355<br>(skatt) | Org.nr.<br>933 649 768 | E-post<br>postmottak@ullensaker.kommune.no<br>Internett:<br>www.ullensaker.kommune.no |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

Post adresseres til Ullensaker kommune, ikke til enkeltpersoner

Bdo AS  
Furusethgata 10  
2050 Jessheim

|                              |                                                       |                        |                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Vår referanse:<br>1204250111 | Vår saksbehandler:<br>Celine Beatrice<br>Schmidt Holm | Telefon:<br>481 58 945 | Vår dato:<br>30.06.2025 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|

## Megleropplysninger på Gjerdrumsvegen 4 - gnr. 29, bnr. 27, snr. 10 (Ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

|                             |                                |                    |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>Navn</b>                 | <b>Adresse</b>                 | <b>Fødselsdato</b> |
| Hilde Kari Krogsrud Eriksen | Benedikts vei 17 B, 1362 Hosle | 16.09.1979         |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

|                                 |                                                                     |                         |                                                                                    |                       |                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Navn på sameiet                 |                                                                     | Sameiet Gjerdrums vei 4 |                                                                                    |                       |                                                                     |
| Styreleder                      | Navn<br>Bente Smedstuen                                             | Tlf.<br>477 16 956      | E-post.<br>bentesmedstuen@hotmail.com                                              |                       |                                                                     |
| Informasjon om eiendommen       |                                                                     |                         |                                                                                    |                       |                                                                     |
| Sameiets eiendommer:            | Gnr.<br>29                                                          | Bnr.<br>27              | Snr.                                                                               | Kommune<br>Ullensaker |                                                                     |
| Sameiets org.nr:                | 914155215                                                           |                         | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet |                       |                                                                     |
| Navn på bortfester:             |                                                                     |                         | Festekontrakten utløper:                                                           |                       |                                                                     |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                         | Hvis ja, hvem har sendt varselet?                                                  |                       |                                                                     |
| Foreligger det ferdigattest?    | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                         | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?                            |                       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Forsikring for sameiet          | Forsikringsselskap og polisenr.<br>Gjensidige, polisenr. 89988356   |                         |                                                                                    |                       |                                                                     |
| Har sameiet hussoppforsikring?  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                         | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.                                     |                       |                                                                     |



|                                                                                             |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Parkering og garasje</b>                                                                 |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Medfølger det p-/garasjeplass?                                                              |  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        |  | Plassens nummer:                                                                     |  |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen?                                                        |  | følger seksjonen                                                           |  |                                                                                      |  |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet?                                                   |  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        |  | Evt. ekstra kostnad: Beløp kr                                                        |  |
| <b>Dyrehold</b>                                                                             |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Er dyrehold tillatt?                                                                        |  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        |  | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?<br><b>Ref vedtektene</b>                    |  |
| <b>Fremleie/godkjennelse</b>                                                                |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Er fremleie tillatt?                                                                        |  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        |  | Evt. vilkår for fremleie?<br><b>Ref vedtektene</b>                                   |  |
| Kreves styregodkjenning av ny eier?                                                         |  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        |  | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?<br><b>Styreleder</b>                             |  |
| <b>Lån, andel fellesgjeld og formue</b>                                                     |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Sameiets långiver(e):                                                                       |  | Saldo:                                                                     |  | Nedbet. dato:                                                                        |  |
| Rentesats:                                                                                  |  | Avdrag:                                                                    |  | Bet. f.o.m.:                                                                         |  |
| 1                                                                                           |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| 2                                                                                           |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?                                                    |  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                   |  | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?                                     |  |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?                                                   |  | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? |  |                                                                                      |  |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld?                                                        |  | Kr 3.987,-                                                                 |  |                                                                                      |  |
| Har sameiet formue?                                                                         |  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        |  | Hvis ja: Hva er total formue?<br>Kr                                                  |  |
| Seksjonens andel formue?                                                                    |  | Kr 5.615,-                                                                 |  |                                                                                      |  |
| <b>Fellesutgifter og andre kostnader</b>                                                    |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Fellesutgifter pr. mnd.                                                                     |  | Kr 2.943                                                                   |  | Er det restanse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |  |
| Hvis ja, restanse kr                                                                        |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Forfallsdato:                                                                               |  | 15                                                                         |  |                                                                                      |  |
| Fellesutgiftene inkluderer:<br><b>Vedlikehold, vaktmerstertjenester, parkering, Altibox</b> |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Avregnes fellesutg.?                                                                        |  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        |  | Er det planlagt endringer av fellesutg.?                                             |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                         |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Hvis ja, ny fellesutgift:                                                                   |  | kr 3.237,-                                                                 |  | Når trer eventuell endring i kraft?                                                  |  |
| Dato                                                                                        |  | 01.08                                                                      |  |                                                                                      |  |
| <b>Poster til skattemeldingen</b>                                                           |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |
| Seksjonens renteinntekter kr:                                                               |  | 0,-                                                                        |  | Seksjonens renteutgifter kr:                                                         |  |
| 0,-                                                                                         |  |                                                                            |  |                                                                                      |  |

## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GJERDRUMSVEI 4**

### **FASTSATT NOVEMBER 2015**

#### **1. BRUK AV LEILIGHETEN**

##### **1.1 Generelt om bruken av bygget**

Leiligheten skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

##### **1.2 Støy**

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Denne natteroen er lovbestemt og kan ikke fravikes. I denne tiden ikke må det ikke festes, benyttes stereoanlegg/TV e.l., som forårsaker sjenerende støy fra bolig, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten eller på annen måte drive med noe som kan skape støy utover kl. 23.00, skal beboerne av de tilstøtte leiligheter varsles på forhånd. Høytalere må innstilles slik at det ikke er sjenerer naboene. Det er forbudt med vedvarende støy fra boligen på dagtid. Uten at dette er varslet på forhånd. Når det skal bankes, borres eller drillles henviser vi til sunn fornuft når det gjelder til sjenanse for naboer.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

##### **1.3 Innvendig vedlikehold**

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

##### **1.4 Vasker og sluk**

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes klosettpapir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med ett middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. PLUMBO må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

### 1.5 Frostskader

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er andelseieren ansvarlig for.

### 1.6 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. Lag en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

### 1.7 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

### 1.8 Fellesantenneanlegget/Fibernettet

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra Viken fiber.

### 1.9 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong.

Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboere som setter opp vinduer på fellesareal står selv ansvarlig for at det er lukket til kvelden.

### 1.10 Tørring, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu.

Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av tørkestativ på balkongen er tillatt, med det er ikke

tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

#### 1.11 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert sprinkleranlegg i hver leilighet. Det er svært viktig at sprinklene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal. Alle leiligheter skal i tillegg ha røykvarsler. Brannslange er plassert i kjøkkenskapet.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses. Ved alarm, benyttes trapp om mulig eller brannstigen som er montert tilknyttet hver leilighet.

#### 1.12 Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

#### 1.13 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kulegrill evt. engangsgrill på balkonger. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse og fellesareal. Ved grilling på fellesareal skal det tas hensyn til beboerne som er tilknyttet fellesarealet ute. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Ved bruk av engangsgrill på fellesarealet skal den slukkes og ikke settes inntil husvegger eller lignende.

## **2. Utleie og utlån av leiligheten**

### **2.1 Ansvar**

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet. All utleie skal ifølge vedtektene meldes styret.

## **3. Leiligheten utvendig**

### **3.1 Ensartet fasade**

Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder må kun males i godkjent farge. Det er ikke tillatt å bygge gjerder eller rekkverk som ikke er godkjent av styret. Markiser må ha godkjent farge og mønster. Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret. Det er heller ikke tillatt og mate fugler eller duer.

### **3.2 Balkonggulv**

Balkonggulv må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Ved legging av dekke på balkongen må hellingen på gulvet være lik dagens helling.

## **4. Bruk av fellesarealer innvendig**

### **4.1 Trappeoppganger og korridorer**

Barnevogner, kjelker, ski, o.l. må ikke stå til hinder for dører eller rømningsvei på fellesarealet inne. Sykler skal stå ute i sykkleskur om ikke annet er avtalt med styret. Sesong ting som ski og kjelker skal settes opp i boden ved sesongens slutt.

### **4.2 Fellesarealet!**

Fellesarealet skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang.

#### 4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og fellesareal er ikke tillatt.

#### 4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom, loft og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

#### 4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer.

#### 4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer og trappeoppganger ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

### 5. **DØRER**

#### 5.1 Ytterdører og porttelefon

Ytterdørene skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid være lukket.

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i huset. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

#### 5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes lukket.

#### 5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis via mail/ tlf til styret. Mailadresse: gjerdrumsveien4@gmail.com



## 6. **SØPPEL**

### 6.1 Søppelhåndtering

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelcontainerene. Restavfall skal i vanlige poser, knytes ordentlig. Matavfall skal i grønne matavfallsposer og knytes ordentlig. Papir skal være sammenpresset og legges i papircontainer. Plast skal pakkes i godkjente plastavfall sekker og settes ut 1-2 dager før avhenting (se avhentings dato fra ØRAS) Metall og glass skal kastes i egen container for dette, som er plassert ved Romerikssenteret. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få transporter bort. Det er ikke tillatt og sette fra seg søppel på fellesarealene.

## 7. **BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG**

### 7.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

## 8. **ANSVARSFORHOLD**

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med flere).

# Årsregnskap 2024

## Sameiet Gjerdrums Vei 4

Org.nr.: 914 155 215

# Resultatregnskap

## Sameiet Gjerdrums Vei 4

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| Annen driftsinntekt                | 1       | 686 575        | 584 437        |
| Sum driftsinntekter                |         | <u>686 575</u> | <u>584 437</u> |
| Annen driftskostnad                | 2, 3, 4 | 754 971        | 673 541        |
| Sum driftskostnader                |         | <u>754 971</u> | <u>673 541</u> |
| Driftsresultat                     |         | <u>-68 396</u> | <u>-89 104</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader |         |                |                |
| Annen renteinntekt                 |         | 3 371          | 0              |
| Annen finansinntekt                |         | 10 905         | 9 720          |
| Annen rentekostnad                 |         | 7 165          | 8 723          |
| Resultat av finansposter           |         | <u>7 111</u>   | <u>997</u>     |
| Resultat før skattekostnad         |         | <u>-61 285</u> | <u>-88 107</u> |
| Skattekostnad på resultat          |         | 0              | 0              |
| Årsresultat                        |         | <u>-61 285</u> | <u>-88 107</u> |
| Overføringer                       |         |                |                |
| Avsatt til annen egenkapital       |         | -61 285        | -88 107        |
| Sum overføringer                   |         | <u>-61 285</u> | <u>-88 107</u> |

# Balanse

## Sameiet Gjerdrums Vei 4

| Eiendeler                          | Note | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                       |      |                |                |
| <i>Fordringer</i>                  |      |                |                |
| Kundefordringer                    |      | 0              | 25 949         |
| Andre kortsiktige fordringer       |      | 0              | 32 547         |
| Sum fordringer                     |      | <u>0</u>       | <u>58 496</u>  |
| <i>Investeringer</i>               |      |                |                |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.       |      | 169 327        | 141 986        |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l    |      | <u>169 327</u> | <u>141 986</u> |
| Sum omløpsmidler                   |      | <u>169 327</u> | <u>200 483</u> |
| Sum eiendeler                      |      | <u>169 327</u> | <u>200 483</u> |

# Balanse

## Sameiet Gjerdrums Vei 4

| Egenkapital og gjeld          | Note | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|------|----------------|----------------|
| Egenkapital                   |      |                |                |
| <i>Opptjent egenkapital</i>   |      |                |                |
| Annen egenkapital             |      | 108 567        | 169 851        |
| Sum opptjent egenkapital      |      | <u>108 567</u> | <u>169 851</u> |
| Sum egenkapital               |      | <u>108 567</u> | <u>169 851</u> |
| Gjeld                         |      |                |                |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> |      |                |                |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>       |      |                |                |
| Leverandørgjeld               |      | 33 424         | 23 491         |
| Annen kortsiktig gjeld        |      | 27 337         | 7 140          |
| Sum kortsiktig gjeld          |      | <u>60 760</u>  | <u>30 631</u>  |
| Sum gjeld                     |      | <u>60 760</u>  | <u>30 631</u>  |
| Sum egenkapital og gjeld      |      | <u>169 327</u> | <u>200 483</u> |

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Salgsinntekter

Inntekter resultatføres etter som de inntjenes gjennom felleskostnader.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler omfatter kundefordringer og andre poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres pålydende verdi på etableringstidspunkt. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Salgsinntekter

Felleskostnader mellom næringsseksjon og boliger fordeles ihht til sameiebrøk.

Avregning av felleskostnader tas pr 31.12. årlig, ihht påløpte kostnader.

## Note 2 Forsikringer

|                                                     | 2024    | 2023    |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Gjensidig forsikring 2024 med avtalenummer 89988356 | 115 332 | 100 934 |
| Kostnader forsikringer 2024                         | 115 332 | 100 934 |

## Note 3 Vedlikehold

|                                                | 2024    | 2023   |
|------------------------------------------------|---------|--------|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger            | 201 954 | 18 775 |
| Service på ventilasjon/ sprinkelanlegg garasje | 12 574  | 8 081  |
| Kontroll av brannluke/ serviceavtale           | 19 838  | 16 784 |
| Skadedyrbekjempelse                            | 27 902  | 27 902 |
| Reparasjon og vedlikehold annet                | 8 193   | 8 193  |
| Sum vedlikeholdskostnader                      | 270 461 | 79 735 |

## Note 4 Honorarer regnskap

|                     | 2024   | 2023   |
|---------------------|--------|--------|
| BDO AS              |        |        |
| Regnskapstjeneste   | 62 160 | 53 548 |
| Rådgivningstjeneste | 10 819 | 7 067  |
|                     | 72 979 | 60 615 |

Eierskiftegebyr tilbakebetales av selgeren av seksjonen.





## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.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:** Gjerdrumsvegen 4  
2040 KLØFTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Iris Therese Asak

**Telefon:** 975 98 015  
**E-post:** iris.asak@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 viderefremidlet 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