

aktiv.



Ånnerudvegen 1B, 2040 KLØFTA

**KLØFTA SENTRUM - Stor
selveierleilighet over to plan -
Gangavstand til alt - Renoverert i
2018**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 000 000,-
Omkostn.:	Kr 126 350,-
Total ink omk.:	Kr 5 126 350,-
Felleskostn.:	Kr 1 906,-
Selger:	Bowling 1 Eiendom AS
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1954
BRA-i/BRA Total	152/152 kvm
Tomtstr.:	858.8 m ²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 17, bnr. 60
Snr.	2
Oppdragsnr.:	1205250366

KLØFTA SENTRUM - Stor selveierleilighet over to plan - Gangavstand til alt - Renoverert i 2018

Velkommen til Ånnerudvegen 1B, en stor selveierleilighet i en firemannsbolig i Kløfta sentrum

Boligen er innholdsrik og går over to plan:

1.etasje: Vindfang, entré, bad, stue, kjøkken, toalettrom og 2 soverom og terrasse
Kjeller: Trapperom m/gang, bod, disponibelt rom, bad og vaskerom

- Boligen er renoverert i 2018
- Lave felleskostnader
- Trygg gangavstand til alt
- Terrasse og hage

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA totalt: 152 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 65 m² Trapperom m/gang, allrom, bod, bad og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang, entré, bad, stue, kjøkken, toalettrom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,11 meter i allrom.

Innvendig bod/tek.rom er s-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

858.8 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet fellestomt med singlet trafikkarealer og hagearealer

Beliggenhet

Ånnerudvegen 1B ligger i det familievennlige nabolaget Hilton/Tveiter, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet og gode naboskap, med en opplevd trygghetsscore på 88 av 100 og

vennskapsscore på 74 av 100.

Området har gode offentlige transportmuligheter med bussholdeplass på Gamlevegen, hvor linje 405 og 425 stopper, kun 1 minuttsgange unna. Kløfta stasjon, som betjenes av linje R13 og R13x, ligger 10 minutters gange fra eiendommen, og Oslo Gardermoen er kun 14 minutter unna med tog.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Bakke skole og Vesong ungdomsskole, begge innen 10 minutters gange. Jessheim videregående skole ligger 13 minutter unna med bil.

Nabolaget tilbyr også gode servicemuligheter med dagligvarebutikker som Kiwi Kb Kløfta og Rema 1000 Kløfta, begge 9 minutters gange fra eiendommen. Romerikssenteret, som har et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger 9 minutter unna med bil.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Kløfta Idretts- og aktivitetspark kun 4 minutters gange unna, og Kløftahallen idrettshall ligger 8 minutter unna med bil. Området har også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og er vurdert til 89 av 100 for turmuligheter.

Alt i alt er Ånnerudvegen 1B et attraktivt sted å bo med gode transportforbindelser, nærhet til skoler og butikker, samt et trygt og vennlig nabolag.

Adkomst

For å komme til eiendommen Ånnerudvegen 1B, 2040 Kløfta, kan man benytte offentlig transport eller egen bil.

Offentlig transport:

- Fra Gamlevegen kan man ta busslinje 405 eller 425, som ligger 0.1 km unna og tar omtrent 1 minutt å gå til.
- Kløfta stasjon ligger 0.8 km unna, hvor man kan ta tog linje R13 eller R13x, med en gangtid på omtrent 10 minutter.

Egen bil:

- Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Mamma Mia barnehage (0-5 år) - 8 min gange

Alvheim Barnhage (1-5 år) - 9 min gange

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

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 11 min gange

Åreppen skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 16 min gange

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 10 min gange

Sport og trening

Kløfta Idretts - og aktivitetspark - 4 min gange

Kløftahallen idrettshall - 8 min gange

Aktivitetshall 0.7 km

Sportica Kløfta - 6 min gange

Nemus Fysio - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en flermannsbolig med saltak, opprinnelig fra 1954 og ombygget i 2018.

Bygningen er fundamentert på en betongsåle.

Grunnmuren er en murkonstruksjon/betong med støpt såle i betong.

Dreneringen er kontrollert fra bakkeplan, og det er antydninger til pusset styrofoam som fuktsikring.

Ytterveggene består av reisverk fra byggeåret, kledd med utvendig panel fra 2018. Det er synlig lufting og musebånd på nedre del av panelet.

Takkonstruksjonen består av taksperrer fra byggeår og er tekket med takstein fra 2018.

Renner, nedløp og beslag er fra 2018.

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og betong. Etasjeskillet i første etasje er i betong eller lignende.

Vinduene er fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra cirka 2018. Ytterdøren er en fabrikkmalt dør med glassfelt fra cirka 2018, og det er en fabrikkmalt balkongdør med

isolerglass fra 2018.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon fra 2018 med utgang fra stuen, samt en utvendig tretrapp fra 2018.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde og slitasje.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Synlig elde og slitasje.

- Innvendig - Overflater - avvik

Avvik: Lokale utbedringer eller utskiftinger er påregnelig.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Innvendige dører - avvik

Avvik: Noe slitasje på dører i kjeller. Dørpropper på karmen mangler.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avrenningsrør fra fordelerskap på vaskerom i kjeller mangler og bør opparbeides.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Filter er tett. Tette terskler på dørblader der tiltenkt luftgjennomstrøming blir begrenset.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Ingen dokumentasjon på membran foreligger, men det er synlig mansjett med smøremembran i sluk.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Avvik: Ingen dokumentasjon på membran foreligger, men det er synlig mansjett med smøremembran i sluk.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Tomteforhold - Terrengforhold

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 87 kvm: Vindfang, entré, bad, stue, kjøkken, toalettrom og 2 soverom

TBA 20 kvm: Terasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-i 65 kvm: Trapperom m/gang, bod, disponibelt rom, bad og vaskerom

Bad og vaskerom er ikke byggemeldt.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøll, oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt bad fra byggeår med varmekabler i gulvet. Taket er malt. Badet er utstyrt med heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning, vegghengt klosett og dusj. Det er balansert ventilasjon.

Bad kjelleretasje:

Flislagt bad fra byggeår med varmekabler i gulvet. Taket er malt. Badet er utstyrt med heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning, vegghengt klosett og dusj med dusjforheng. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom kjelleretasje:

Vaskerom fra byggeår med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Veggene har fliser og taket er malt. Rommet har opplegg til utslagsvask og opplegg til vask og tørk. Det er balansert ventilasjon.

Toalettrom 1. etasje:

Wc-rom med flislagt gulv og vegg. Rommet er utstyrt med heldekkende servant på underskap, speil og klosett. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Eikeparkett og fliser i entré. Fliser på bad og wc.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflatene har normal bruksslitasje, med stedvis lokale avvik på vegger og gulv.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør fra byggeår av pex og kobber. Fordelerskap er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom, og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom. Tilluften passerer pollenfilter, og varmen fra den brukte luften gjenvinnes og overføres til tilluften.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår, plassert på teknisk rom. Rommet har sluk.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler på batteri.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2018:

- Ombygget og modernisert
- Vegger: Malte flater. Fliser på bad. Gulv: Eikeparkett og fliser i entré. Fliser på bad og wc. Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
- Malt tretrapp fra 2018 med heltre eiketripp.
- Fabrikkmalt profilerte innerdører fra 2018.
- 1.etg: Bad fra 2018 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
- Kjelleretasje: Bad fra 2018 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
- Vaskerom fra 2018 uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring.
- Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøle, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt.
- Wc-rom med flislagt gulv og vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og klosett. Balansert ventilasjon.
- Vannrør fra 2018 av materialtype pex og kobber.
- Avløpsrør av plast fra 2018.

- Balansert ventilasjon i boligen.
- Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2018 plassert på teknisk rom.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på vaskerom.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2018:

- Taket er tekket med takstein fra 2018.
- Nedløp, renner og beslag fra 2018.
- Utvendige overflater kledd med panel fra 2018.
- Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra ca. 2018.
- Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt. Dør fra ca. 2018.
- Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2018.
- Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m². Trekonstruksjon fra 2018.
- Utvendig tretrapp fra 2018.
- Antydninger til pusset styrofoam som fuktsikring.

Modernisert/Påkostet år

2018

Parkering

Parkering på sameiets tomt

Forsikringsselskap

gjensidige

gjensidige

Radonmåling

Bygget er bygget etter TEK 2010/TEK 2017 med fremlagt ferdigattest på bygget der forutsettes at UK er levert og boligen er bygget med tilfredsstillende radonduk.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kr 20 199

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 983 325

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 933 301

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Felleskostnader inkluderer

Husforsikring og snømåking

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 906

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ånnerudvegen 1

Organisasjonsnummer

928 736 679

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 60, seksjonsnummer 2 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:

3209/17/60/2:

09.09.1953 - Dokumentnr: 3043 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:60
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1954 - Dokumentnr: 4359 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter
Overført fra: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1979 - Dokumentnr: 402 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2020 - Dokumentnr: 2761890 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 208/616

01.01.2024 - Dokumentnr: 182362 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:17 Bnr:60 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "Etablering av nye boenheter, tilbygg, takterrasse, utvendig trapp og fasadeendring på eiendommen" datert 30.09.2020.
Det foreligger ingen ferdigattest / midlertidig brukstillatelse datert før dette, selv om huset ble oppført i 1954.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i kjelleren ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold, og er beskrevet som "bod og disp.kjeller" i byggetegninger. Oppført bad og vaskerom fremkommer ikke på byggetegninger og er dermed ikke byggesøkt. Skillevegg mot naboleilighet i 1.etasje er flyttet inn i boligen og fraviker registrerte byggetegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Takstmannens kommentar:

Bad og vaskerom samt teknisk bod og boder er ikke registrert på godkjente byggetegninger der rommene har blitt oppført i ettertid. Hobbyrom er registrerte som boder, men grunnet rommet overflater, tilførte verdier og bruk er alle rombenevnelser

med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Skillevegg mot naboileilighet i 1.etg er flyttet inn i boligen og fraviker registrerte byggetegninger. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Mesteparten av eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Bakkedalen skole- og idrettsanlegg» m/best. vedtatt 13.02.2018.

En liten del er regulert til bolig i «Gang- og sykkelveg langs Gjerdrumsvegen» m/best. vedtatt 10.10.2017.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

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/hjemmeldokument 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (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))

126 350 (Omkostninger totalt)

137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 137 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 140 050 (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 126 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 38 000 for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 900 Kommunale opplysninger

23 000 i Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 400

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

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.01.2026



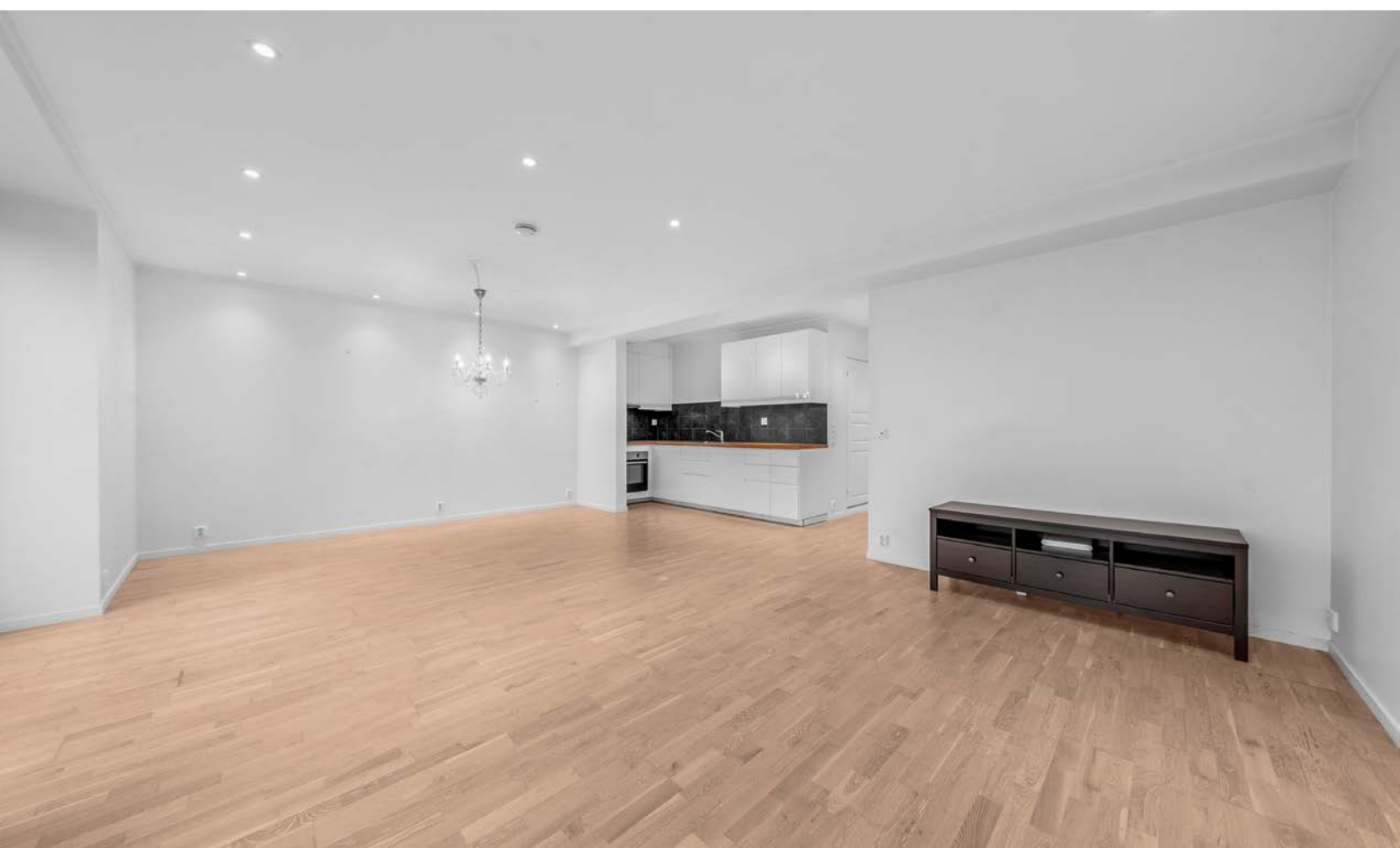
Annerudvegen 1 B

1. Etasje

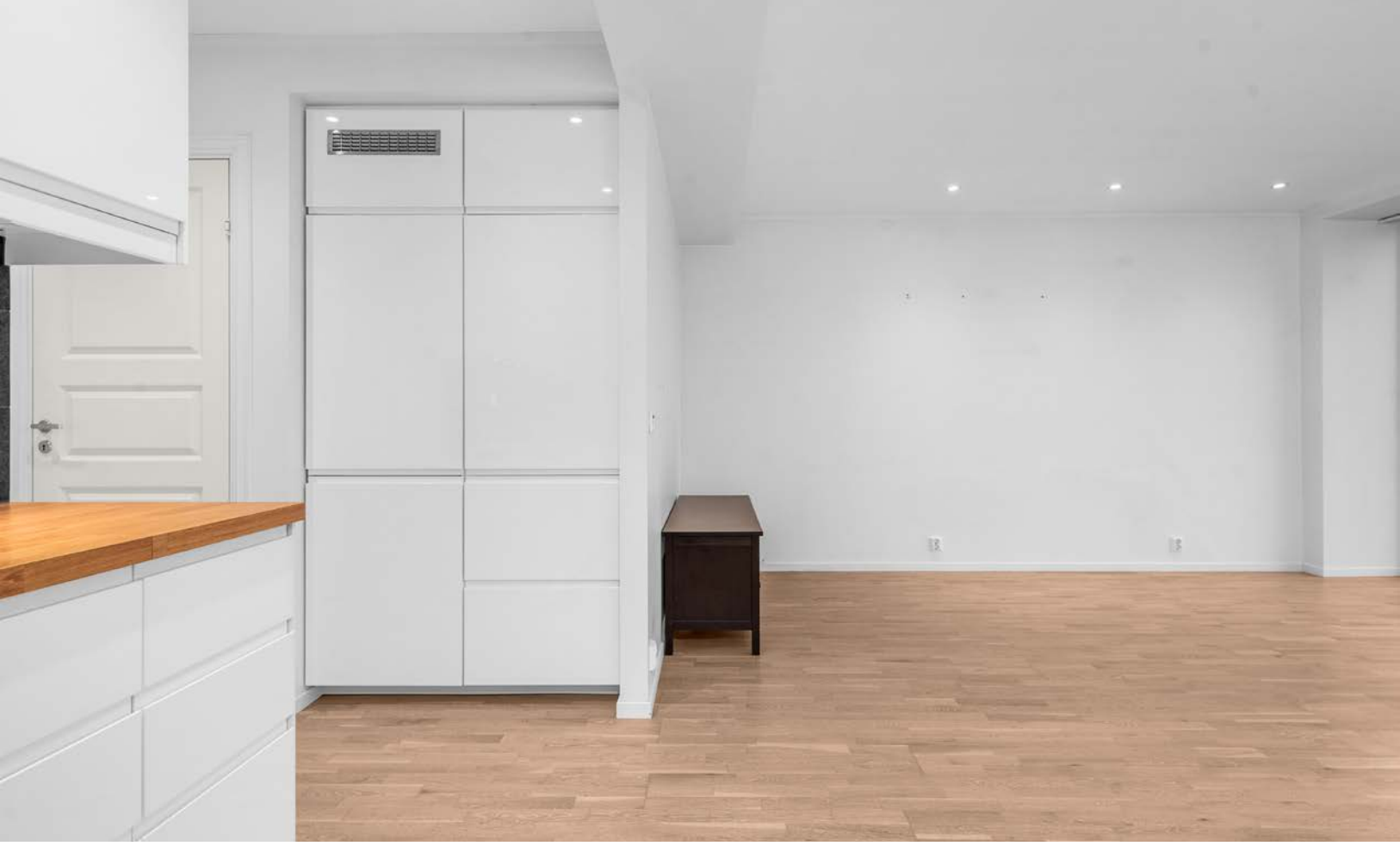


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.











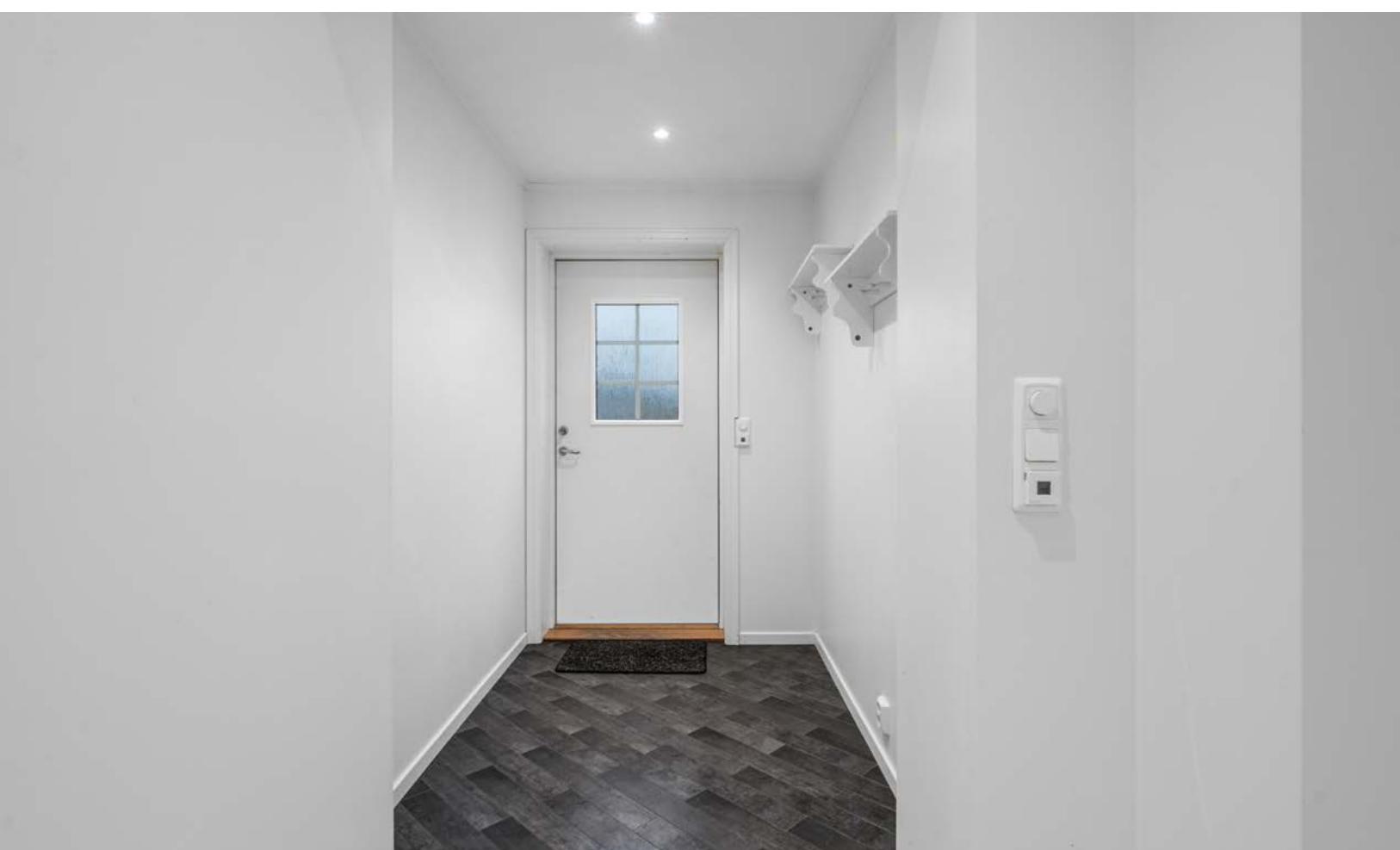








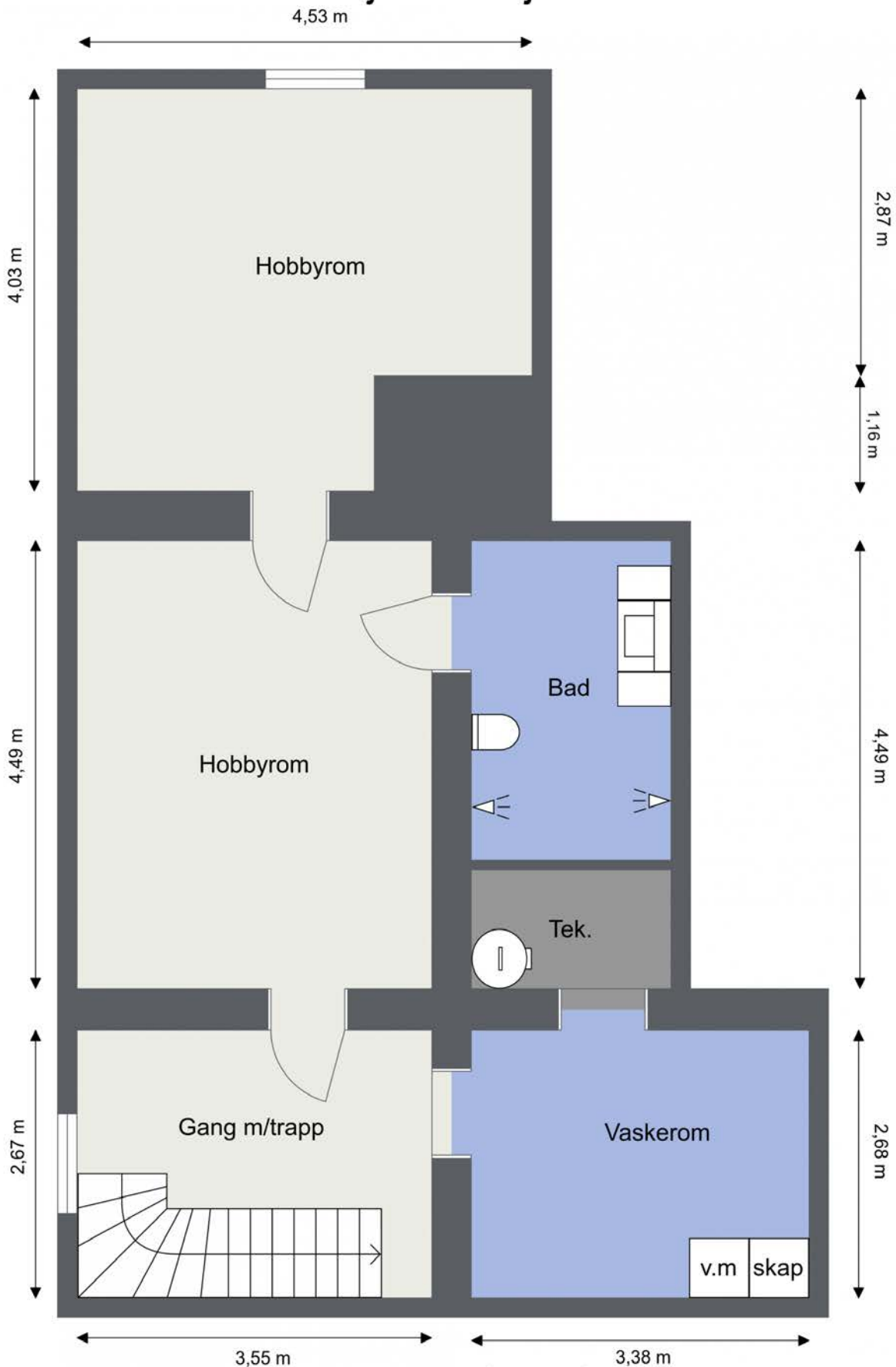




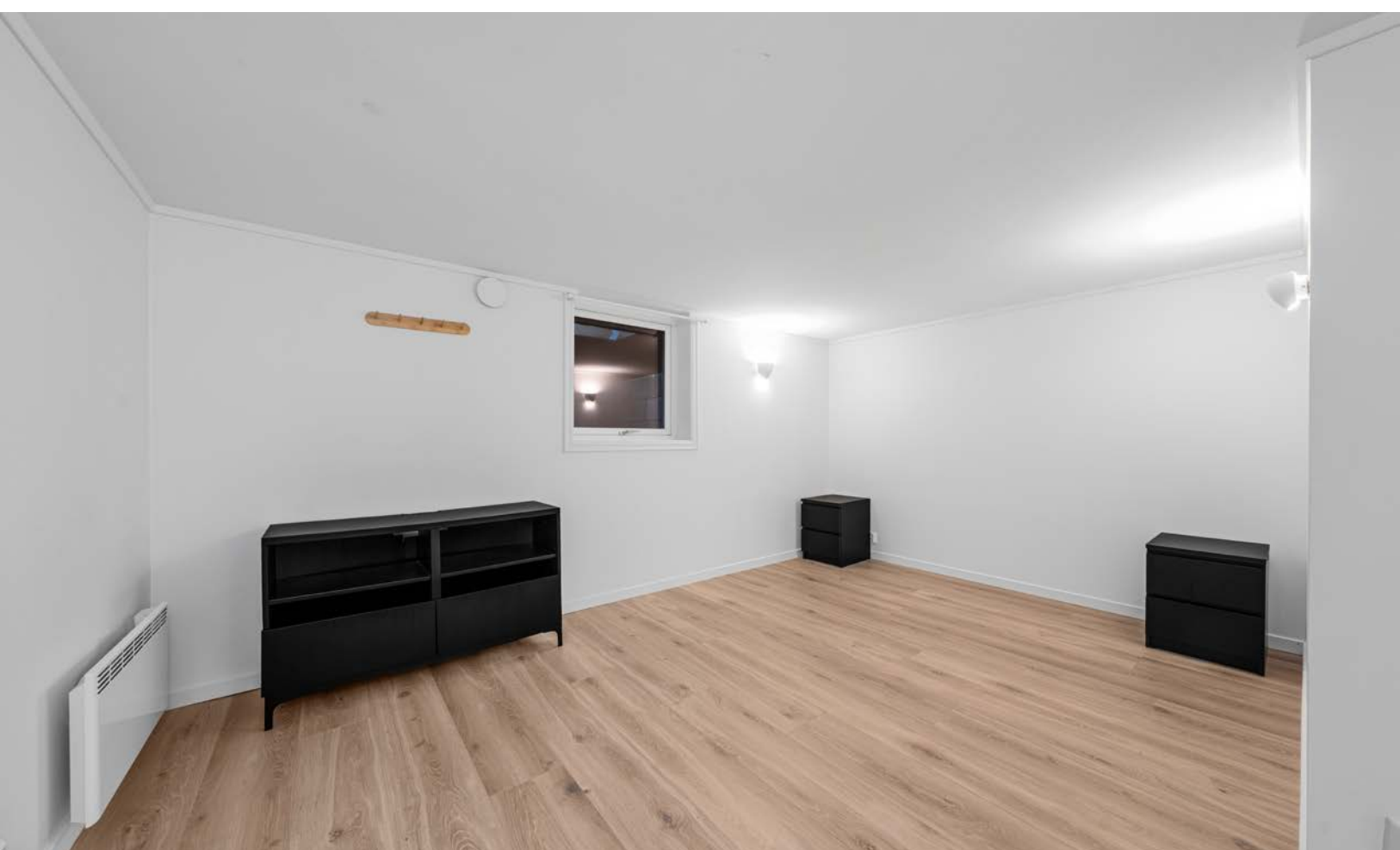


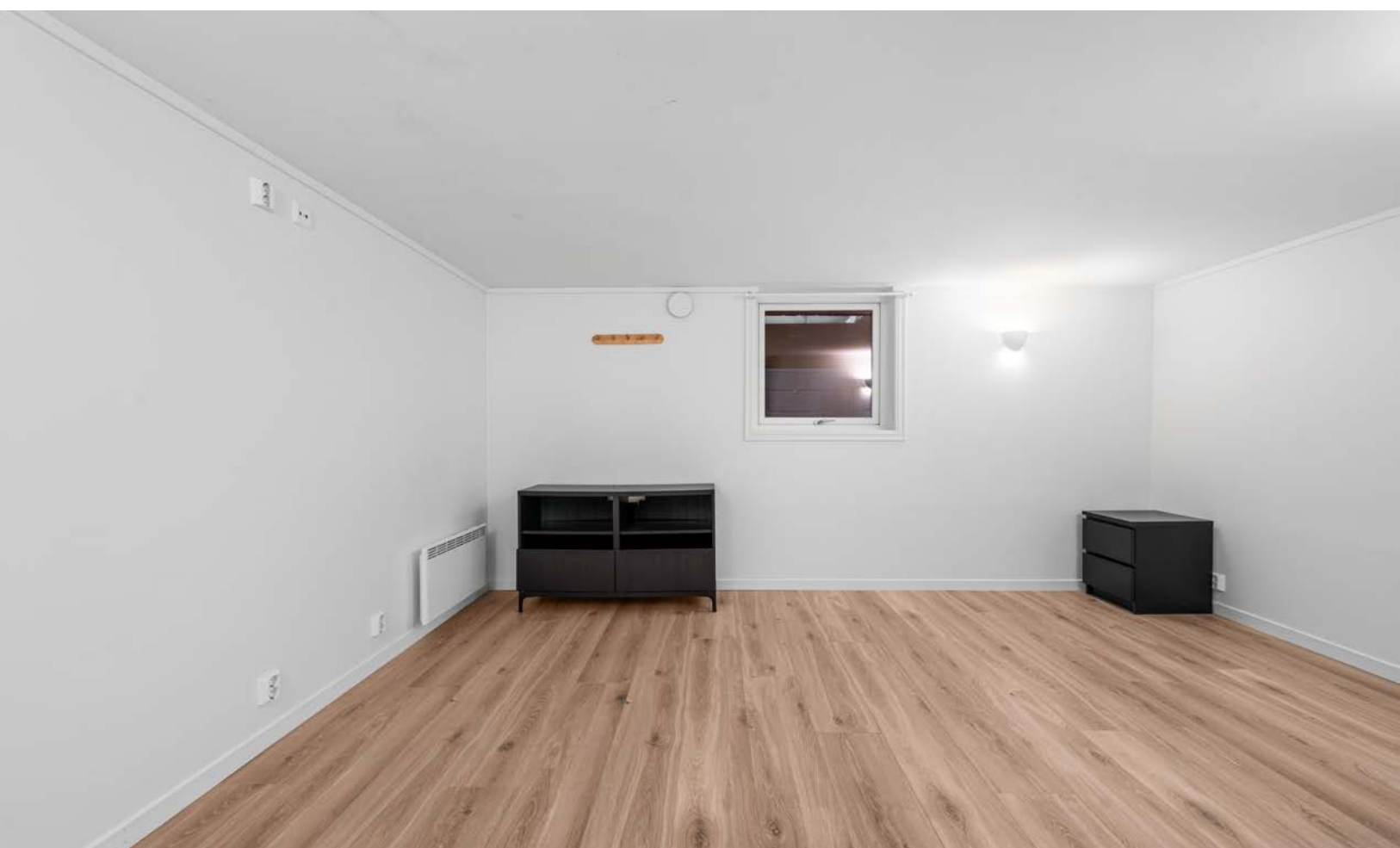


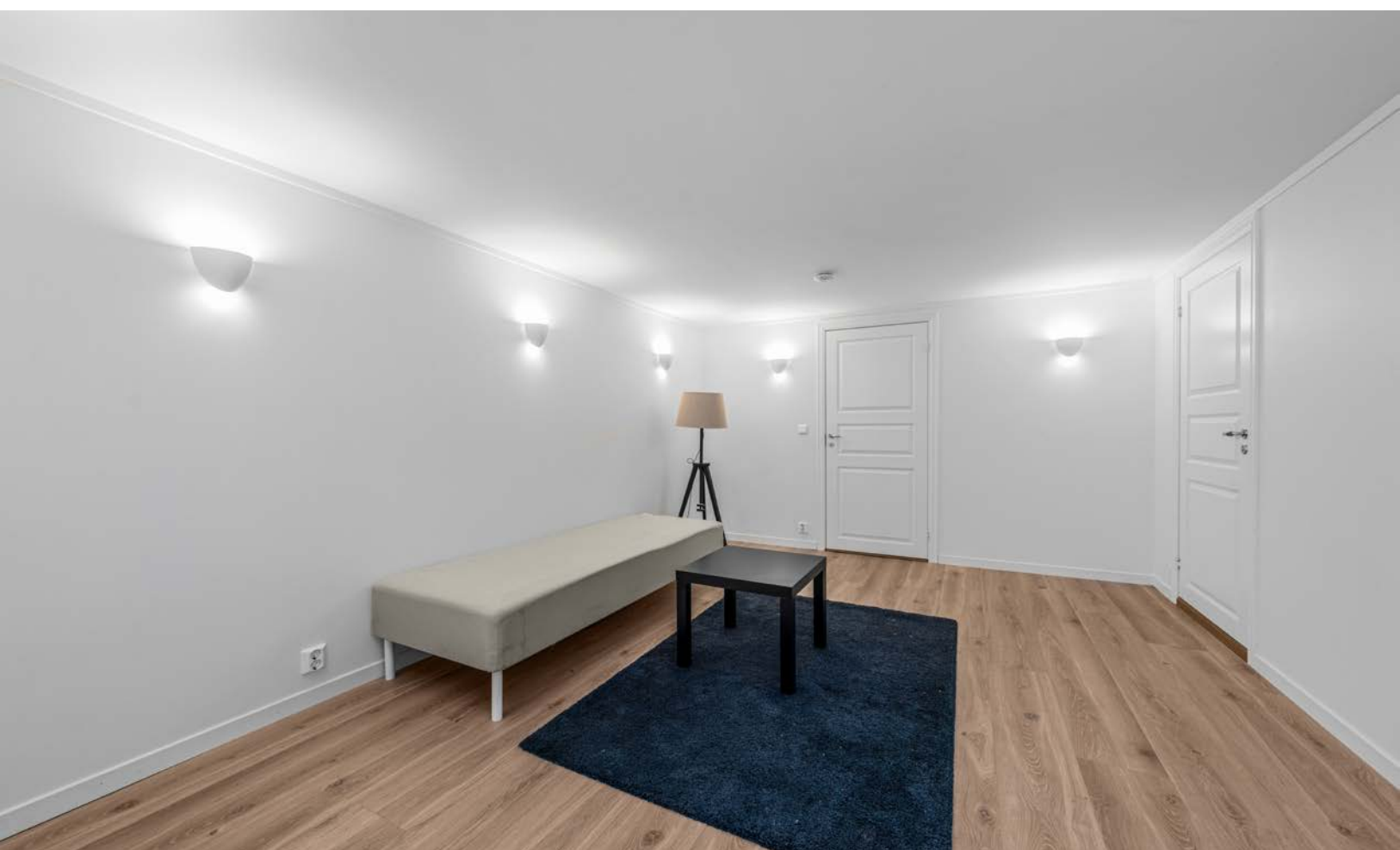
Ånerudvegen 1 B Kjelleretasje

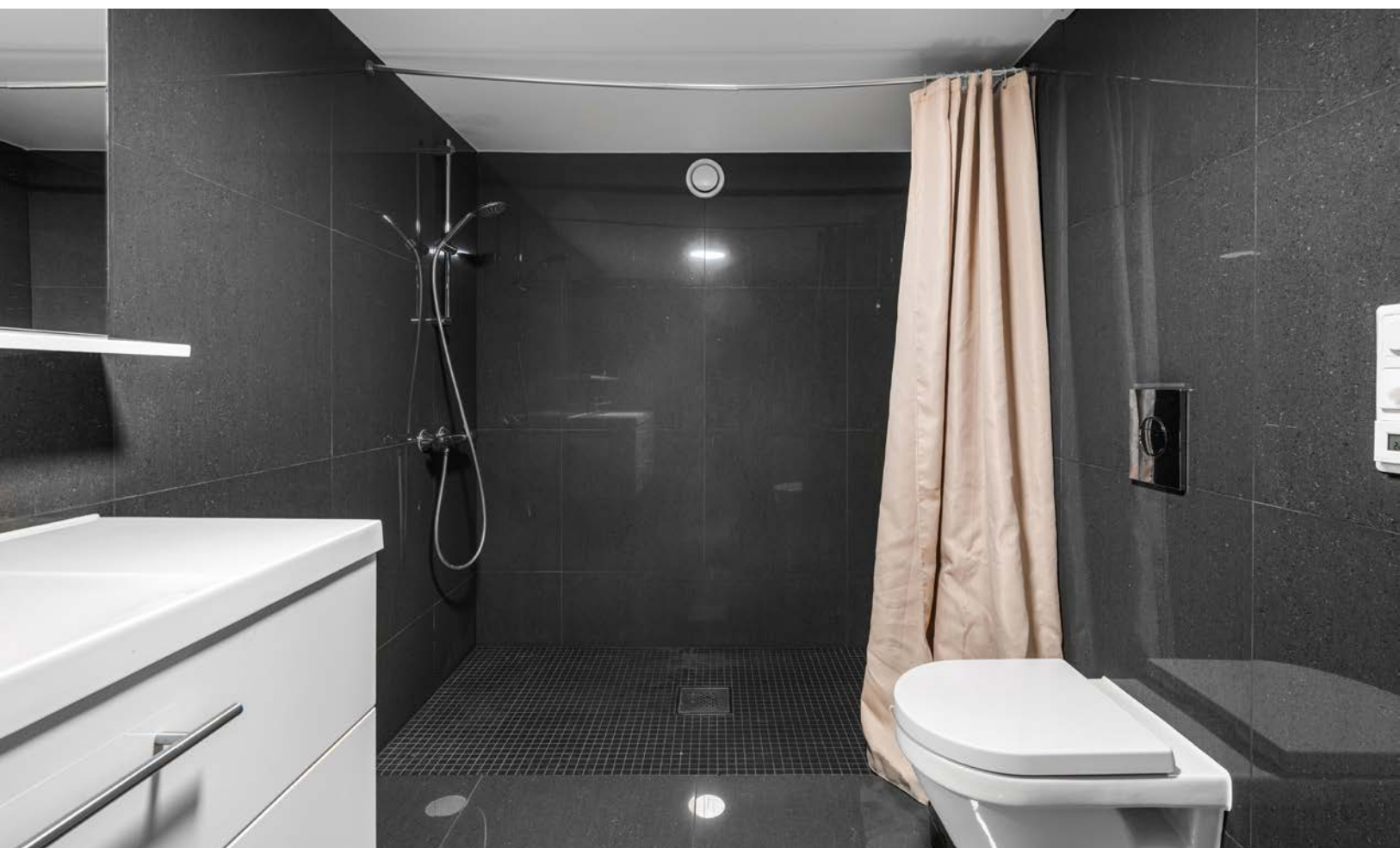


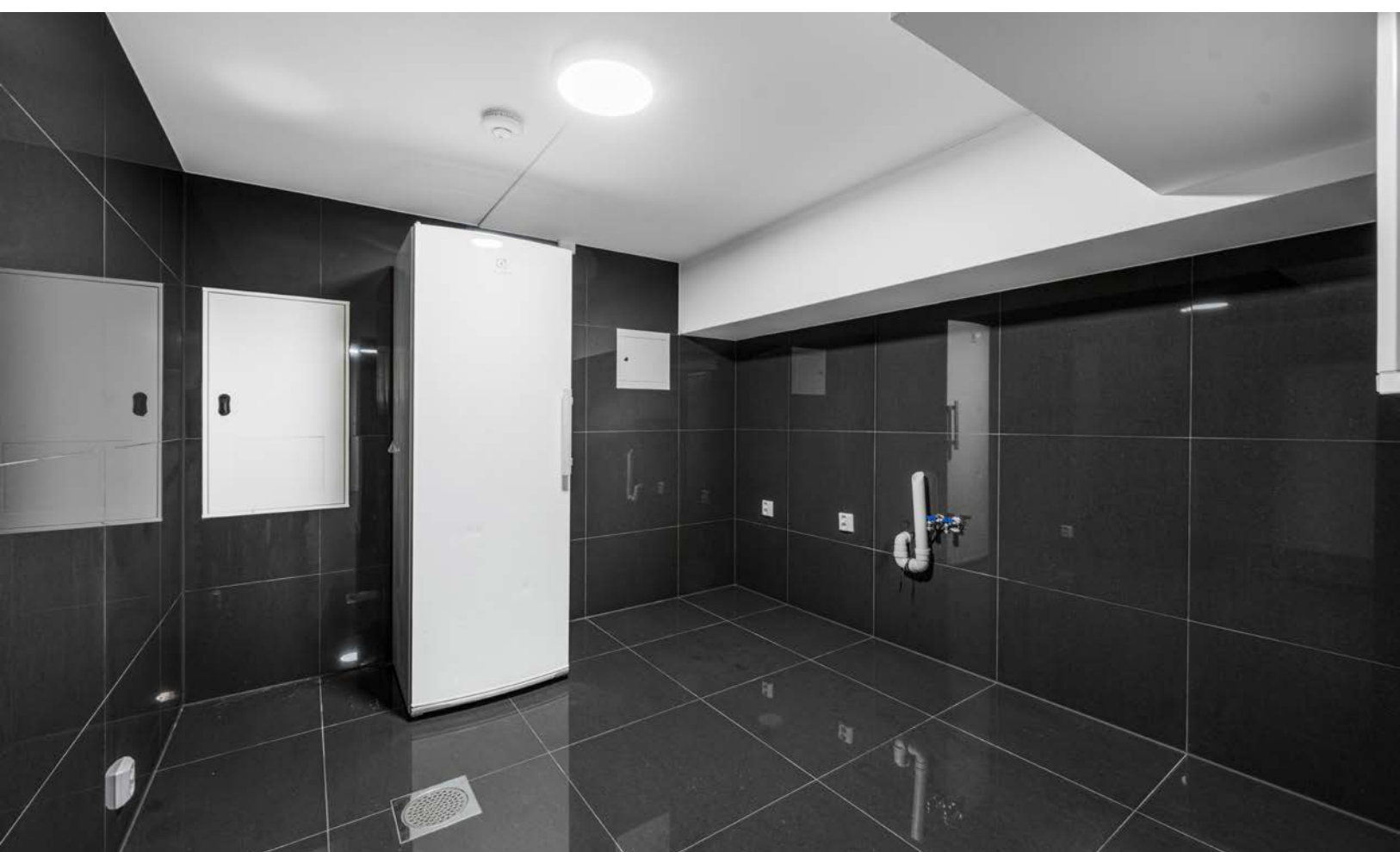
Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.







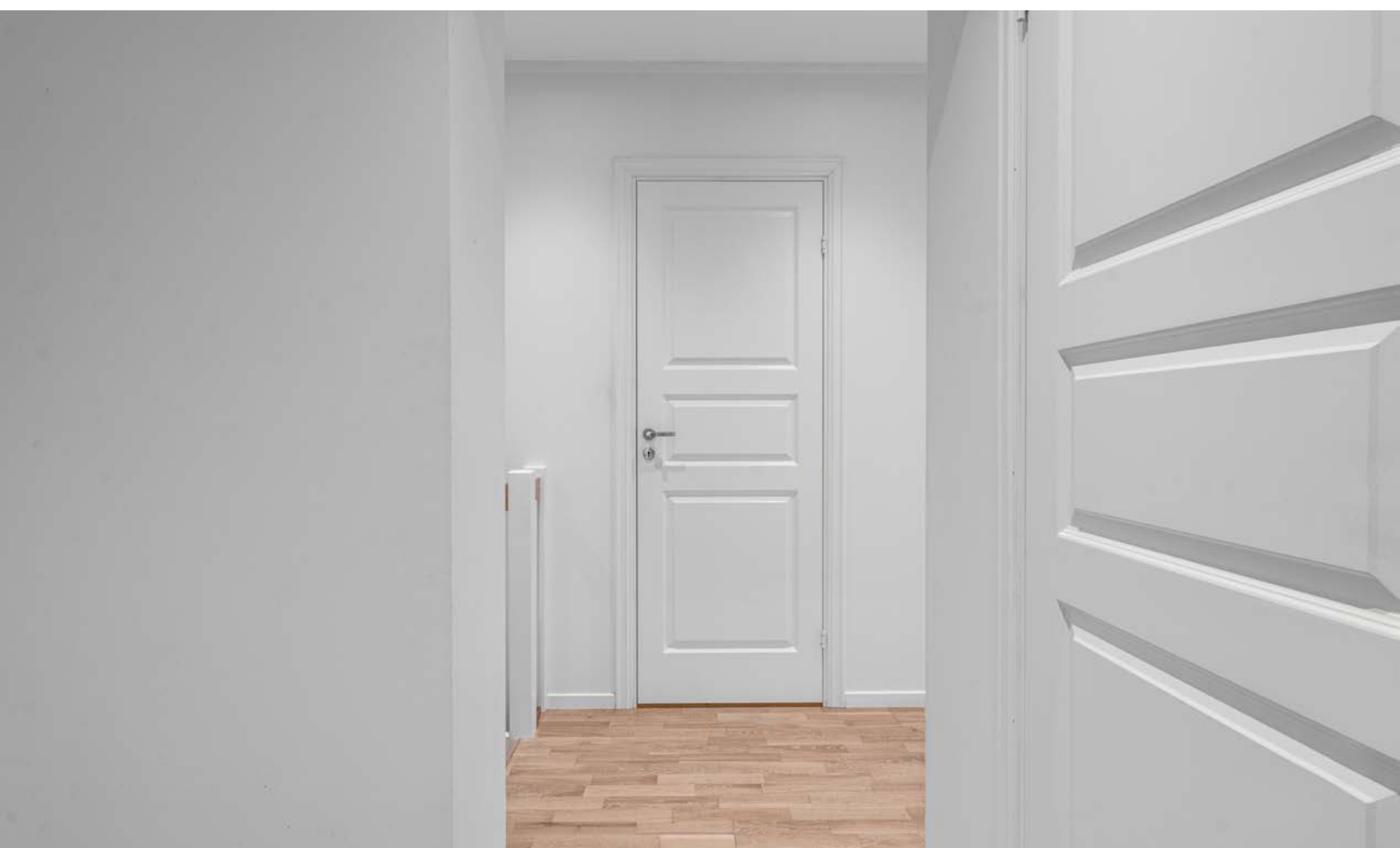
















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ånnerudvegen 1B , 2040 KLØFTA
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 17, bnr. 60, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 27.11.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 19291-2318

Referansenummer: DM3561

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet over 2 plan med byggeår fra 1954 dog ombygget i 2018 iht. dokumenter fra kommunen og eier. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949 og 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var ikke tilstede på befaring der opplysninger ble gitt av megler og eier pr. mail. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med teknet saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag og betong. Grunnmur i murkonstruksjon/betong og støpt såle i betong.

Taket er teknet med takstein fra 2018. Det var begrenset kontrollmuligheter grunnet høyde opp til taktekke fra bakkeplan og manglende tilkomst via naboleiligheter i 2.etg der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke og undertak for faktisk tilstand på taktekke.

Nedløp, renner og beslag fra 2018. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Noe begrenset kontrollmuligheter grunnet begrenset tilkomst der det er synlige konstruksjoner fra bakkeplan som er vurdert.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige overflater kledd med panel fra 2018. Utvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje, tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt. Synlig lufting og musebånn på nedre del av panel ved kontrollpunkter.

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Det var begrenset kontrollmuligheter grunnet manglende tilkomst via naboleiligheter i 2.etg der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av takkonstruksjon for faktisk tilstand på takkonstruksjonen.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra ca. 2018. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Kjellervinduer tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei for øvrig.

Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt. Dør fra ca. 2018. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Dørpropper mangler og må monteres. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2018. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m². Trekonstruksjon fra 2018.

Rekkverkshøyde er på ca. 94 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Utvendig tretrapp fra 2018. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter der vedlikehold eller kommende utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt. Rens og overflatebehandling bør utføres på sikt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett og fliser i entré. Fliser på bad og wc.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen større skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Stedvis lokale avvik på vegger og gulv.

Etasjeskille i betong e.l i 1.etg. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Malt tretrapp fra 2018 med heltre eiketritt. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra 2018. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Noe slitasje på dører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg: Bad fra 2018 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til godt over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Kjelleretasje: Bad fra 2018 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjforheng. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom.

Vaskerom fra 2018 uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Opplegg til

Beskrivelse av eiendommen

utslagsvask og opplegg til vask og tørk. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Ved hulltaking ble det påvist bakenforliggende murkonstruksjon/betongvegg der det ble utført fuktsøk på overflater i vaskerommet. Ingen høye fuktverdier ble påvist på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integriert kjøll, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom med flislagt gulv og vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og klosett. Balansert ventilasjon. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra 2018 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i kjeller. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra 2018. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År. Det anbefales å opprette av avtale med leverandør av anlegget for levering av filter, samt periodevis service.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2018 plassert på teknisk rom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på vaskerom. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og

stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Antydninger til pusset styrofoam som fuktsikring. Ytterligere dokumentasjon bør innhentes. Ingen synlige tegn til svikt på dreneringen på befaringsdagen for øvrig. Ingen høy fuktprosent ble påvist ved målinger på rom under terreng på befaringsdagen og er lagt til grunn for vurderingen.

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

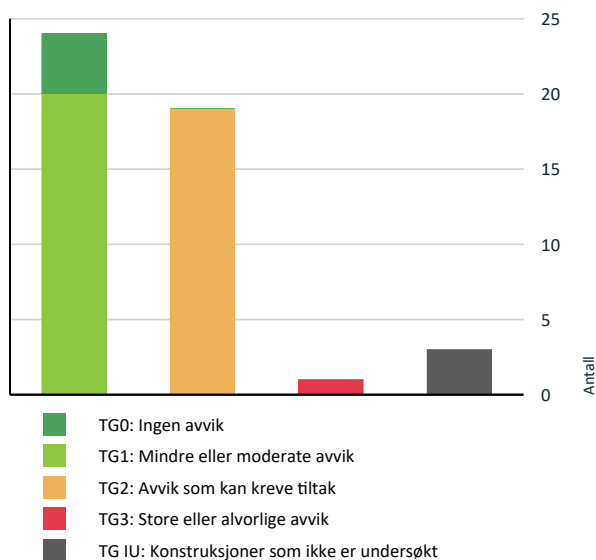
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bad og vaskerom samt teknisk bod og boder er ikke registrert på godkjente byggetegninger der rommene har blitt oppført i ettertid. Hobbyrom er registrerte som boder, men grunnet rommet overflater, tilførte verdier og bruk er alle rombenevnelser med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Skillevegg mot naboileilighet i 1.etg er flyttet inn i boligen og fraviker registrerte byggetegninger. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

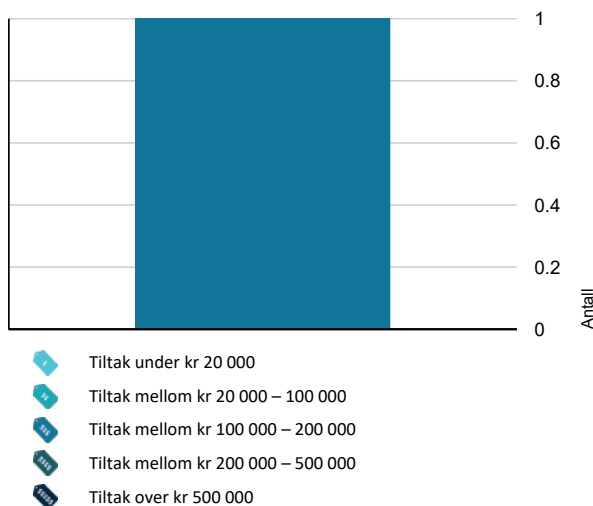
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - avvik [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - avvik [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)


! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)


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


! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

-  **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Ombygget og modernisert	Iht. fremlagte tegninger og kommunale opplysninger.
------	-------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Det var begrenset kontrollmuligheter grunnet høyde opp til taktekke fra bakkeplan og manglende tilkomst via naboileigheter i 2.etg der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke og undertak for faktisk tilstand på taktekke.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag fra 2018. Det var oppholdsvarer på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Noe begrenset kontrollmuligheter grunnet begrenset tilkomst der det er synlige konstruksjoner fra bakkeplan som er vurdert.

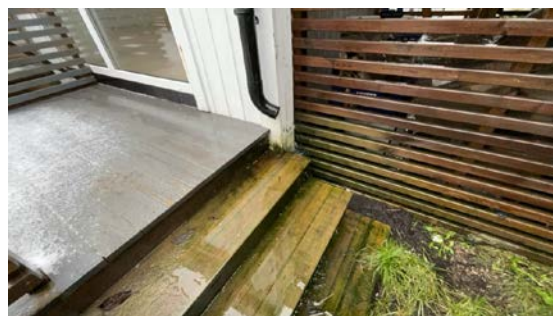
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende bortføring av vann bort fra grunnmur kan føre til skader på sikt.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige overflater kledd med panel fra 2018. Utvendige overflater framstår med normal bruksslitasje, tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt. Synlig lufting og musebånn på nedre del av panel ved kontrollpunkter.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Det var begrenset kontrollmuligheter grunnet manglende tilkomst via naboeiigheter i 2.etg der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av takkonstruksjon for faktisk tilstand på takkonstruksjonen.

! TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2018. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Kjellervinduer tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei for øvrig.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt. Dør fra 2018. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Dørpropper mangler og må monteres. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2018. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m². Trekonstruksjon fra 2018. Rekkverkshøyde er på ca. 94 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Rens og overflatebehandling er påregnelig.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra 2018. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter der vedlikehold eller kommende utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt. Rens og overflatebehandling bør utføres på sikt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Synlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Rens og overflatebehandling bør utføres på sikt.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett og fliser i entré. Fliser på bad og wc.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen større skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 2 Overflater - avvik

Stedvis lokale avvik på vegger og gulv.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

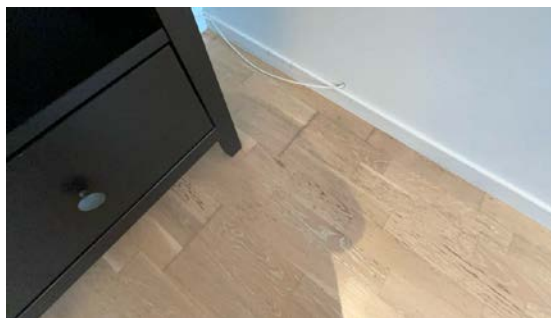
- Det er avvik:

Lokale utbedringer eller utskiftninger er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer eller utskiftninger er påregnelig. Overflatebehandling på nevnte områder er påregnelig.



Stedvis lokale avvik.



Stedvis lokale avvik.

Tilstandsrapport



Stedvis lokale avvik.



Stedvis lokale avvik.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong e.l i 1.etg. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Årstall: 1954 Kilde: Eier

1 TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Utført hulltaking på rom under terreng.

1 TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra 2018 med heltre eiketrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Besiktigelse av trapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra 2018. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 TG 2 Innvendige dører - avvik

Noe slitasje på dører i kjeller.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

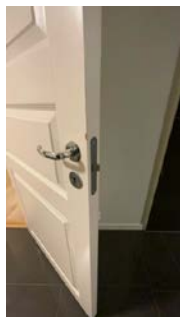
Noe slitasje på dører i kjeller. Dørpropper på karmen mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling eller utskifting av dørblander er påregnelig på sikt. Dørpropper bør monteres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

1.etg: Bad fra 2018 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til godt over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

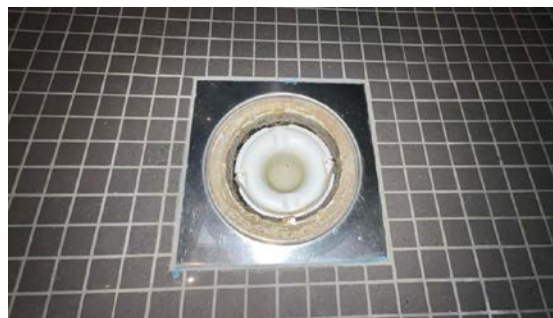
- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på membran foreligger, men det er synlig mansjett med smøremembran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



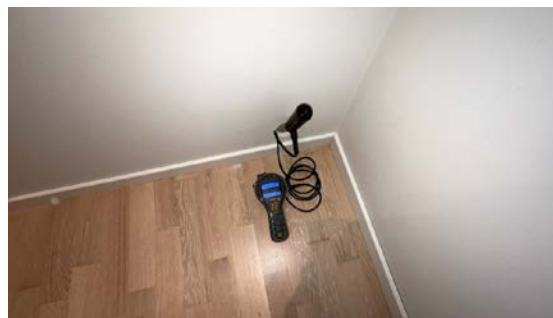
Luftespalte på dørblad bør opparbeides.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Kjelleretasje: Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjforheng.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon på membran foreligger, men det er synlig mansjett med smøremembran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.



KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjforheng.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Lekkasjespalte på innebygget systerne bør opparbeides.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

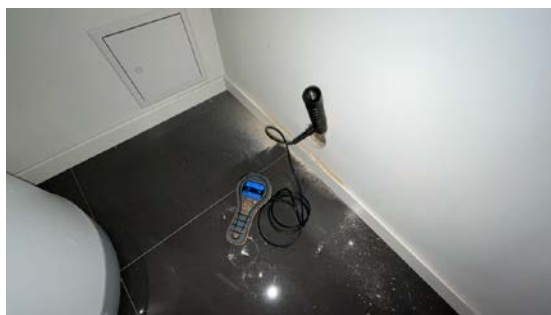
Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2018 uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Opplegg til utslagsvask og opplegg til vask og tørk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.



Synlige avvik.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Da dette er et vaskerom er det kostnader for utbedringer av membran i gulvet som er lagt til gulv og ikke alle vegger da dette ikke er et bad med dusjoner. Ved utbedringer av både gulv, og vegger vil kostnader øke i omfang. Prisestimat er ikke endelig der pristilbud bør innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Montering av utslagsvask tilfaller ny eier med påfølgende kostander.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Ved hulltaking ble det påvist bakenforliggende murkonstruksjon/betongvegg der det ble utført fuktsøk på overflater i vaskerommet. Ingen høye fuktverdier ble påvist på befaringsdagen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Utført hulltaking. Bakenforliggende murkonstruksjon/betongvegg



Utført fuktsøk på overflater.



Utført fuktsøk på overflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integret kjø, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc-rom med flislagt gulv og vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og klosett. Balansert ventilasjon. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra 2018 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i kjeller. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Avrenningsrør fra fordelerskap på vaskerom i kjeller mangler og bør opparbeides.

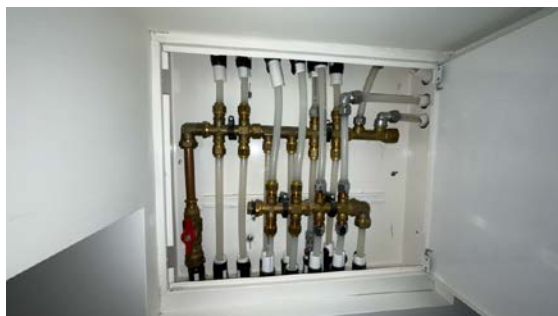
Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende avrenningsrør fra fordelerskap til rom med sluk kan forårsake skader i vegg hvis lekkasjer skulle oppstå.



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2018. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TO 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften.

Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År. Det anbefales å opprette avtale med leverandør av anlegget for levering av filter, samt periodevis service.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter er tett. Tette terskler på dørblander der tiltenkt luftgjennomstrømning blir begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter bør byttes. Ventilspalter på dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.



Filter bør byttes.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2018 plassert på teknisk rom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Besiktigelse av bereder.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på vaskerom. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Iht. eiers opplysninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iht. eiers opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iht. eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



📌 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Antydninger til pusset styrofoam som fuktsikring. Ytterligere dokumentasjon bør innhentes. Ingen synlige tegn til svikt på dreneringen på befaringsdagen for øvrig. Ingen høy fuktprosent ble påvist ved målinger på rom under terreng på befaringsdagen og er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

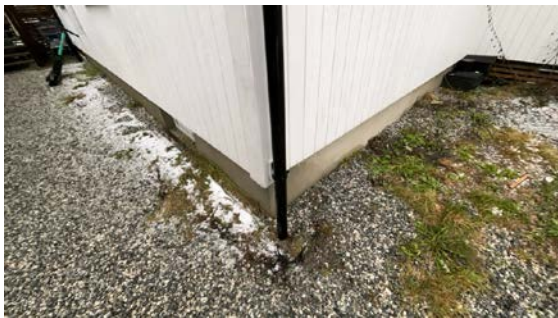
- Det er avvik:

Ukjent utførelse med manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering bør holdes under jevnlig oppsyn. Dokumentasjon på utførelser bør innhentes hvis mulig.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Ultra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 1U Terrengforhold

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

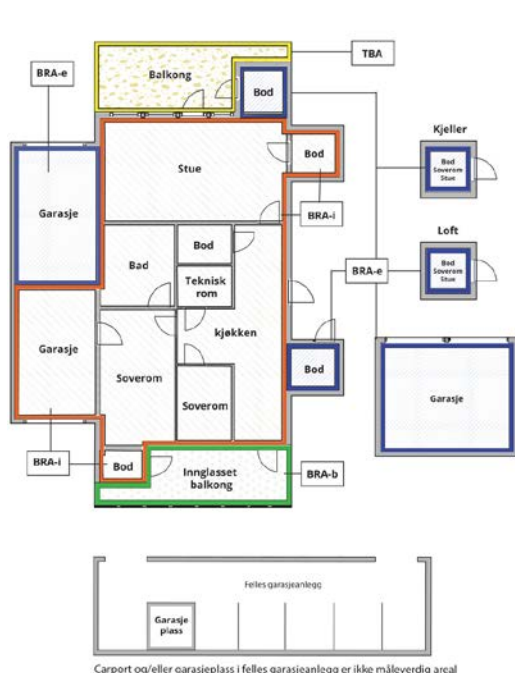
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	20
Kjelleretasje	65			65	
SUM	149				20
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjelleretasje	Trapperom m/gang, allrom, bod, bad, vaskerom		

Kommentar

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,11 meter i hobbyrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bad og vaskerom samt teknisk bod og boder er ikke registrert på godkjente byggetegninger der rommene har blitt oppført i ettertid. Hobbyrom er registrerte som boder, men grunnet rommet overflater, tilførte verdier og bruk er alle rombenevnelser med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Skillevegg mot naboelighet i 1.etg er flyttet inn i boligen og fraviker registrerte byggetegninger. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindusåpninger i kjeller tilfredsstillende ikke krav til type vindu som er anbefalt for tilfredsstillende rømming. Vindu som er montert i den innerste hobbyrom er utadslående i lysgrav der det må monteres innadslående vindu for ivaretagelse av krav til rømming. Vider adkomst ut fra lyskrav til overliggende terrasse må også utbedres. Utbedringer med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	146	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innvendig bod/tek.rom er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Eier var ikke tilstede på befaringsdagen.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	17	60		2	859 m ²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse

Ånnerudvegen 1B

Hjemmelshaver

Bowling 1 Eiendom AS

Eierandel

208 / 616

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tom på befaringsdagen og er ikke videre vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.11.2025	Tegninger fra tidsrom 2015 til 2018.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.12.2025	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM3561>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250366	
Selger 1 navn	
Ståle Emanuel Johansen	
Gateadresse	
Ånnerudvegen 1B	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250366

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 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

Document reference: 1205250366

Tilleggs kommentar

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.

Document reference: 1205250366

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Johansen	550f4e893dc00c250ecaf 49ca069ed7fc5885f2f	08.12.2025 11:03:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250366

- 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.:
8869769

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
26.11.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 17 BNR: 60 SNR: 2

Forespørsel datert: 21.11.2025.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 858,8 m². Snr. 2 har en andel på 208/616 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:

- Mesteparten av eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Bakkedalen skole- og idrettsanlegg» m/best. vedtatt 13.02.2018. En liten del er regulert til bolig i «Gang- og sykkelveg langs Gjerdrumsvegen» m/best. vedtatt 10.10.2017.

Endringer:

- Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av rød og gul vegstøysone.

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 checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Stipulerte kommunale avgifter for 2025 er kr. 20199,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

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

BEBYGGELSE:

Etablering av nye boenheter, tilbygg, takterrasse, utvendigtrapp og fasadeendring byggemeldt 2019.

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

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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





**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 60
Festenummer:
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.11.2025 kl. 13:33
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 17.07.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 208 / 616 i matrikkelenhet 17 / 60
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		923223606	BOWLING 1 EIENDOM AS		Grønnegata 1 2317 HAMAR	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eiere registrert hos Skatteetaten		923223606	BOWLING 1 EIENDOM AS		Grønnegata 1 2317 HAMAR	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 17/60		
		Omnummerert fra:	3033 - 17/60		
		Omnummerert til:	3209 - 17/60/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 17/60/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 17/60/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 17/60/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 17/60/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 17/60/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 17/60/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 17/60/0/4		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Feilretting av seksjoner	14.07.2020				Haugenmartin 14.07.2020
Feilretting	2019/485	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
Feilføring		Etablert/Endret	3033 - 17/60		
		Etablert/Endret	3033 - 17/60/0/1		
		Etablert/Endret	3033 - 17/60/0/2		
		Etablert/Endret	3033 - 17/60/0/3		
		Etablert/Endret	3033 - 17/60/0/4		
Seksjonering	25.06.2020	Tinglyst		21.07.2020	Haugenmartin 25.06.2020
Seksjonering	2019/485	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	3033 - 17/60		
		Etablert/Endret	3033 - 17/60/0/1		
		Etablert/Endret	3033 - 17/60/0/2		
		Etablert/Endret	3033 - 17/60/0/3		
		Etablert/Endret	3033 - 17/60/0/4		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

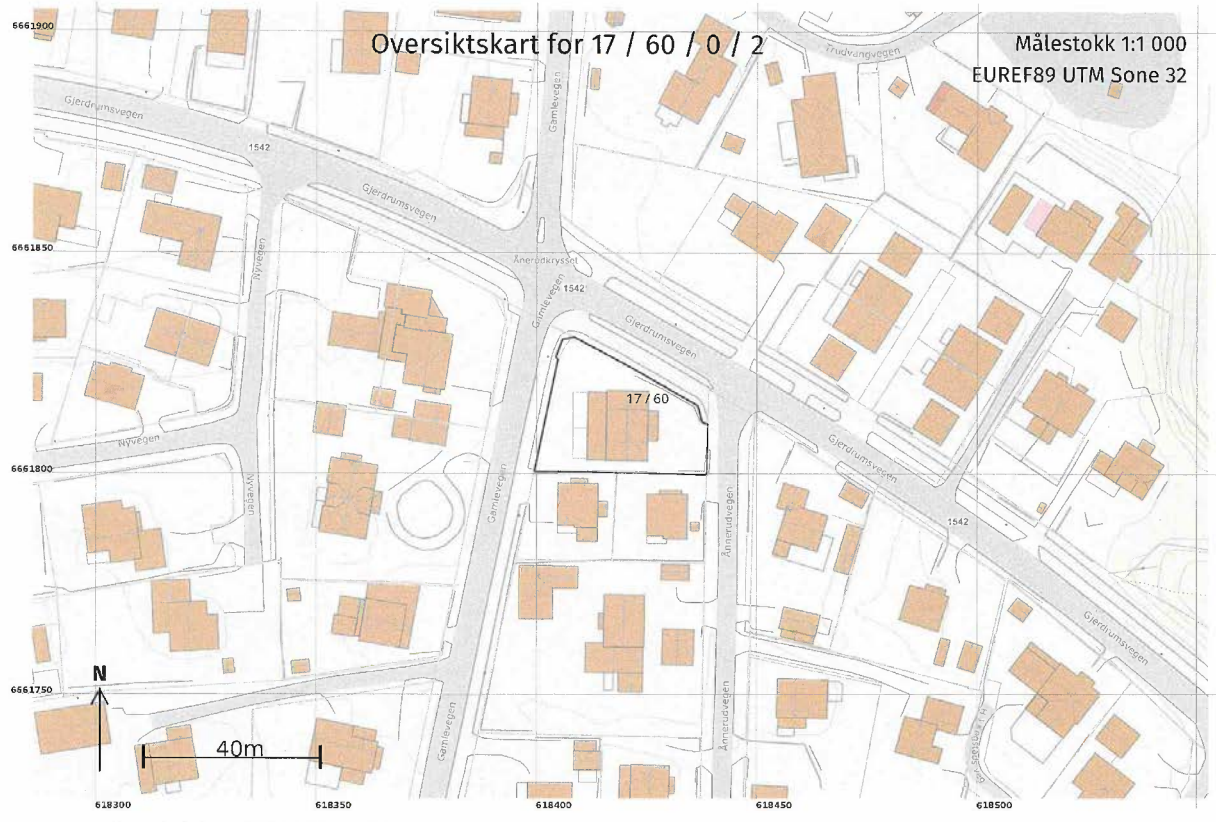
Bygningsnr: 151 243 967		Bebygd areal: 1		Ant. boliger: 4		Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	629	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6661810 Øst: 618420	Bruksareal totalt:	629			Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	101	0	101	0	0	0
H02	2	125	0	125	0	0	0
H01	2	201	0	201	0	0	0
K01	0	202	0	202	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14700 Ånnerudvegen 1 B	H0101	Bolig	220	0	Kjøkken	0	0	17/60/0/2



25.11.2025 13:33

Matrikelbrev for 3209 - 17 / 60 / 0 / 2

Side 5 av 5

JULI 2017, REVIDERT NOVEMBER 2018
ULLENSAKER KOMMUNE

Reguleringsplan for Bakkedalen idretts- og skoleområde i Ullensaker kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANID 412

DATO FOR SISTE REVISJON AV BESTEMMELSENE: 01.11.2018
DATO FOR GODKJENNING AV BESTEMMELSENE: (DATO)

OPPDRAGSNR. A088786
VERSJON Innsendt til sluttbehandling
UTGIVELSESDATO 04.07.2017, sist revidert 01.11.2018
UTARBEIDET cafn
KONTROLLERT asbs
GODKJENT shg/ssfr

§ 1. PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for idretts- og skoleområde på Kløfta, med særlig vekt på nødvendig utbygging, gode aktivitetsområder og helhetlige løsninger for myke trafikanter

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 30.10.2018.

Planen vil erstatte hele/deler av reguleringsplan Idretts- og aktivitetspark i Bakkedalen vedtatt 13.05.2005, Bakke og Vesong skole med utvidelse, vedtatt 03.10.2011 og Barnehage Kløfta, vedtatt 26.11.2013.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5:

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

- › Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- › Barnehage
- › Undervisning
- › Idrettsanlegg

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

- › Veg
- › Fortau
- › Gang- og sykkelveg
- › Annen veggrunn, tekniske anlegg
- › Kollektivholdeplass
- › Parkering

§ 3. HENSYNSSONER

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

- › Sikringssoner (PBL § 11-8, A1)
 - Frisikt
- › Faresoner (PBL § 11-8, A3)
 - Ras- og skredfare

§ 4. BESTEMMELSEOMRÅDE

Innenfor planområdet gjelder følgende bestemmelsesområder, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-7 nr.1:

- › Utforming
Det skal tilrettelegges for en stiforbindelse (øst/vest) mellom plangrense og regulert gang- og sykkelvei (GS fra Gjerderumsveien og mot skolen). Stien skal betjene tilgrensende fremtidig boligområde.

§ 5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Tilgjengelighet/ universell utforming

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere (se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming). Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

5.2 Støy og annen forurensning

Grenseverdiene i Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, kap.3) gjøres gjeldende for tiltak i henhold til denne reguleringen.

5.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8, 2. ledd.

5.4 Terrengbehandling/utforming/estetikk

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming/plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer etc. Maksimalt avvik fra opprinnelig terreng er +/- 2,5 meter.

5.5 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en godkjent detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise løsning for skjerming mellom idrettsanlegg og boligbebyggelse. Det skal brukes variert stedegen beplantning som tiltrekker seg fugler og insekter, men som krever lite vedlikehold. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse og idrettsaktiviteter, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, parkering for kjøretøy og sykler, plassering og utforming av leke- og oppholdsarealer, avfallsløsning, overvannshåndtering samt møblering, belysning, skilting og materialbruk.

5.6 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

5.7 Geotekniske vurderinger

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det følge en geoteknisk vurdering.

5.8 Nettstasjoner

Det tillates etablert trafo/nettstasjon innenfor planområdet. Plasseringen skal tilpasses eksisterende og planlagte tiltak, og skal godkjennes av lokal netteier.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense. Det skal være minimum 5 m byggegrense rundt nettstasjonen.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulert byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

5.9 Adkomst

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 4,0 meter.

5.10 Overvann

Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering innenfor planområdet. Flomveger må sikres og ivaretas i overvannshåndteringen.

5.11 Energi og miljø

Alle nye anlegg skal gjennomføres og utformes på en måte som både i anleggs- og driftsfasen er miljøvennlig og bidrar til et lavt energiforbruk.

§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

6.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Plankrav (PBL § 12-7, nr.11)

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- › Tomtegrenser og byggegrenser
- › Bebyggelsens plassering og høyde
- › Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- › Adkomst og biloppstillingsplass(er)
- › Eksisterende og nytt terreng
- › Skjæringer, fyllinger og murer

6.1.1 BFS1

Bebyggelsestype (PBL § 12-7, punkt 1)

Innenfor felt BFS1 skal det være åpen småhusbebyggelse.

Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.5)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % BYA.

Høyder, (PBL § 12-7, punkt 1)

Det tillates boligbebyggelse med maksimal mønehøyde 6 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det skal etableres skjermingstiltak utenfor byggegrensen mellom BIA7 og BFS1. Type skjermingstiltak skal avklares mellom kommunen og hjemmelshavere innenfor BFS1.

Det skal sikres tilfredsstillende skjerming mellom idrettsanlegget og tilgrensende boligbebyggelse.

6.1.2 BFS2

Bebyggelsestype (PBL § 12-7, punkt 1)

Innenfor felt BFS2 kan det tilrettelegges for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Utnyttelse /PBL § 12-7, nr.5)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 % BYA.

Det skal sikres tilfredsstillende skjerming mellom idrettsanlegget og tilgrensende boligbebyggelse.

6.2 Barnehage

6.2.1 BBH1

Arealbruk:

I området er det tillatt å oppføre barnehage med tilhørende anlegg. Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart så fremt det er mulig og ikke til hinder for anleggsgjennomføring og plassering av bebyggelsen.

Grad av utnytting:

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 25 % BYA.

Byggehøyder:

Maksimal tillatt mønehøyde er 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Støyskjerm:

Det skal anlegges skjerm som vist på plankartet.

Støyskjermen skal ha en høyde på 2,5 m over terreng. Dersom det kan dokumenteres at støykravene, ihht gjeldende veileder, kan ivaretas ved annen skjerming, kan støyskjermen utgå.

Det tillates oppført gjerde i formålgrensen, så sant dette ikke er til hinder for frisiktsonen.

Renovasjon:

Reguleringsplan omfatter eksisterende bolig-/næring- og idrettsområde. Områder hvor det er blandet avfall (nærings og husholdning), skal det tydelig fremgå merket avfall og næringsavfallet skal holdes adskilt til husholdningsavfallet. En ordning for næringsavfall skal tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall.

Parkering:

SPA1 er forbeholdt BU1 og BBH1. Det skal settes av 1 sykkelparkering pr. ansatt i barnehagen.

6.2.2 BBH2

Arealbruk:

Innenfor område BBH2 er det tillatt å oppføre en barnehage med tilhørende anlegg. Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden

Grad av utnyttning:

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 30%.

Byggehøyder:

Maksimal tillatt mønehøyde er opp til kote 169 moh.

Renovasjon:

Renovasjonsbehovet skal sikres innenfor området BBH2.

Parkering:

Det skal avsettes 1,2 p-plasser og 1 sykkelparkering pr. ansatt i barnehagen.

6.3 Undervisning

Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre offentlig skolebygg med tilhørende anlegg. Det er også tillatt å etablere kulturhus innenfor området og i tilknytning til skolebebyggelsen.

Skolenes uteområder skal være tilgjengelig for allmennheten utenom skolens åpningstid.

Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 30% BYA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og maksimal kotehøyde for gesimsen er kote 174 m.o.h.

Ved etablering av kulturhus tillates det en gesimshøyde opp til kote 178 m.o.h.

For etablering av mindre tekniske installasjoner, heis- og trapphus tillates det en overskridelse av aktuell gesimshøyde med 3 meter under forutsetning av en tilbaketrekning på minst 3 meter fra hovedvolumets veggliv.

Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygningsvolumenes oppdeling og skala skal ta hensyn til terreng og landskapssituasjon. Ny bebyggelse skal gjennom utforming og materialbruk bidra til visuell kvalitetsheving av området. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Tiltak skal ha flatt tak eller pulttak.

Containere for avfall skal enten bygges inn eller plasseres under bakken.

Uteområdene skal planlegges med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer både med tanke på undervisningen og fritida. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Skolens uteareal skal primært plasseres på skolens solside, med gode solforhold. Pollenrike trær og planter skal unngås ved opparbeiding av uteområdet.

Kunst:

Ved utarbeidelse av møteplasser/lekeplasser og/eller lekeapparater kan disse utformes som et kunstnerisk innslag/installasjon.

Sykkelparkering

Det skal etableres 0,5 plasser pr. ansatt og elev. Sykkelparkering skal etableres nært inngangspartiene til byggene.

6.4 Idrettsanlegg

6.4.1 BIA1:

Arealbruk:

I området er det tillatt å oppføre idrettshall med klubbhus, utendørs leke-, rekreasjons- og idrettsanlegg.

Grad av utnytting:

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 50 % BYA.

Byggehøyder:

Maksimal tillatt gesimshøyde er 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For etablering av mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus tillates det en overskridelse av aktuell gesimshøyde med 3 meter under forutsetning av en tilbaketrekning på minst 3 meter fra hovedvolumets veggliv.

Utforming av bebyggelse og anlegg:

Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene i form og materialer.

Parkering:

Det skal legges opp til sambruk av p-plasser og sykkelparkering for Kløftahallen og nytt idrettsanlegg. Det skal etableres minimum 18 parkeringsplasser innenfor området og 0,3 sykkelparkering pr. tilskuerplass.

Renovasjon:

Renovasjonsbehovet skal sikres innenfor området BIA.

6.4.2 BIA2-BIA7:

Innenfor området BIA2 tillates det opparbeidet og etablert områder for lek, rekreasjon og idrett.

Det tillates også etablert mindre driftsbygninger for nødvendig drift av området. Tribuneanlegg tillates også etablert i forbindelse med større idrettsflater.

Det skal etableres minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor BIA2-BIA7. Sykkelparkeringen skal fordeles hensiktsmessig innenfor området.

Ved etablering av høytaleranlegg i forbindelse med idrettsarenaer, skal nærliggende støyfølsom bebyggelse skånes mot støybelastning over anbefalte grenseverdier, så langt det lar seg gjennomføre.

Det skal etableres skjermingstiltak utenfor byggegrensen mellom BIA7 og BFS1. Type skjermingstiltak skal avklares mellom kommunen og hjemmelshavere innenfor BFS1.

§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)

7.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Vann- og avløpsplaner skal behandles av VARV-enheten. Ved etappevis utbygging må det utarbeides delplaner for VA. VA-planer må inkludere overvann og ivareta flomveier.

7.2 Veg (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Vegene merket med o_SV1-6 skal være offentlige veier.

7.3 Fortau

Felt o_SF1 skal være offentlig fortau.

7.4 Gang- og sykkelveg (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Felt o_SGS1-7 skal være offentlig gang- og sykkelveg.
Gang- og sykkelveg skal lyssettes.

Alle gang- og sykkelveier innenfor idrettsområdet kan justeres/flyttes dersom dette medfører bedre utforming og utnyttelse av idrettsarealet.

Det skal etableres skilt- og belyningsplan for alle nye offentlige gang- og sykkelveier.

7.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Felt o_SVT skal være offentlig og benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs offentlig vegareal.

7.6 Kollektivholdeplass

Felt o_SKH1 skal være offentlig og benyttes som kollektivholdeplass for buss.

7.7 Parkering

Feltene merket SPA1-3 skal benyttes til parkering.
Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Det legges opp til sambruk av SPA1 mellom BU1, BBH1 og BIA1-7. SPA3 er forbeholdt idrettsanlegget.

7.8 Sykkelparkering

Det skal etableres sykkelparkering i tilknytning til idrettsanlegget BIA1-7.

§ 8. HENSYNSSONER (PBL §12-6)

8.1 Sikringssoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.1)

8.1.1 Frisiktsoner

Hensynssone H140_1 omfatter frisiktzone ved veg. I frisiktsoner skal det være frisikt 0,5m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

8.2 Faresoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.3)

8.2.1 Ras- og skredfare

Hensynssone H310_1 omfatter område som er utsatt for ras og skred.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor H310_1 – område for ras og skredfare, skal det foreligge geoteknisk vurdering som sikrer tilstrekkelig dokumentasjon for gjennomføring av tiltaket.

8.3 Bestemmelsesområde

8.3.1 Utforming

Innenfor området som er merket #1 skal det opparbeides en tursti mellom planlagt boligområde i øst og gang- og sykkelvegen som går ut til Gjerdrumsvegen.

§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)

9.1 Før igangsettingstillatelse:

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett og energinett. Tekniske planer for VA må godkjennes i forbindelse med rammesøknad/tillatelse til tiltak. VA-anlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse som skal betjenes. Prosjektering og utførelse skal være ihht kommunens VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det vises hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter hensyntas i anleggsperioden.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor H310_1- område for ras og skredfare, skal det foreligge geoteknisk vurdering som sikrer tilstrekkelig dokumentasjon for gjennomføring av tiltaket.

9.2 Før brukstillatelse:

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinett via jordkabel.

Før brukstillatelse til ny bebyggelse og anlegg gis, skal angjeldende bygg være koblet til vann- og avløpsnett i henhold til teknisk plan.

Før brukstillatelse for BIA1 og BIA2-7 gis skal følgende infrastruktur være ferdig opparbeidet: o_SV1 med tilhørende fortau, o_SGS1, tilrettelagt kryssing av Gjerdrumsvegen for myke trafikanter, o_SGS6, SPA1 og SPA2.

Før brukstillatelse for BU1 og BBH1 gis, skal Reisoppvegen og Skolevegen (o_SV2) med tilhørende fortau/gang- og sykkelveg (o_SGS2) og SPA1 være ferdig opparbeidet.

Før brukstillatelse for BU1 og BBH1 gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig VA-kapasitet for 2-sidig vannforsyning/ringforbindelse med tanke på forsyningsikkerhet og slukkevann. Forsyning fra øst må oppgraderes.

Før brukstillatelse for BBH1 gis, skal støyskjerm være etablert, dersom det ikke kan dokumenteres at annen løsning gir tilstrekkelig støyskjerming.

Før brukstillatelse gis for næringsvirksomhet og midlertidige bygg, skal det være installert vannmåler i henhold til kommunens forskrifter.

Før brukstillatelse gis for tilliggende idrettsanlegg skal det etableres skjermingstiltak utenfor byggegrensen mellom BIA7 og BFS1.

Før brukstillatelse for BBH1 gis, skal o_SGS3 være etablert.

**Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for
Gang- og sykkelveg langs fv. 455 Gjerdrumsvegen
Parsell: Tveiterhellinga – Ånerudvegen
i Ullensaker kommune**

Hensikt med planen:

Planen skal legge til rette for gang- og sykkelveg på sørsiden av fv. 455 Gjerdrumsvegen på strekningen Tveiterhellinga – Ånerudvegen som en del av skoleveg til Bakke skole og Åreppen skole. Planen legger også til rette for kantstopp for buss med av- og påstigning vest for krysset med Gamlevegen, samt sanering og sammenslåing av flere avkjørsler.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området fremgår av det tilhørende reguleringsplankartet (nasjonal arealplan-ID 0235402).

§ 2 Arealformål i reguleringsplanen PBL § 12-5

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 2. ledd nr. 1)

- Bolig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- o_SKV – Kjøreveg, offentlig
- f_SKV – Kjøreveg, felles privat adkomst
- o_SF – Fortau
- o_SGS – Gang- og sykkelveg
- o_SVG – Annen veggrunn – grøntareal
- o_SVT – Annen veggrunn – teknisk anlegg

Mindre avvik i skråningsutslag og topp skjæring innenfor område regulert til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12 – 5 nr. 2) vil kunne skje som følge av uventa forhold som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra formålsgransene i planen. Areal som ikke blir disponert til vegformål er forutsatt brukt som tilstøtende formål.

§ 3 Utforming PBL § 12-7 nr. 1

Prinsipper for det som skal bygges, visuell utforming og detaljering av planforslaget vises på detaljplanens illustrasjonsplan (O001-O004) datert 20.01.2017.

§ 4 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

Midlertidig rigg- og anleggsområde PBL § 12-7 nr. 1

Midlertidig anleggsområde/ riggområde, tillates brukt til gjennomføring av veianlegget. Ved ferdigstilt veianlegg trer den til enhver tid gjeldende regulering for dette området i kraft.

Senest ett år etter bruk av midlertidig anleggsområde/riggområde er opphørt, skal kommunen varsles om dette.

§ 5 Støy PBL § 12-7 nr. 3

Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn i planområdet.

§ 6 Universell utforming – tilgjengelighet for alle PBL § 12-7 nr. 4

Anlegget skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

§ 7 Trafikkregulerende tiltak PBL § 12-7 nr. 7

Nye avkjørsler og avkjørsler som skal stenges er vist på plankartet.

§ 8 Atkomstvei PBL § 12-7 nr. 14

Atkomstvei merket med f_SKV1 er atkomst til eiendommene gnr/bnr 17/103 og 17/134,

f_SKV2 er atkomst til eiendommene gnr/bnr 17/107, 17/215 og 17/76,

f_SKV3 er atkomst til eiendommene gnr/bnr 17/215 og 17/76,

f_SKV4 er atkomst til eiendommene gnr/bnr 17/78 og 17/86.



BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS
Postboks 1361 Vestad
2405 ELVERUM

Att. Helge Huse

Saksnr.:
2016/6261-65

Deres ref.:

Saksbehandler:
Mari Wethal Eidem

Dato:
30.09.2020

GNR 17/60 - FERDIGATTEST

Gnr/Bnr	17/60	Byggested	Gamlevegen 61 og 63 Ånnerudvegen 1, 1A og 1B
Tiltakshaver	Ståle Johansen	Ansv. SØK	Bjørnstad Prosjektering AS
Tiltak	Etablering av nye boenheter, tilbygg, takterrasse, utvendig trapp og fasadeendring		

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 25.9.2020, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest	Ja
Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier	Ja
Gjennomføringsplan, dato, versjon	25.9.2020 – versjon 2

Varmesystem

Det er oppgitt følgende varmesystem for tiltaket: elektrisitet og varmepumpe – luft. Ved eventuell senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Mari Wethal Eidem
rådgiver

Hans Olav Balterud
rådgiver

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

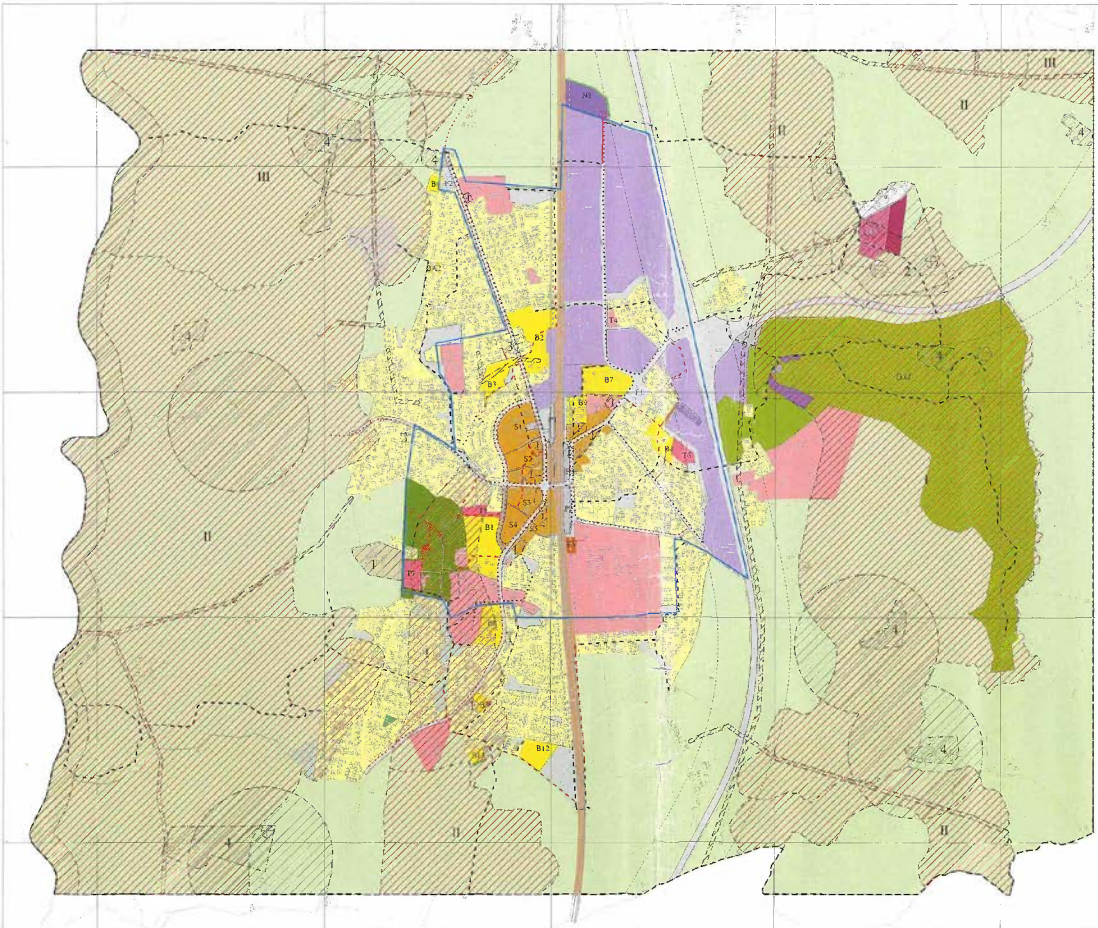
Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

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

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

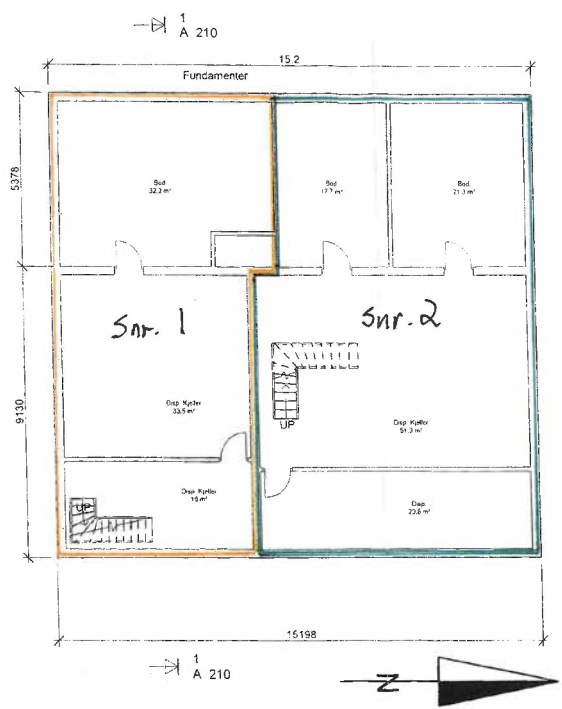
Kommunedelplan for Klitta 2012 - 2020
 Vedr. 03.09.2012

-  Bådebygning - råvarer
 Bådebygning - vand
 Søle, søer og søkvarter
 Tørrings - råvarer
 Tørrings - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand
 Havneparkering - vand



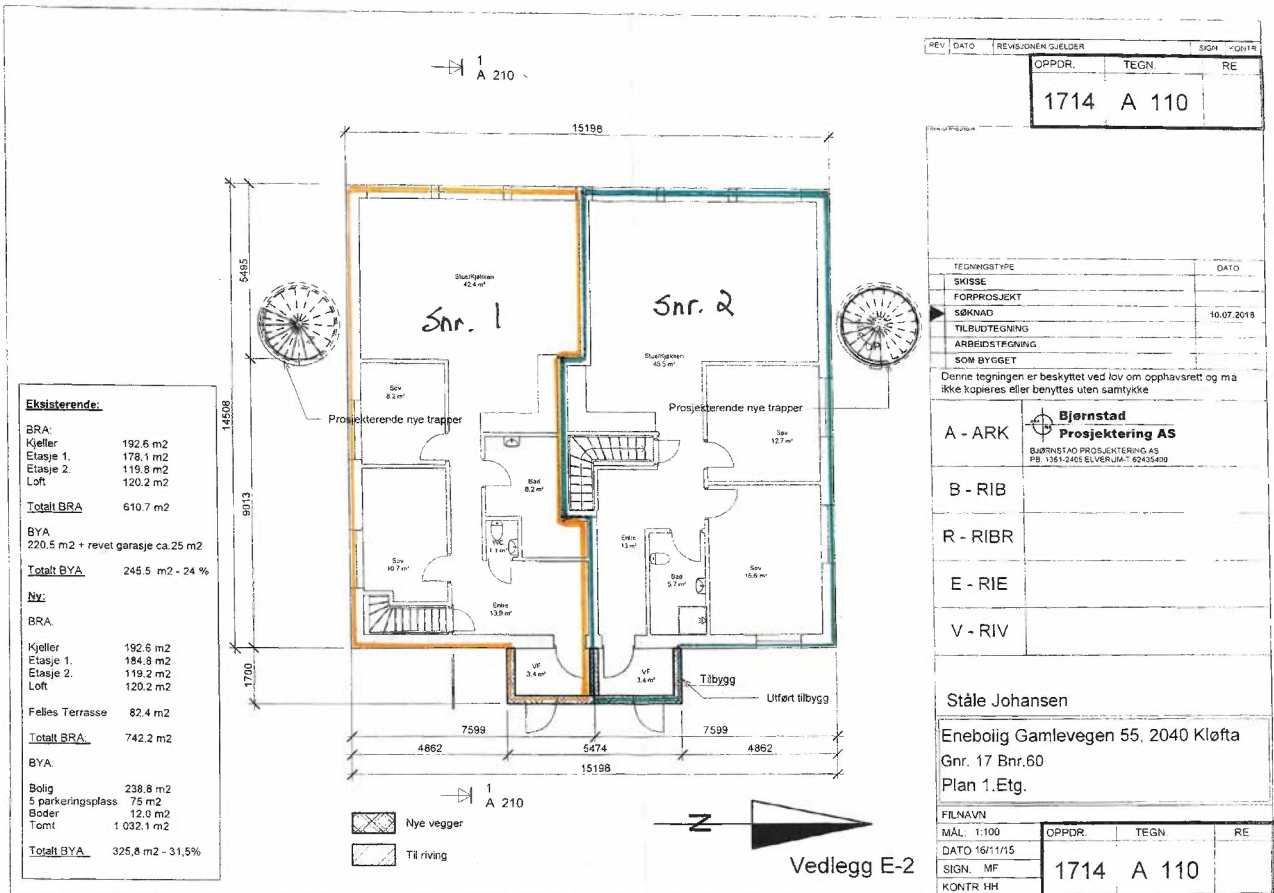
0 100 200 m
 Målestokk 1:10000 (A2 format)

Eksisterende:	
BRA:	
Kjeller	192,6 m ²
Etasje 1.	178,1 m ²
Etasje 2.	119,8 m ²
Loft	120,2 m ²
Totalt BRA	610,7 m²
BYA	
220 5 m ² + revet garasje ca 25 m ²	
Totalt BYA	245,5 m² - 24 %
Ny:	
BRA:	
Kjeller	192,6 m ²
Etasje 1.	184,8 m ²
Etasje 2.	119,2 m ²
Loft	120,2 m ²
Felles Terrasse	82,4 m ²
Totalt BRA	742,2 m²
BYA:	
Bolig	238,8 m ²
5 parkeringsplass	75 m ²
Borier	12,0 m ²
Tomt	1 032,1 m ²
Totalt BYA	325,5 m² - 31,5%



REV	DATE	REVISJONEN/GJELGER	SIGN	KONTR
		OPPCR	TEGN	RE
		1714	A U11	
TEGNINGSVITTE		DATE		
SKISSE				
FORPROSJEKT				
SØKNAD		10.07.2018		
TILBUDTEGNING				
ARBEIDSTEGNING				
SOM BYGGET				
Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke				
A - ARK	Bjørnstad Prosjektering AS <small>BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS PB 1261/2465 ELLVIGRÅN-1 52435-00</small>			
B - RIB				
R - RIBR				
E - RIE				
V - RIV				
Ståle Johansen				
Enebolig Gamlevegen 55, 2040 Kløfta				
Gnr. 17 Bnr.60				
Plan Kjeller				
FILNAVN				
MÅL: 1:100	OPPCR	TEGN	RE	
DATE 08.06.17				
SIGN MF	1714			A U11
KONTR HH				B

Vedlegg E-1



Eksisterende:

BRA:
 Kjeller 192.6 m²
 Etasje 1 178.1 m²
 Etasje 2 119.8 m²
 Loft 120.2 m²
Totalt BRA 610.7 m²

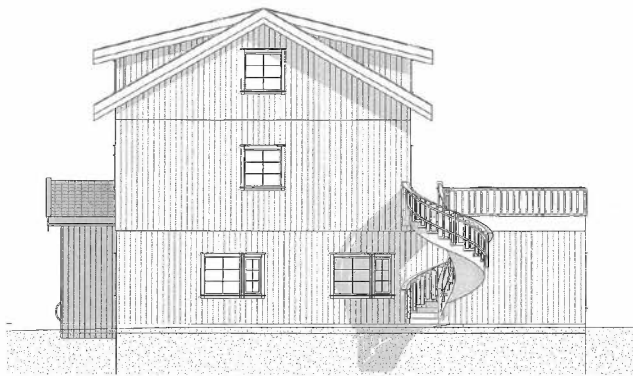
BYA
 220.5 m² + revet garasje ca.25 m²
Totalt BYA 245.5 m² - 24 %

Ny:

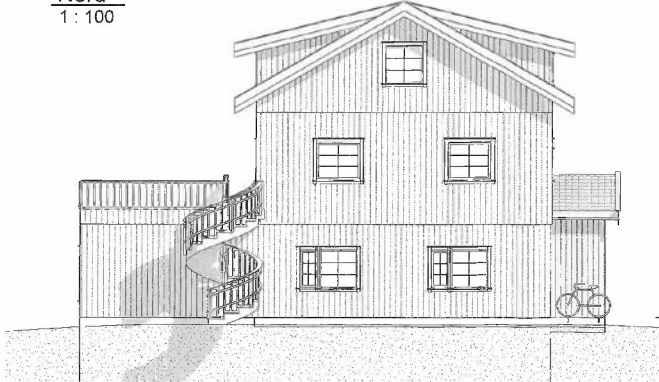
BRA:
 Kjeller 192.6 m²
 Etasje 1 184.8 m²
 Etasje 2 119.2 m²
 Loft 120.2 m²
 Felles Terrasse 82.4 m²
Totalt BRA 742.2 m²

BYA:
 Bolig 238.8 m²
 5 parkeringsplass 75 m²
 Boder 12.0 m²
 Tomt 1 032.1 m²
Totalt BYA 325.8 m² - 31,5%


REV	DATE	REVISJONEN GJELDER	SIGN	KONTR
		OPPDR.	TEGN.	RE
		1714	A 110	
TEGNINGSTYPE		DATE		
SKISSE				
FORPROSJEKT				
SØKNAD		10.07.2018		
TILBUDTEGNING				
ARBEIDSTEGNING				
SOM BYGGET				
Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke				
A - ARK		Bjørnstad Prosjektering AS <small>BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS PB 1361-2465 ELVERUM T 62435400</small>		
B - RIB				
R - RIBR				
E - RIE				
V - RIV				
Ståle Johansen				
Eneboig Gamlevegen 55, 2040 Kløfta				
Gnr. 17 Bnr.60				
Plan 1.Etg.				
FILNAVN				
MÅL	1:100	OPPDR.	TEGN.	RE
DATE	16/11/15			
SIGN.	MF	1714	A 110	
KONTR	HH			



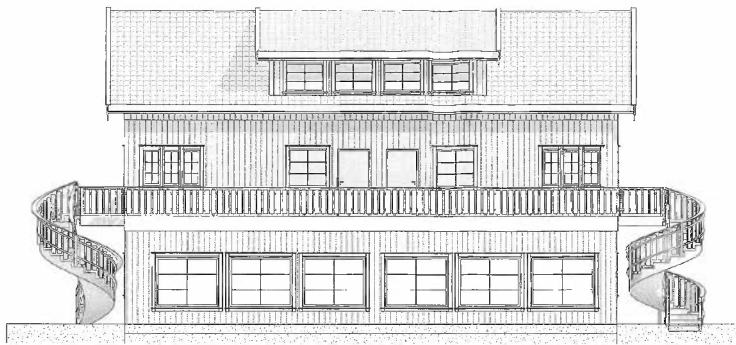
Nord
1 : 100



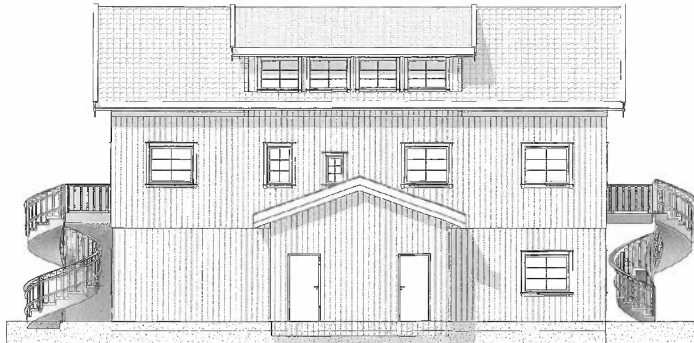
Sør
1 : 100

REV.	DATE	REVISJONEN GJELDER		SIGN.	KONTR.
		OPPDR.	TEGN.	RE	
		1714	A 300		
TEGNINGSTYPEN SKISSE FORPROSJEKT SØKNAD TILBUDTEGNING ARBEIDSTEGNING SOM BYGGET					
		DATE			
		10.07.2018			
Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke					
A - ARK	 Bjørnstad Prosjektering AS <small>BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS PB. 1381-2495 ELVERUM T 02435400</small>				
B - RIB					
R - RIBR					
E - RIE					
V - RIV					
Ståle Johansen					
Enebolig Gamlevegen 55, 2040 Kløfta					
Gnr. 17 Bnr.60					
Fasader					
FILNAVN					
MÅL:	1 : 100	OPPDR.	TEGN.	RE	
DATE	08/05/17				
SIGN.	KG	1714	A 300	B	
KONTR.	HH				

Vedlegg E-6




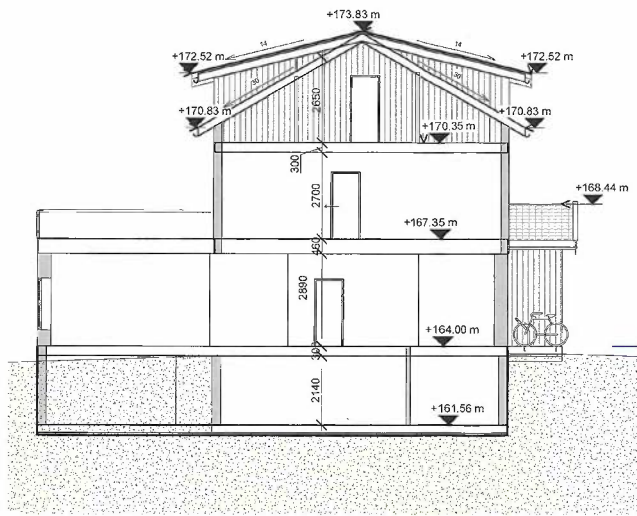
Vest
1 : 100




Øst
1 : 100

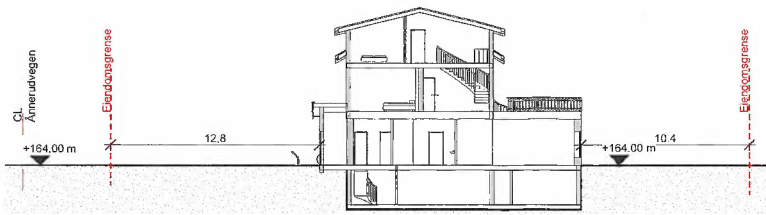
Vedlegg E-7

REV.	DATE	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONTR.
		OPPDR.	TEGN.	RE
		1714	A 310	
TEGNINGSTYPE				
SKISSE				
FORPROSJEKT				
SØKNAD				
TILBUDTEGNING				
ARBEIDSTEGNING				
SOM BYGGET				
Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke				
A - ARK	 Bjørnstad Prosjektering AS <small>BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS PB. 1361-2495 ELVERUM T 62415400</small>			
B - RIB				
R - RIBR				
E - RIE				
V - RIV				
Ståle Johansen				
Enebolig Gamlevegen 55, 2040 Kløfta Gnr. 17 Bnr.80 Fasader				
FILNAVN				
MÅL: 1 : 100	OPPDR.	TEGN.	RE	
DATE 08/06/17				
SIGN. KG	1714	A 310	B	
KONTR. HH				

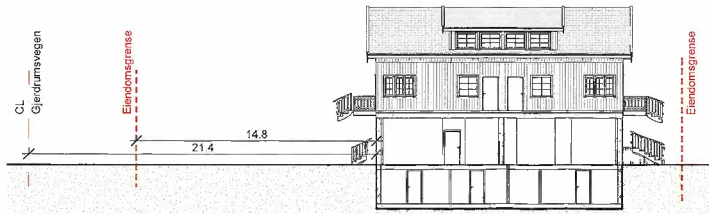


REV.	DATE	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONTR.
		OPPD.	TEGN.	RE
		1714	A 210	
TEGNINGSTYPE _____ DATO _____ SKISSE _____ FORPROSJEKT _____ SØKNAD _____ 10.07.2018 TILBUDTEGNING _____ ARBEIDSTEGNING _____ SOM BYGGET _____ Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke				
A - ARK	 Bjørnstad Prosjektering AS <small>BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS PB. 1361-2405 ELVERUM-T 62435400</small>			
B - RIB				
R - RIBR				
E - RIE				
V - RIV				
Ståle Johansen				
Enebolig Gamlevegen 55, 2040 Kløfta				
Gnr. 17 Bnr.60				
Snitt A-A				
FILNAVN				
MÅL: 1 : 100	OPPD.	TEGN.	RE	
DATO 12/01/15				
SIGN. MF	1714	A 210	B	
KONTR. -				

Vedlegg E-5



Terreng Snitt 1
1 : 200



Terreng Snitt 2
1 : 200

Vedlegg D-2

REV.	DATE	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONTR.
		OPPDR.	TEGN.	RE
		1714	A 220	
<p>Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke</p>				
A - ARK		<p>Bjørnstad Prosjektering AS BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS PB. 1361-2405 ELVERUM-T 62435460</p>		
B - RIB				
R - RIBR				
E - RIE				
V - RIV				
Ståle Johansen				
Enebolig Gamlevegen 55, 2040 Kløfta				
Terreng Snitt				
FILNAVN				
MÅL:	1 : 200	OPPDR.	TEGN.	RE
DATE	06/11/17			
SIGN.	KG	1714	A 220	
KONTR	HH			

Sumpelms. kr. 65,-

Nr. 41. a.
Forlagt av SEM & STENNERSEN PA. Oslo
Enerett 8-52.

Avskrift av dagbok nr. 3043 1953-9/4
Vedlegg til *Aled.*

Til innhefting i panteboka.

NR

Skjøte.

Undertegnede Helga Nesmoen, Kløfta

født 22/9-1883.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til hr. Kolbjørn Nysted og Isak Böhler

Kløfta. h.h.v. født 15/8-13.
(Datum og årstall)

min ~~hår~~ eiendom "Bakketun"

g.nr. 17 br.nr. 60 av skyld mk.2 öre i Ullensaker herred¹⁾

matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 4.000,- pr. dekar.

som er avgjort på omforenet måte.

T Tomta er 1620 m² stor og grenser i vest mot den

regulerte riksveg 50 i en lengde av 54,15 meter, mot tilstøt-

ende tomt i syd i en lengde av 36,03 m. og mot Gjerdrumsvegen

i nord i en lengde av 35,55 m. I øst grenser den mot den plan-

lagte villaveg i en lengde av 40,00 meter. Det er satt opp

grensemerker (nedslåtte jernrör) i hjørnene og mellom disse er

det rette linjer, bortsett fra grensen mot Gjerdrumsvegen. 1

Kjøperen bærer alle utgifter ved kjøpet og plikter selv

å sørge for veg, vann og kloakk - mot rett til å ta igjen en

forholdsmessig del av utgiftene av hver nåværende eller fratidig

parsellerier som ønsker å bruke de same anlegg. Kjøperen har ikke

rett til å begynne virksomhet som betinger utendørs lagring og

derved virke skjæmmende og sjenerende på naboene. Kjøperen

akter å tilkoble kloakkledningen som allerede er lagt.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

..... Kløfta, den 3. september 1953.

Helga Næsnoen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Helga Næsnoen,
har underskrevet dokumente vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Enok Bøddu. Knut Finntund.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den

Til vitterlighet:

1.
2.

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.
Vedlegg: Kart- og oppmålingsforretning nr 9/6.53.

DAGBOKFØRT

Avtale om grunnrettigheter
mot vederlag

17 JAN 79 00402 Vedlegg nr. *401*
SØREN SKRIVEREN

Godkjent av
Justisdepartementet
til innhefting i
pantebøkene.

37/190

TELEVERKET		GRUNNEIER (navn) Kollbjørn Nysted		EIDSVOLL (steds og år) Eidsvoll 189.	
Eier av (gårdsnavn) Bakketun	G.nr. 17	Br.nr. 60	Kommune Ullensaker		

Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøtt		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	42	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøtt i innmark, utmark og skog):

42 m innmark	à kr.	= kr. 50,00
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 50,00

Summen med bokstaver
kronerfemti 00/100

som er betalt

Televerket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greinerm på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger medmerker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Skedsmokorset den 12/4/1978

Sted, dato årstall

<p>For Televerket</p> <p style="text-align: center;"><i>Oddmund Tørr</i> Underskrift</p>	<p style="text-align: center;"><i>Kollbjørn Nysted</i> Underskrift av grunneier</p> <p>Underskriveren er over 21 år. Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.</p>
--	---

For Televerkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget A190 Lillestrøm - Eidsvoll	Linjeseksjon Skedsmovollen - Kløfta
Stolpenummer	

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).	Regnskapsført (måned og år)
---	-----------------------------

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10,
med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordske forgrenings- eller spredningskabler gjennom almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov. Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafalder for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forevrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordrø den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erløggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennom hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordrø at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Twist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbakebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføyning over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uder. Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbejder paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Nabolagsprofil

Ånnerudvegen 1B - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gamlevegen Linje 405, 425	1 min 0.1 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Årreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 10.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	8 min
EVBox Aspertunet 1-4	8 min

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

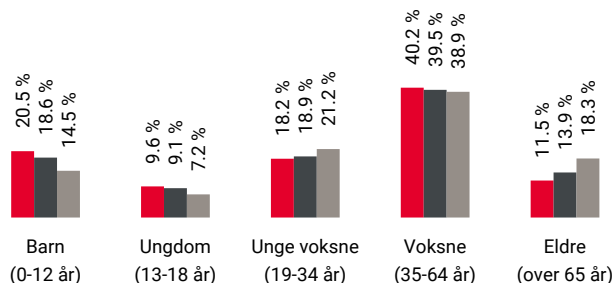
Bra 74/100



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) 107 barn	8 min 0.7 km
Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	9 min
Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 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 | 4 min | 🚶 |
| | Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo... | 0.4 km | |
| | Kløftahallen idrettshall | 8 min | 🚶 |
| | Aktivitetshall | 0.7 km | |
| | Sportica Kløfta | 6 min | 🚶 |
| | Nemus Fysio | 10 min | 🚶 |

Boligmasse



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

«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

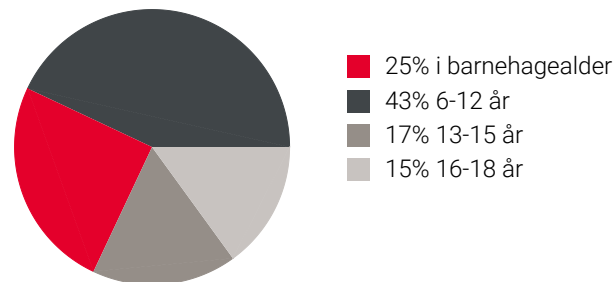
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | | |
|--|----------------------|-------|---|
| | Romerikssenteret | 9 min | 🚶 |
| | Ringen apotek Kløfta | 7 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

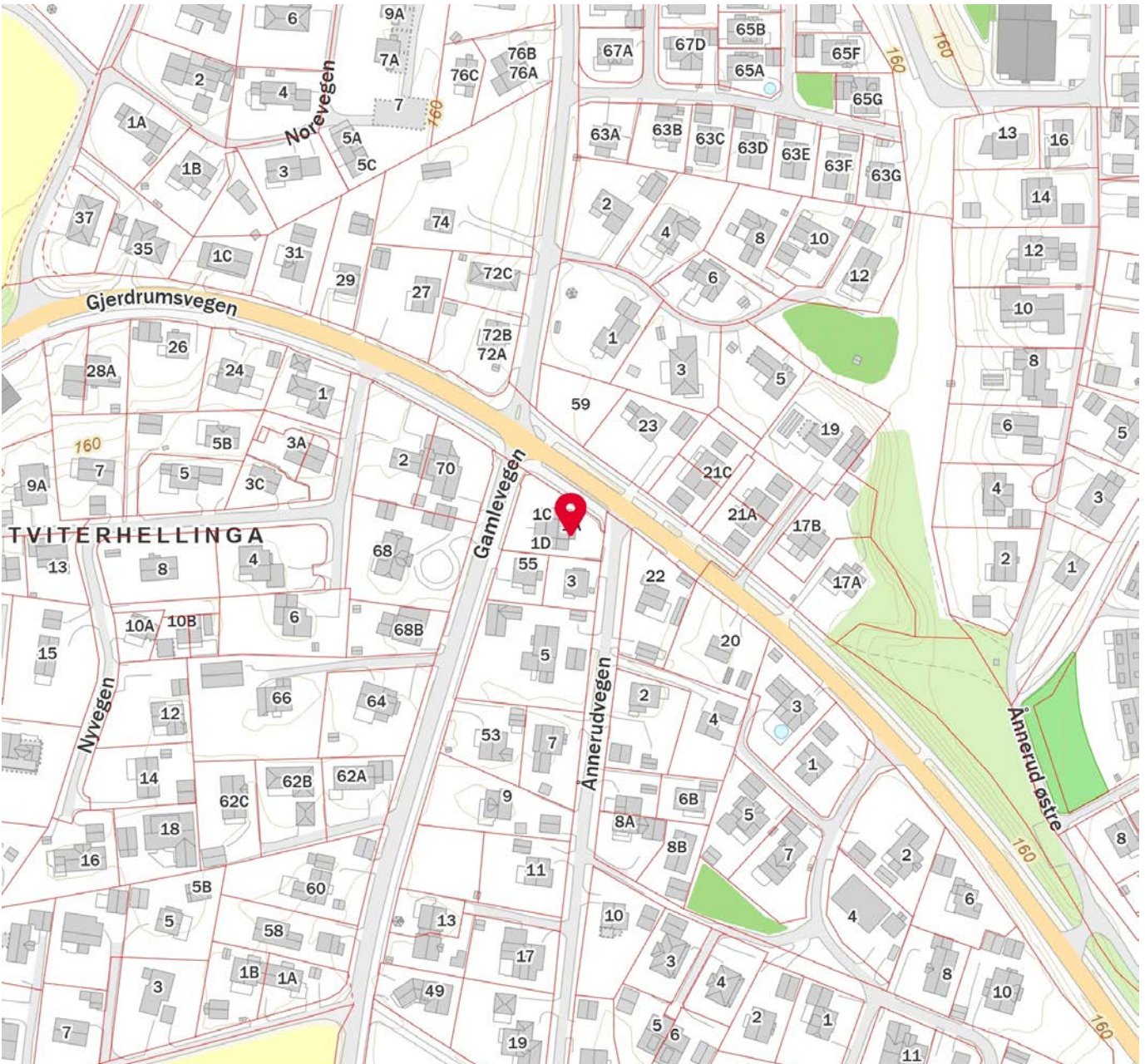
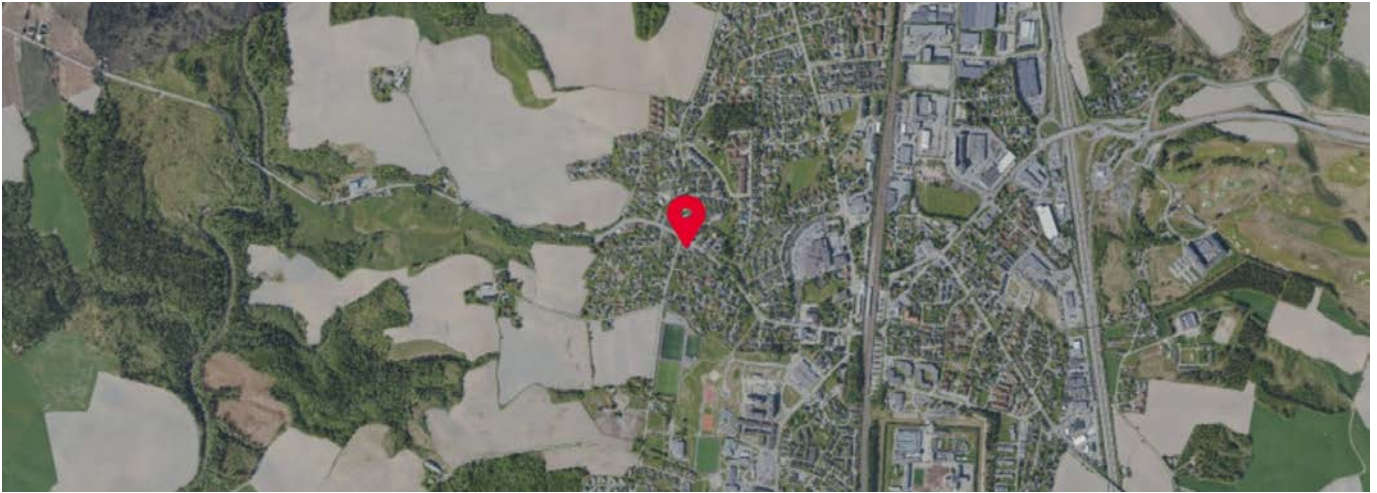
- Hilton/Tveiter
- Kløfta
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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: Ånnerudvegen 1B
2040 KLØFTA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad**Telefon:** 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre