



aktiv.

Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA

**Næringseiendom - verksted med
sentral beliggenhet.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 350,-
Total ink omk.: Kr 4 716 350,-
Selger: Irina Hasle

Salgsobjekt: Verksted
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 1021.9 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1204250144

Næringseiendom - verksted med sentral beliggenhet.

Trondheimsvegen 648 er en næringseiendom med flott beliggenhet mellom Kløfta i Ullensaker kommune og Frogner i Lillestrøm kommune. Eiendommen er i dag drevet som bilverksted. Eiendommen består av landbruksverksted som ble tatt i bruk i 1989 og påbygd i 1995. Verkstedet har areal på 268 kvm BRA og består av:

1.etasje: Verksted, oljerom og resepsjon
Hems 1: Spiserom
Hems 2: Garderobe og lagerrom
Kjeller: Bod/lagerrom

Eiendommen er sentral med kort avstand til E6, noe som gir gode kommunikasjons- og transportforbindelser mot bla. Oslo.

MERK: Hovedhuset er også for salg - se egen annonse med finnkode: 433711688 Trondheimsveien 646.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	20
Takstdokument	22
Budskjema	53

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Næringsbygg

Bruttoareal BTA

1. etasje: 283 kvm Totalt

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 14 kvm Bod/lagerrom

1. etasje: 203 kvm Verksted, oljerom og resepsjon

2. etasje: 16 kvm Hems1: Spiserom

2. etasje: 35 kvm Hems2: Garderobe og lagerrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1021.9 m²

Beliggenhet

Verkstedet ligger sentralt til på Trondheimsvegen 648, 2040 Kløfta, med svært gode transport- og logistikkforhold. Kløfta er et veletablert knutepunkt i Ullensaker kommune med nærhet til både E6 og flere større riks- og fylkesveier. Dette gir enkel adkomst for både lokal trafikk og transport fra lengre distanser.

Kort vei til E6 gir effektivitet for kunder som kommer fra Oslo, Gardermoen, og andre steder langs hovedmotorveien.

Trondheimsvegen som ligger like utenfor eiendommen, fungerer som en god fordelingsvei til omkringliggende områder.

Området har god eksponering og tilgjengelighet – enkel adkomst for tyngre kjøretøy og leveranser.

Lokasjonen er strategisk plassert mellom større byområder, noe som gir et bredt nedslagsfelt for verkstedsvirksomhet.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rett-Takst AS

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Fundamentert med:

Støpt betongdekke.

Ytterveggskonstruksjon:

Yttervegger oppført i bindingsverk/trevirke, utvendige fasader belagt med malt panel.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer:

Bygget er utstyrt med vinduer med enkelt glass, ramme og karmen i tre fra byggeår.

Dører:

Bygget har 2 ytterdører, en ståldør og en tredør.

Porter:

Bygget har 3 leddporter, der den i midten har elektrisk portåpner.

Takkonstruksjon:

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Verditakst

Kr 4 600 000

Innhold

Verksted:

1.etasje: Verksted, oljerom og resepsjon

Hems 1: Spiserom

Hems 2: Garderobe og lagerrom

Kjeller: Bod/lagerrom

(Verksted er pr. d.d utstyrt med 3 løftebukker. Med løftekapasitet på 3 tonn, 3,6 tonn og 5 tonn. Kompressor for luft er plassert i kjelleren. NB: Disse er ikke inkludert i salget!)

Standard

Innvendige overflater gulv:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Malt betonggulv i verksted og resepsjon. Malte tregulv i garderoben og lageret.

Gulvbelegg i spiserommet.

Innvendige overflater vegg:

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater.

Innvendige overflater himling:

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Stålplater.

Ventilasjon primæranlegg:

Verksted er utstyrt med naturlig ventilasjon, installert utsuging for tilkobling til eksos.

Elektrisk primæranlegg:

Sikringsskap: Automatsikringer, plassert i oljerommet.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, vaskekum og ett- greps blandebatteri.

Sanitær primæranlegg:

Bad/toalettrom:

Baderommet er fra byggeår og er utstyrt med fliser på gulv, plater på vegger, servant, ett- greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, gulvstående toalett, speil og speil lys.

Parkering

På tomten.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Sentralfyr med vannbåren varme via radiatorer. Sentralfyren er plassert i kjelleren. Eier opplyser at sentralfyren ikke er i bruk.

Ellers er det varmepumper type luft til luft plassert på vegg i verkstedet (virker ikke).
Dagens fyring i verkstedet skjer med 3 portable dieselvarmere.
Panelovn i spiserom og kontor.

Varmtvannstank på ca. 120L, plassert i kjelleren.
Bygget er utstyrt med røykvarslere, brannslukningsapparater og brannslange.

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 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 9 418

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 10 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/20/10:

26.06.1987 - Dokumentnr: 5710 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,500

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:0235 Gnr:20 Bnr:1 Fnr:1 F

26.06.1987 - Dokumentnr: 5710 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,500

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

29.09.2025 - Dokumentnr: 1156685 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

23.11.2010 - Dokumentnr: 920064 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:20 Bnr:1

23.11.2010 - Dokumentnr: 920064 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0235 Gnr:20 Bnr:1 Fnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1333837 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:20 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 182525 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:20 Bnr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for landbruksverksted datert 02.03.1990.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg - verksted datert 08.09.1995.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet off. vann, men har minirensanlegg.

Vannmåler er installert.

Trondheimsvegen er offentlig vei, men eiendommen har privat avkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde - nåværende. Faresone - Ras- og skredfare -vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Risiko for skred er middels.

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon. (se ved områdeanalyse i prospektet)

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfylles sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7

og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

116 350 (Omkostninger totalt)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 116 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglervederlag

55 000 Provisjon

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

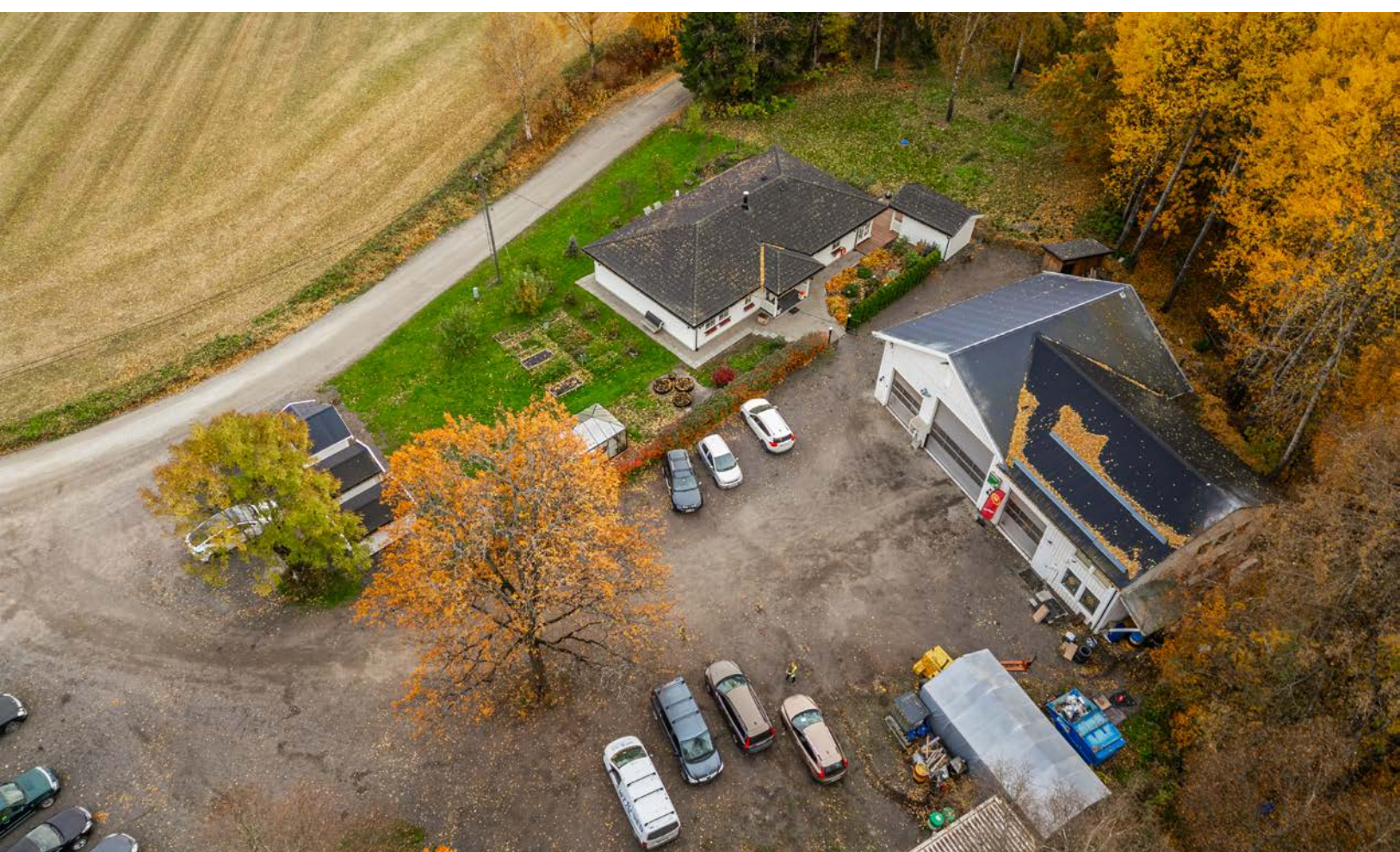
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

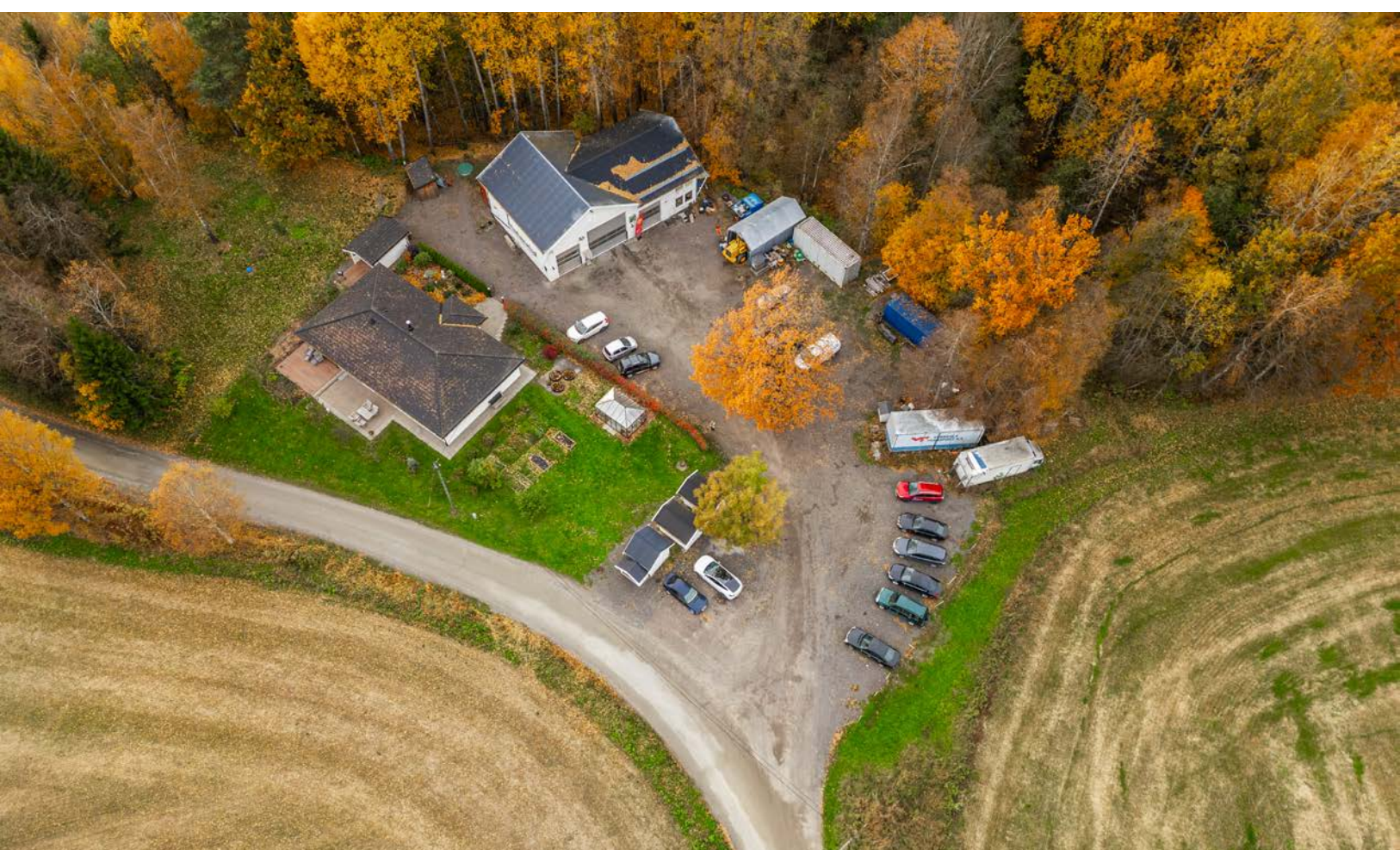
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

29.10.2025













Vedlegg

Nabolagsprofil

Trondheimsvegen 648

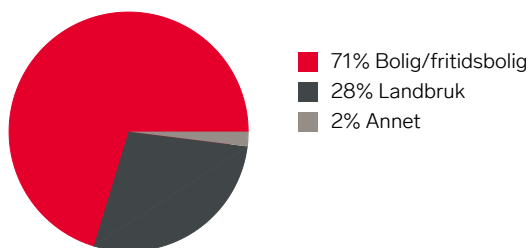
Lokal transport

🚶 Fløgstad gård Linje 425	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	4 min 🚶 2.8 km
🚶 Kløfta stasjon Buss, tog	4 min 🚶 2.8 km
🚶 Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	16 min 🚶 18.9 km

Transport for lengre reiser

🚶 Skedsmosenteret Linje FB9	10 min 🚶 10.5 km
🚶 Skedsmokorset Linje FB9	12 min 🚶 11.2 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚶
🚶 Lillestrøm stasjon Linje FLY1	19 min 🚶 14.1 km

Byggmasse i området



Kollektivtilbud

Bra 72/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Gateparkering

Lett 86/100

Området har blitt vurdert av 65 lokalkjente.

Største bedrifter i området

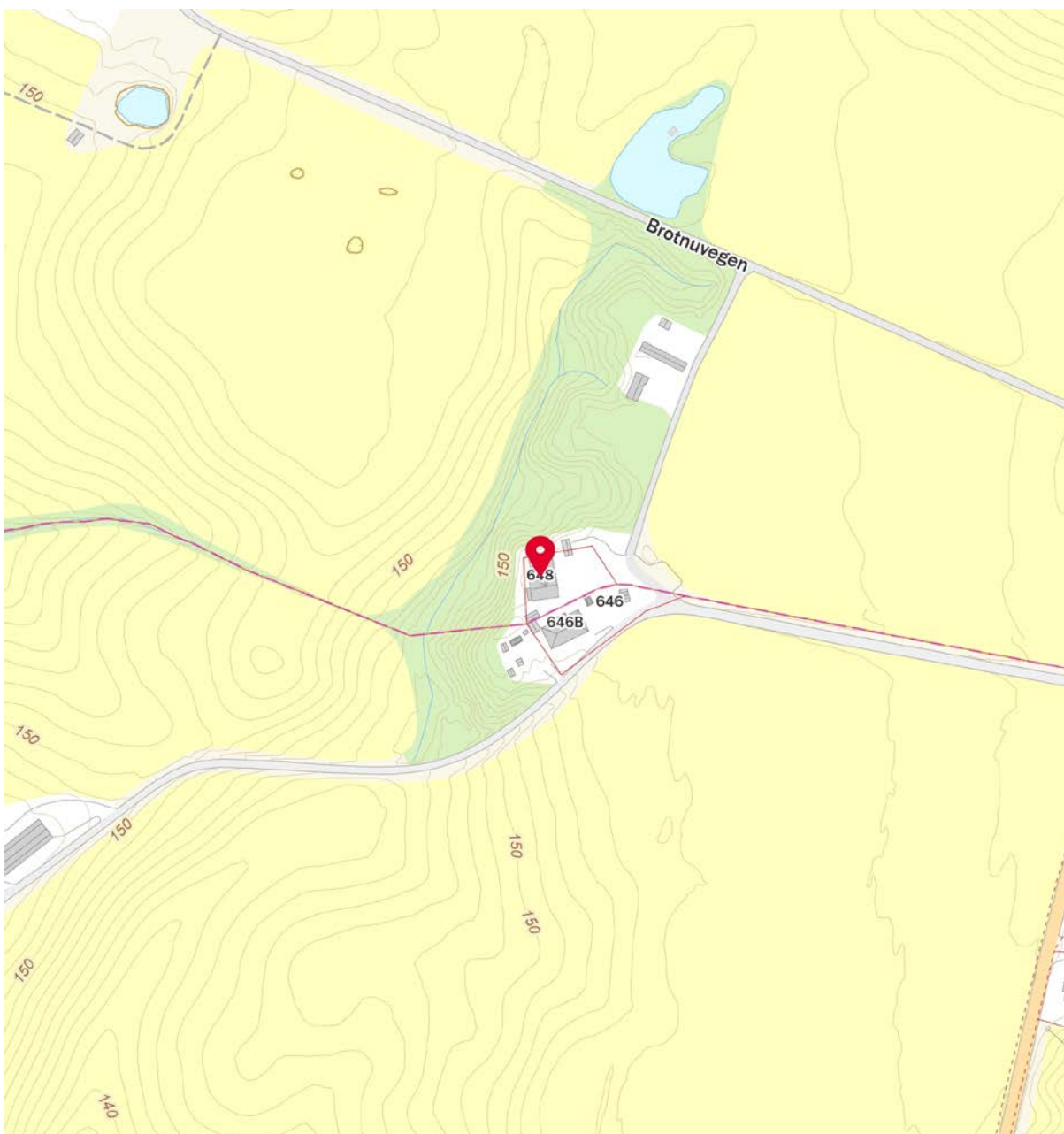
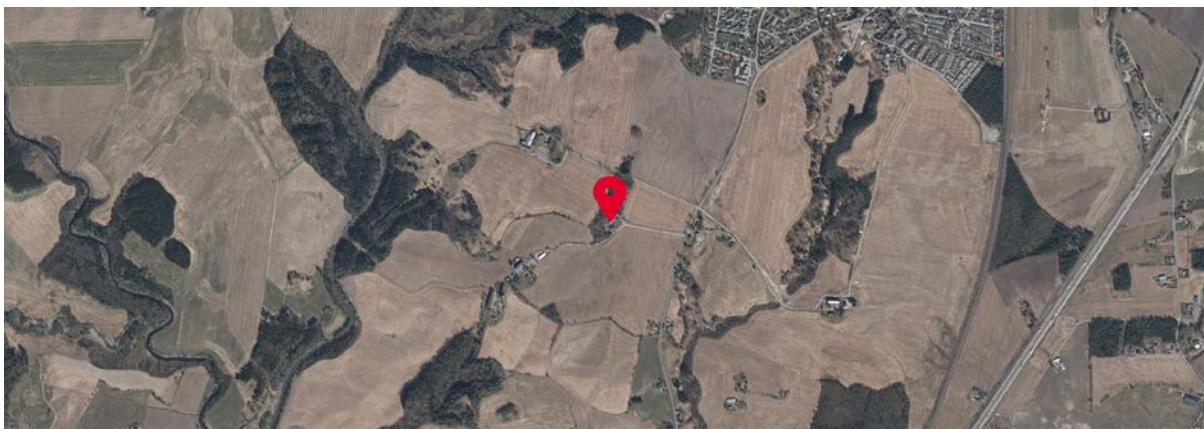
	Ansatte
Norwegian Vaktmesterservice AS	18
Pedersens Familiebarnehage Avd. Hilton	7
Hasle Bilservice AS	4
UOS AS	3
Fokus Bygg og Transport AS	3
Sørli & Nikolaisen Drift ANS	2
Heia Grafisk AS	1
Hj-Consulting AS	1
Schøyen Even Trygve	1
Den Thailandske Buddhistforening	1
Brempong Renhold	
Bygg Piloio	
Hjelmerud Import Trond Hjelmerud	
Osloveien 10 AS	
Kosmetolog Marie Andersen	

Treningscenter

🏊 Centerklinikken	4 min 🚶
🏊 Nemus Fysio	5 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	3 min 🚶
Kiwi Kløfta PostNord	5 min 🚶 2.8 km



TAKSTDOKUMENT

Næringsseksjon
Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA

Gnr 20: Bnr 10
3033 ULLENSAKER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstingeniør Kjell-Arne Hagen
Telefon: 913 75 920
E-post: hagen@retttakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Rett-Takst AS
Radiatorvegen 2, 2040 KLØFTA
Telefon: 913 75 920
Organisasjonsnr: 913 193 881



Dato befaring: 05.09.2025
Utskriftsdato: 14.09.2025
Dato verdisetting: 12.09.2025
Oppdrag nr: 2240



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Næringsbygg	8
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3	Inntekter/kostnader	11
5	Verdisetting	12
5.1	Tomteverdi	12
5.2	Teknisk verdi	12
5.3	Nettokapitalisering	13
5.4	Sammenlignbare priser	13
5.5	Kontantstrømsanalyse	14
5.6	Følsomhetsanalyse	17

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	KAPITALISERT VERDI: Kr 4 550 000,- (avrundet). Her forutsatt en kapitaliseringsfaktor/realavkastningskrav på 6,9%. Noe som samsvarer godt med markedsverdi. TEKNISK VERDI: Viser en verdi på ca kr 3 340 000,- (avrundet) pluss tomteverdi, stipulert til ca. kr 1 640 000,-. KONTRANTSTRØM: Med en terminalverdi på ca. kr. 4 970 000 (avrundet) og 6,9 % avkastningskrav er nåverdien av kontantstrømmen. MARKEDSVERDI: Ved verdsetting av næringseiendom, så er det verdsetting i eiemarkedet som er av interesse. Eiemarkedet er differensiert i forhold til usikkerhet: Dersom inntektene er mer usikre, betaler man gjerne mindre for dem. Dette markedet påvirkes videre av avkastningen som kan oppnås ved andre plasseringer (obligasjoner, aksjer, pengemarkedet osv.). I tillegg kommer eventuelle utviklingsforventninger i form av endrede leier eller utviklingspotensial. Verdisettingen av eiendommen er i all hovedsak basert på de markedsrefleksjonene som er gjort rundt vurdering av leienivå, driftsutgifter og avkastningskrav. Basert på eiendommens kvaliteter og bruk settes markedsverdien omtrent likt som kontantsrømsanalysen og kapitaliseringsfaktor gir. Eiendommen oppfattes som et normalt godt salgs og utleieobjekt. PANTEKURANS: Eiendommen fremstår som fleksibel og kurant både med hensyn til pantekurans og utleiemuligheter. Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt på fastsatt markedsverdi.
Kunde:	Hasle Bilservice As Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA. Tlf. 903 61 571
Formål med taksten:	MANDAT: Taksten er bestilt av eier for å danne grunnlag for verdsetting ved et ev. salg av eiendommen. Det er rekvirert verditakst av Irina Hasle for å estimere verdi. Verdien skal gjenspeile hva eiendommen ville blitt solgt for i åpen budrunde i dagens marked. Ønsker man en teknisk vurdering av eiendommen anbefales det å bestille en tilstandsrapport. Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser av tilstand, konstruksjoner/overflater er kun beskrevet.
Egne forutsetninger:	HABILITET: Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstingeniør uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er NT sertifisert for taksering av større næringseiendommer og Recognised European Valuer (REV) en europeisk sertifisering gjennom TEGoVA som sikrer internasjonalt anerkjent kvalitet i verddivurderinger. VERDITAKST: Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. PREMISSER: Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier, ikke kontrollmålt av takstingeniør. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonelementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Møbler og annet innbo er ikke flyttet.
Verdi:	Kr. 4 600 000
Dato verdisseting:	12.09.2025

Matrikkel: Gnr 20: Bnr 10
Kommune: 3033 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA

Rett-Takst AS
Radiatorvegen 2, 2040 KLØFTA
Telefon: 913 75 920



Takstingeniør:

Kjell-Arne Hagen Tlf.: 913 75 920

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

KLØFTA, 14.09.2025

Takstingeniør Kjell-Arne Hagen
Takstingeniør
Telefon: 913 75 920

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no	05.09.2025		Innhentet	
Ambita	05.09.2025		Innhentet	
Eier	05.09.2025			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Flat tomt på 1022m2 opparbeidet med singlet gårdsplass.

På eiendommen står et næringsbygg som i dag benyttes som bilverksted. Bygget går over 1 plan, kjeller og 2 hemser.
1. etasje verksted med 3 løftebukker, oljerom og resepsjon.
Hems 1 med spiserom. Hems 2 med garderobe og bod/lager.
Kjeller med kompressor, fyrkjele, etc.

Kunde: Hasle Bilservice As
Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA. Tlf. 903 61 571

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 05.09.2025
Hasle Bilservice As. Eier. Tlf. 903 61 571

Befaringsdato: 05.09.2025
Kjell-Arne Hagen. Takstingeniør. Tlf. 913 75 920

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
Vann	Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Avløp	Septik, eier opplyser at den blir tømt 2 ganger pr. år.
Regulering	Arealformål: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende. Området: Formål: Området rundt Trondheimsvegen 648 er i gjeldende planer avsatt til vei eller LNF. Regulering: Ingen regulert byggeformål på eiendommen eiendommen inngår ikke i bolig- eller næringsregulering. OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE: Komplett reguleringsplan er ikke innhentet. Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt. Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos Oslo Kommune Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen. LOVLIG BRUK: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med Ferdigattest eller Midlertidig Brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på hagen@rettakst.no eller tlf: 913 75 920 for bistand. HVA ER HVA: Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser. AREALPLANER: En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge. En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området. KOMMUNEPLAN: Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven. KOMMUNEDELPLAN: En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser. REGULERINGSPLAN: En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner: Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak. BEBYGGELSESPPLAN: KONTAKTINFORMASJON FOR ULLENSAKER KOMMUNE: Tlf: sentralbord:

www.ullensaker.kommune.no

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3033 ULLENSAKER Gnr: 20 Bnr: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 022 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Irina Hasle
Adresse:	Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA
Kommentar:	Areal hentet fra eiendomsbase, eiendomsverdi.no. Eier opplyser at tomten er kjøpt ut av tidligere festeavtale. Dokumentasjon på dette er imidlertid ikke fremlagt for undertegnede, og opplysningen er derfor ikke verifisert.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Utbyggingspotensiale	Utbyggingspotensialet er ikke hensyntatt i rapporten.
-----------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger på Kløfta i Ullensaker kommune, rett ved kommunegrensen mot Lillestrøm. Eiendommen har god tilgjengelighet både til E6 og fylkesvei 120, noe som gir korte avstander til Oslo, Gardermoen og Lillestrøm.
Transport og kommunikasjon	Offentlig kommunikasjon og servicetilbud finnes på Kløfta sentrum, som ligger kun få minutters kjøring fra eiendommen.
Parkering	Godt med parkeringsplasser på egen eiendom.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.
--------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1987 Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Kontorlokaler

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1 etasje	212	203	Verksted, oljerom og resepsjon.
Hems 1	17	16	Spiserom
Hems 2	37	35	Garderobe og lagerrom.
Kjeller	17	14	Bod/lagerrom
Sum bygning:	283	268	

Kommentar areal

BTA er skjønnsmessig beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen fremstår med en varierende standard med behov for enkelte oppgraderinger i tiden som kommer.

Fundamentert med:

Støpt betongdekke.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk/trevirke, utvendige fasader belagt med malt panel.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer:

Bygget er utstyrt med vinduer med enkelt glass, ramme og karmen i tre fra byggeår.

Dører:

Bygget har 2 ytterdører, en ståldør og en tredør.

Porter:

Bygget har 3 leddporter, der den i midten har elektrisk portåpner.

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Malt betonggulv i verksted og resepsjon. Malte tregulv i garderoben og lageret. Gulvbelegg i spiserommet.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater.

Innvendige overflater himling

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Stålplater.

Ventilasjon primæranlegg

Verksted er utstyrt med naturlig ventilasjon, installert utsuging for tilkobling til eksos.

Elektrisk primæranlegg

Sikringsskap: Automatsikringer, plassert i oljerommet.

Sanitær primæranlegg

Bad/toalettrom:

Baderommet er fra byggeår og er utstyrt med fliser på gulv, plater på vegger, servant, ett- greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, gulvstående toalett, speil og speil lys.

Varmtvannstank:

Varmtvannstank på ca. 120L, plassert i kjelleren.

Branntekniske forhold:

Bygget er utstyrt med røykvarslere, brannslukningsapparater og brannslange.

Løftebukker og kompressor.

Verksted er utstyrt med 3 løftebukker. Med løftekapasitet på 3 tonn, 3,6 tonn og 5 tonn.

Kompressor for luft er plassert i kjelleren.

Varme

Sentralfyr med vannbåren varme via radiatorer. Sentralfyren er plassert i kjelleren. Eier opplyser at sentralfyren ikke er i bruk. Ellers er det varmepumper type luft til luft plassert på vegg i verkstedet (virker ikke). Dagens fyring i verkstedet skjer med 3 portable dieselvarmere.

Panelovn i spiserom og kontor

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, vaskekum og ett- greps blandebatteri.

Innvendige trapper

Spiral trapp i stål opp til spiserommet og malt tretrapp opp til garderoben.

Oljeutskifter

Oljeutskiller med kum plassert på sørsiden av bygget.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

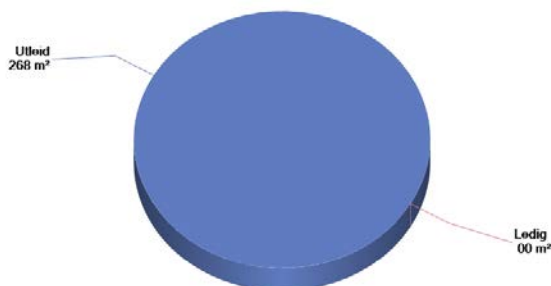
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Lager/verksted											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1 etasje	268 m²	300 000	1 119	1/2025	12/2025	100	1 500	402 000	1/2026	100
Sum:			300 000						402 000		
Total:			300 000						402 000		

Bransjer/leiekontrakter:

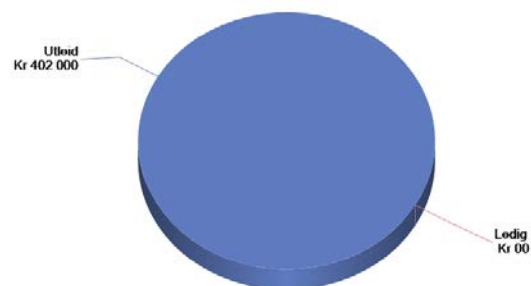
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Lager/verksted											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1 etasje	268 m²	300 000	1 119	1/2025	12/2025	100	1 500	402 000	1/2026	100
Sum:			300 000						402 000		
Total:			300 000						402 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

DNB Næringsmegling gir 2 ganger årlig ut markedsrapporter på omsatte næringseiendommer og vurderinger av næringsmarkedet forøvrig i byene Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Her finner vi oversikter over investorenes faktiske og anslåtte totalavkastningskrav for byene.

Oslo og Akershus.
Oslo og tidligere Akershus.
Prime yield på 4,75% normal yield på 6,25%.
Ledighet 6,25%.

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå uttrykt ved på 10 - års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av følgende faktorer: Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringseiendom og bygningens kurrans. I dette tilfellet med en beliggenhet i et område med nærings bebyggelse, Variable leiekontrakter vil vi derfor anta at avkastningskravet samlet ligger på mellom 7 % og 8,5% for denne type eiendom/seksjon som er innredet med kontorlokaler. Undertegnede har valgt å legge seg på 7,5%.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Lager/verksted	268	1 119	268	1 500
Sum	268	300 000	268	402 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	402 000
Tap ved ledighet, 7%	28 140
Normale eierkostnader, årlig	
Stipulert eierkostnad basert på egne erfaringstall fra tilsvarende eiendommer er fra kr. 180,- pr kvm. Driftsutgifter dekkes av leietaker..	60 000
Eiendommens inntektsoverskudd	313 860

Kommentar eierkostnader: Kommunale avgifter og utvendig vedlikehold.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Tomtekostnadene hen speiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av en tilsvarende tomt i nærområdet for oppføring av tilsvarende bebyggelse

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		1 022,0 m ²
Fradrag:	m ²	0,0 m ²
Sum areal:		1 022,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 635 200
Korreksjon:	
Verdi tomt:	1 640 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Beregning av tekniske verdi er basert på tallmateriale fra Holte prosjekt, norsk prisbok, samt erfaringspriser innhentet i forbindelse med andre prosjekt. Byggekostnadene er beregnet til hva det etter dagens byggepriser vil koste å føre opp tilsvarende bebyggelse, vurdert til normale byggepriser. Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning og gjeldende reguleringsbestemmelser. For å komme frem til teknisk verdi, reduseres normale byggekostnader p.g.a. alder, tilstand og anvendelighet. Reduksjon er foretatt som en skjønnsmessig vurdering av eiendommens fysiske foreldelse henført til alder og tilstand, funksjonell foreldelse som henføres til funksjonalitet i forhold til dagens bruk, strategisk foreldelse som går på eventuelle beslutninger som kan ha innvirkning på eiendommen samt økonomisk og miljørelatert foreldelse. Fradraget er beregnet som en prosentvis andel av normale byggekostnader for nybygg. Normalt er dette beliggende i nivå fra 0,2 til 2,0 % årlig avhengig av type bebyggelse, tilstand og utforming. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 788 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 450 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	3 338 000
Sum teknisk verdi bygninger	3 338 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:
 Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).
 Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).
 Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).
 Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
 Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,80 %
Objektrisiko	2,10 %
Markedsrisiko	2,10 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	6,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	313 860
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 313 860) når realrenten er 6,90%	4 548 696
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 548 696
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 550 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesialt		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringsseksjon, Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA	1 022	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,80 %
Objektrisiko	2,10 %
Markedsrisiko	2,10 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	6,90 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	60 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,90 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	8,90 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	7,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	300 000	60 000		21 000	219 000	219 000
2026	414 060	61 200		28 984	323 876	297 407
2027	426 482	62 424		29 854	334 204	281 810
2028	439 276	63 672		30 749	344 854	267 025
2029	452 455	64 946		31 672	355 837	253 011
2030	466 028	66 245		32 622	367 161	239 727
2031	480 009	67 570		33 601	378 839	227 137
2032	494 409	68 921		34 609	390 880	215 203
2033	509 242	70 300		35 647	403 295	203 892
2034	524 519	71 706		36 716	416 097	193 172
Nåverdi av resultat, sum:						2 397 383

Matrikkel: Gnr 20: Bnr 10
 Kommune: 3033 ULLENSAKER KOMMUNE
 Adresse: Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA

Rett-Takst AS
 Radiatorvegen 2, 2040 KLØFTA
 Telefon: 913 75 920

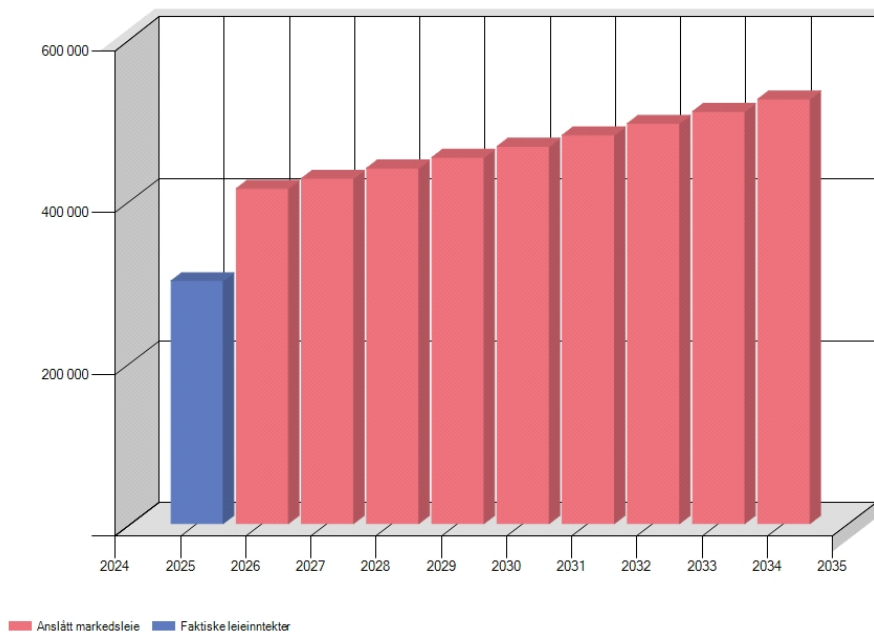


Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

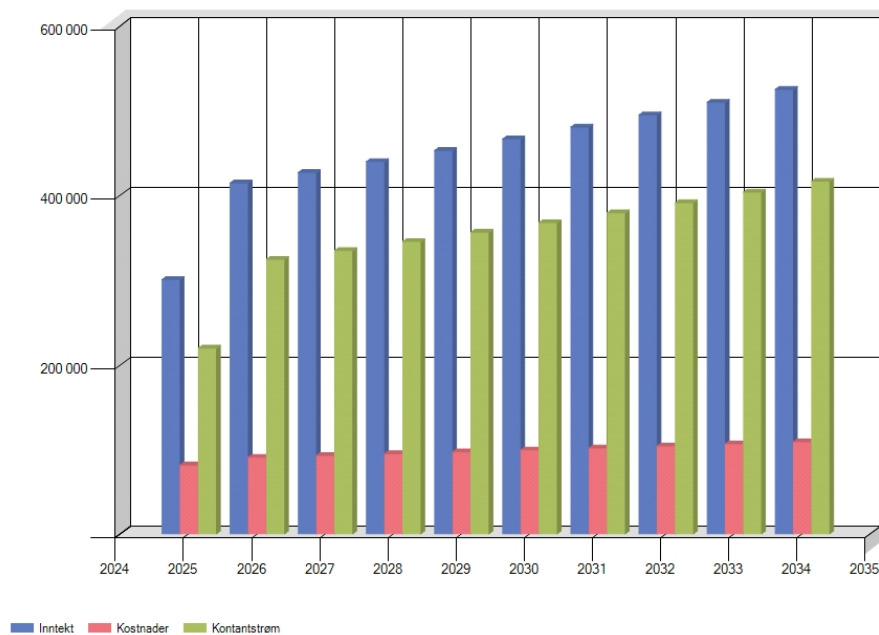
Estimert	Kalkulert
	6 030 391
	2 570 790
2 397 383	4 968 173

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 397 383	4 968 173

Leieinntekter og anslått markedsleie



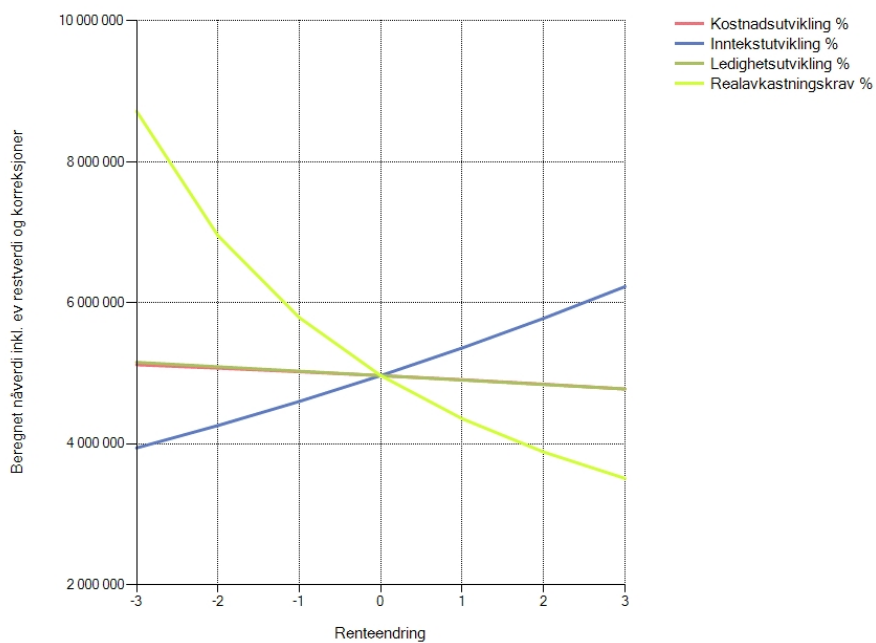
Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalyse er en metode for å analysere hvor følsom en kalkyle er for endringer i en eller flere av de faktorene som kalkylen omfatter.

Følsomhetsdiagram





Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8781433

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
01.10.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 20 BNR: 10 SNR:

Forespørsel datert: 29.09.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1021,9 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☐ Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt.

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare -vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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:

☐ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☒ Tilknyttet off. vann, men har minirensesanlegg.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☒ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Trondheimsvegen er offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 9418,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

Vannmåleren er plassert i landbruksverkstedet, men måler også forbruket av vann og avløp for eneboligen som ligger i Lillestrøm, Trondheimsvegen 646. Forbruket av vann og avløp for eneboligen er inkludert i avgiftene fra Ullensaker kommune.

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

Hvis det er spørsmål vedrørende minirensesanlegget kan Kjersti Vik-Strandli kontaktes etter den 08.10.

BEBYGGELSE:

Landbruksverksted byggemeldt 1987

Garasje byggemeldt

Tilbygg byggemeldt 1994.

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har innflytningsattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

0 stk. boenhet er ifølge 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:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☐ | Reguleringsplan. |
| ☐ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☐ | Kommunedelplan. |
| ☒ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |



Ullensaker kommune

TEKNISK ETAT

Rådhuset — 2051 Jessheim
Tlf. (06) 97 10 10 — Telefax (06) 97 02 12

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner
Vennligst oppgi J.nr.

Rune Hasle

Dato : 02.03.90.

2040 KLØFTA

Avd/Saksb:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:
TEK/ISA		00074/90	000200001

FERDIGATTEST

Etter befaring og under henvisning til midlertidig brukstillatelse av 03.05.89 meddeles herved ferdigattest for oppført landbruksverksted på g.nr.20 b.nr.1 i Ullensaker.

- Forøvrig bemerkes følgende til rørleggerarbeide:
- Oljeutskiller og sandfang må tømmes av godkjent tømmefirma og kopi av kvittering sendes teknisk etat.
 - Fortegnelse over autoriserte tømmefirmaer medsendes.
 - Det må monteres driftsinstruks og føres driftsjournal for ettersyn av oljeutskiller.
 - Driftsinstruks og skjema for driftsjournal medsendes.
 - Det må monteres tett lokk på oljeutskiller for hindre gass i å slippe ut, og vann i å renne ned i utskilleren.

For bygningssjefen

Ivar Samnerud
Ivar Samnerud
Avd.ing.

Kopi: Harald Berg Trondheimsveien 27 a
2050 Jessheim.
X Rørleggerkontrollen her.

90001747.BRA/TEKORR

Ullensaker kommune



Rådhuset
Boks A, 2051 Jessheim
Besøk : Furusetgt. 12
Telefon: 63 94 62 00
Telefax: 63 94 62 10
Tekn.tlf 63 946300
Tekn.fax 63 946360

Rune Hasle
Lundberg
2040 KLØFTA

Dato:08.09.95

J.nr.:
01099/94

Avd./Saksb.:
TEK/THF

Arkiv nr.:
000200001

FERDIGATTEST

GNR. 00020 BNR. 0001
BYGGESTED :Lunberg
ARBEIDETS ART :TILBYGG
BYGGETS ART :VERKSTED

Etter befaring meddeles herved ferdigattest for overnevnte byggearbeider.

Reviderte tegninger godkjennes.

For bygningssjefen

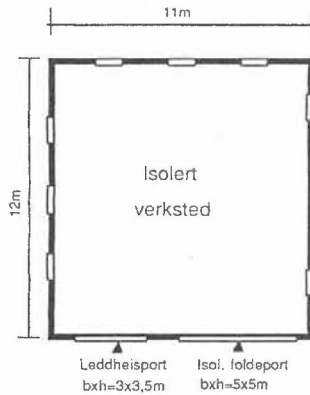
Torni H. Fiskaa
Torni H. Fiskaa
Avd.ing.

Kopi:
Avgiftskontoret, her

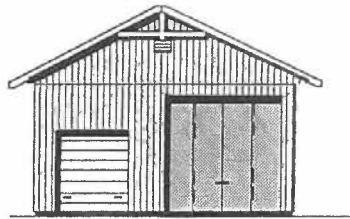
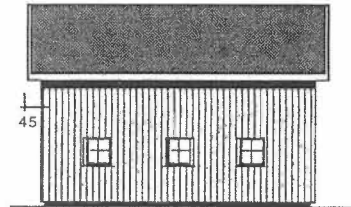
95028481.FAT/TEKORR

KOPI

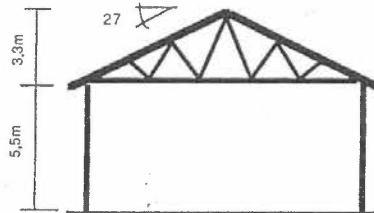
250309000901.6.12492



PLAN



FASADE

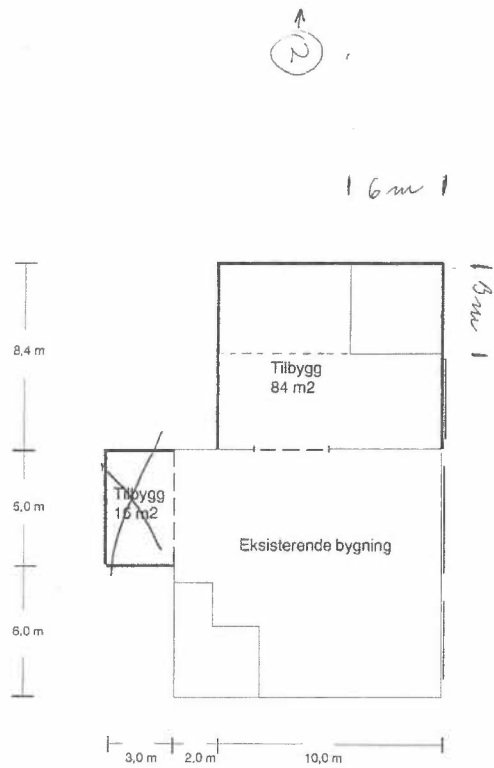


GAVLFASADE og SNITT

Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 4/12-87 *[Signature]*
Sak nr. _____

Tegningen er GEMAS LANDBRUKSBYGGES eiendom. Tillates ikke kopiert eller benyttet av andre	Byggherre: Hasle landbruk- og anleggssevice.	Dato: 17.02.87	Revidert: 23.03.87
	Prosjekt: Verksted.	Tegnet: A.O.S	Tegning nr.: _____
	GEMAS LANDBRUKSBYGG RÅDE	Målestokk 1:200	01

2509096005ULL 6 12557



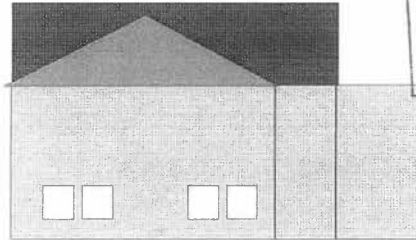
KOPI

Tilbygg til nåværende bygning

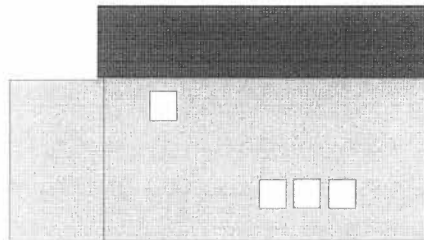
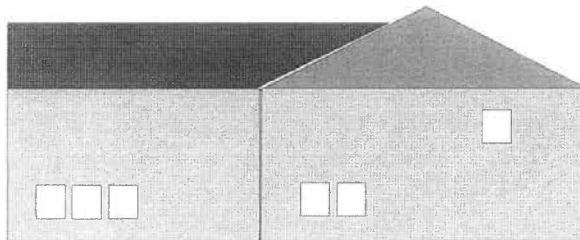
Godkjent av
Utløstaker planvalg
den 08.09.95 THF
Sak nr

250309009JUL1612559

Hasle Landbruk og Anleggsservice 26,01,1994 tegn. nr.1



Godkjent av
Ullensaker planutvalg
den 8/4.94 *HB*
Sak nr



Melding til tinglysing



Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom fra festegrunn

Løpenummer for forretning: 600997402
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 933649768 Navn ULLENSAKER KOMMUNE Adresse POSTBOKS A, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 261257 Navn HASLE RUNE Adresse LUNDBERG, 2040 KLØFTA
200279 Navn STREIFF HILTON ANETTE Adresse BROTNØV, KRYBELSBORG, 2040 KLØFTA

Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereieendom

Knr 0235 Gnr 20 Bnr 1

Ny matrikkelenhet

Knr 0235 Gnr 20 Bnr 10

Festegrunn som skal utgå/settes historisk

Knr 0235 Gnr 20 Fnr 1

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 920064 Tinglyst: 23.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Trondheimsvegen 648
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre