



aktiv.

Gjerdrumsvegen 17C, 2040 KLØFTA

**KLØFTA SENTRUM - Familievennlig
1/2 part av tomannsbolig med
attraktiv beliggenhet
-Gangavstand til alt -Hage**



Eiendomsmegler / 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 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 100,-
Total ink omk.: Kr 4 706 100,-
Selger: Bowling 1 Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 96/96 kvm
Tomtstr.: 865 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 236
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1205250027

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

Velkommen til Gjerdrumsvegen 17C, en hyggelig 1/2 part av tomannsbolig med en meget attraktiv beliggenhet i Kløfta sentrum.

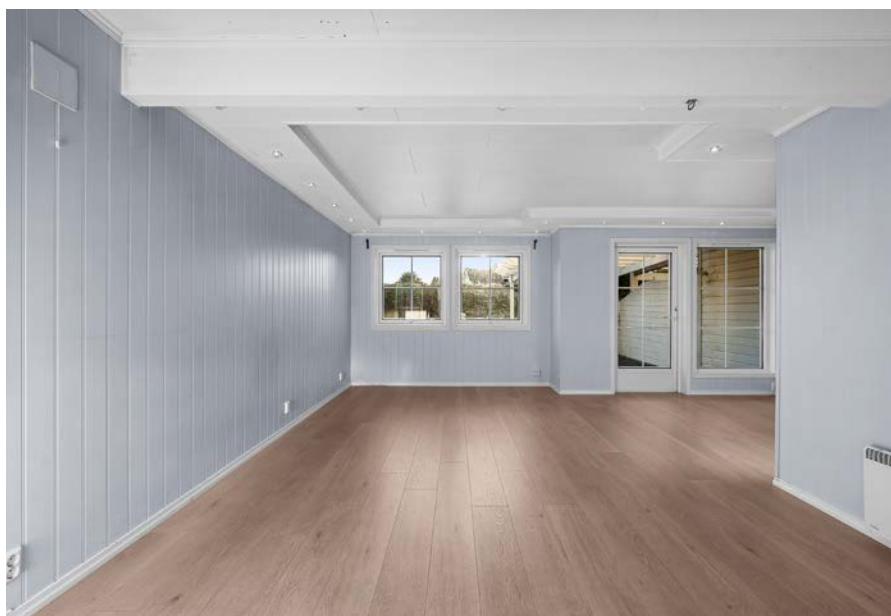
Boligen har en innholdsrik og god planløsning som passer de fleste familier:

1. etasje: Vindfang, trapperom, wc, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, 3 soverom, disponibelt rom og bad.

- Boligen er oppført i 2006 og holder god standard med pene overflater, tidsriktige fargevalg og moderne inventar.
- Kjøkken fra 2015.
- 33 kvm sørvest-vendt markterrasse med pergola, utepeis og blomsterkasser.
- Lettstelt og skjermet plenareal, omkranset av hekk.

Eiendommen har en skjermet og barnevennlig beliggenhet, men allikevel i umiddelbar nærhet til Kløfta sentrum. Det er trygg gangavstand til skoler, barnehager, kollektivtilbud, butikker og idrettsplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	55
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Wc, stue, kjøkken, vindfang, trapperom.

2. etasje

BRA-i: 48 m² 3 soverom, bod, gang, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Markterrasse

2. etasje

5 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

865 m²

Tomtebeskrivelse

1/2 part av eiet tomt.

Pent opparbeidet tomt med singlet adkomst, og en solrik og hyggelig uteplass med hage, hekk og markterrasse.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

Innhold

1. etasje: Vindfang, trapperom, wc, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bod og bad.

Standard**1. Etasje:**

- Toalett: Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc og servantskap.
- Kjøkken: Laminat på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.
- Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess og downlights i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.
- Vindfang: Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.
- Trapperom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe og trapp.

2. Etasje:

- Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap.
- Gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Trapp.
- Soverom 1: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
- Soverom 2: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
- Bod: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
- Soverom 4: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utgang til balkong.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse på mark - Det registreres skjevheter i gulvkonstruksjonen
- Balkong, terrasse, platting: Rekkverket er værslitt.
- Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.
- Vinduer og dører: Balkongdør - TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at glass punkterer.
- Yttervegger: Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. I tillegg har kledningen redusert lufting iht. dagens forskrifter. Fasadene bærer preg av at det er lenge siden de er overflatebehandlet.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.
- Takteking: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres knirk i etasjeskille på det minste soverommet i 2. etasje.
- Kjøkken: Det mangler plate/rist på undersiden av viften.
- Toalettrom: Toalettrommet har fliser på gulvet og malte plater på veggene. Innvendig tak er dekket med himlingsplater. Rommet er utstyrt med toalett og servantinnredning.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Utover dette er det ikke utført elkontroll siste 5 år.
- Varmesentral: Varmepumpe: Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
- Varmtvannsbereder: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.
- Våtrom: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 20mm fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det registreres fuktsvelling rundt avtrekksventil. Det er ikke tilfredsstillende tetting runrørgjennomføring til vanntilførsel for vaskemaskin. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Det er ikke registrert sug i avtrekk.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på eiendommens tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.
Det er installert peisovn i stue.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 600

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 1 046 690

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 186 759

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 236, 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:

3209/17/236/2:

21.12.2005 - Dokumentnr: 204148 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

11.01.2006 - Dokumentnr: 107660 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:17 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig datert 27.04.2006.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Det er en forutsetning for den midlertidige brukstillatelsen at adkomstvegen blir opparbeidet innen 1.juni d.å. som krevd ovenfor eier av 17/21. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.
- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester. Piper og takstiger skal godkjennes av feiermester.

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

Dagens eier har revet en dobbeltgarasje som sto oppført på eiendommen. Dette ble gjort uten rivningstillatelse fra kommunen. De har også endret innkjøringen til eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat vei.

Eiendommen har innkjøring via gnr. 17 / Bnr. 21.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen 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: «Gang/sykkelveg/fortau langs Gjerdumsvegen, Kløfta» vedtatt 11.05.1982. og «Trudvang» vedtatt 10.10.1974.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

116 100 (Omkostninger totalt)

132 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 722 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 724 800 (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 116 100

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

- 3 000 Inneståelseshonorar
- 3 800 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 107 800

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

Oppdragsansvarlig

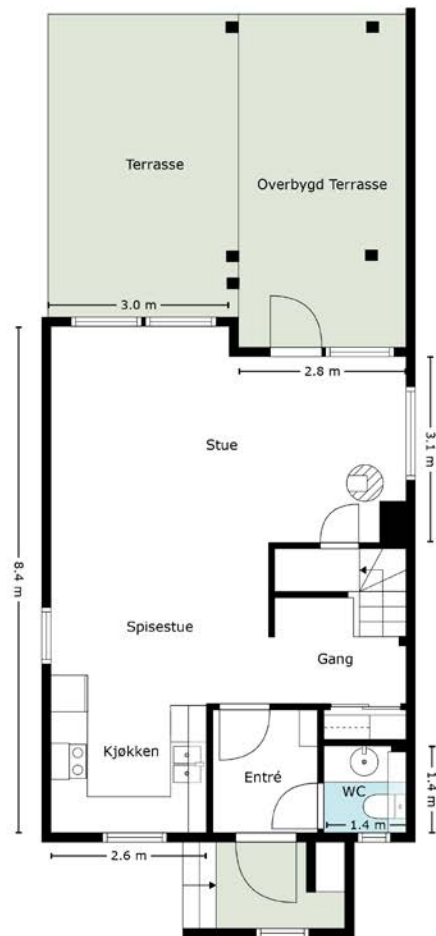
Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

31.10.2025





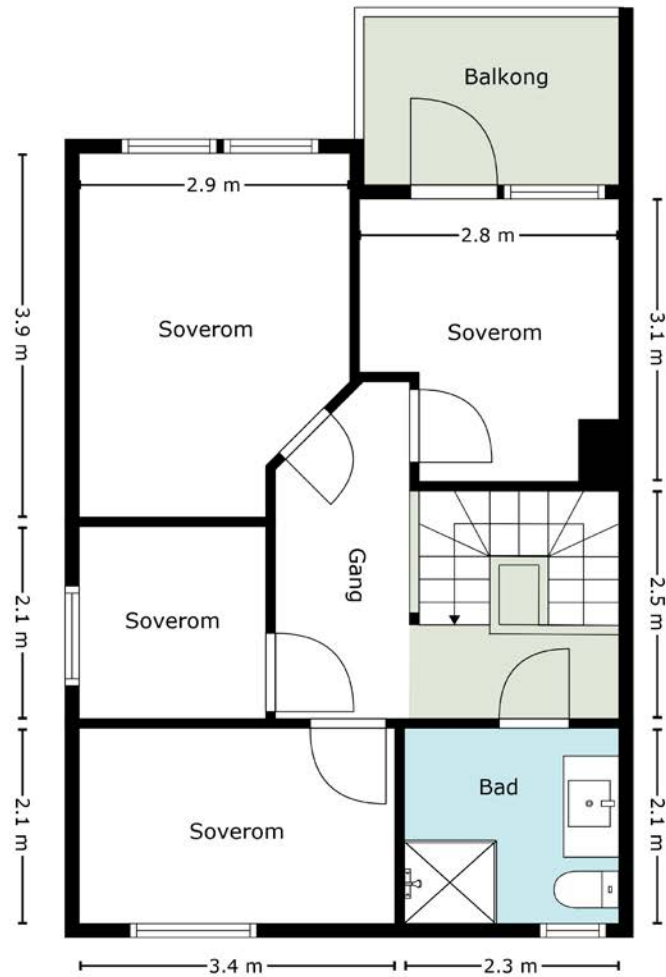
















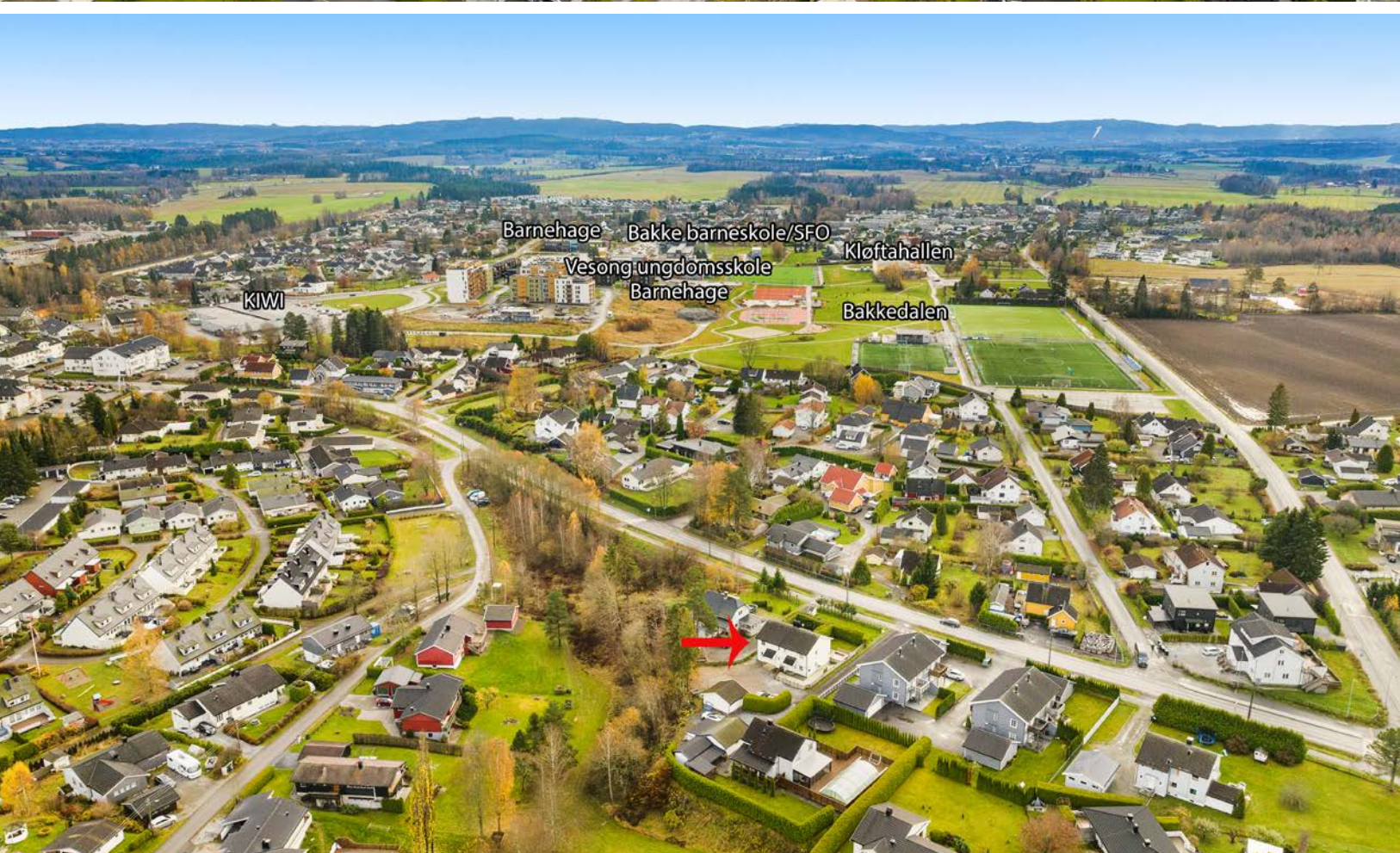












Vedlegg

Gjerdrumsvegen 17C 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2006

BRA: 96 m²

BRA-i: 96 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26789>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse på mark

Oppsummering

Det registreres skjevheter i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales før tiltak kan vurderes.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Rekkverket er værslitt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales. Lokal utskifting kan ikke utelukkes.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Vinduer og dører: Balkongdør

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at glass punkterer.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må ruten skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.
I tillegg har kledningen redusert lufting iht. dagens forskrifter.

Fasadene bærer preg av at det er lenge siden de er overflatebehandlet.

Anbefalte tiltak

Fasadene må overflatebehandles.
Det er ikke krav om utbedring av lufting og musesperre.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Mose bør fjernes fra taket for å forlenge levetiden.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i etasjeskille på det minste soverommet i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfang.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det mangler plate/rist på undersiden av viften.

Anbefalte tiltak avtrekk

Denne platen må monteres for å lukke avviket.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet har fliser på gulvet og malte plater på veggene. Innvendig tak er dekket med himlingsplater. Rommet er utstyrt med toalett og servantinnredning.

Det er for liten tiluftspalte i døren.

Anbefalte tiltak

Spalten må utvides for å lukke avviket.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Utover dette er det ikke utført elkontroll siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i registrerte avvik anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Varmesentral: Varmepumpe

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes utskifting av varmepumpen i tiden som kommer. Uansett bør det utføres en kontroll/service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Den må gjøres tilgjengelig for jevnlig tilsyn og inspeksjon.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 20mm fra topp gulv ved dør til topp slukrist.
Det registreres fuktsvelling rundt avtrekksventil.

Anbefalte tiltak overflater

Gulvet har fall mot sluket, men dette er mindre enn referansenivået. Fallet er målt til 20 mm fra topp gulv ved døren til topp slukrist.
Årsak til fuktsvelling rundt avtrekksventilen bør avklares før tiltak igangsettes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilfredsstillende tetting runnrørgjennomføring til vanntilførsel for vaskemaskin.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder på sluk/tettesjikt nær,er tidspunktet for oppgradering seg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke registrert sug i avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere undersøkelser anbefales for å sjekke om denne fungerer som den skal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2025

Rapportdato
17.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bowling 1 Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Eirik Kalheim** Telefon: **98855334**
Firma: **Taksthuset 1 AS** Epost: **ek@th1.no**
Adresse: **Briskeveien 38, 1405 Langhus**

Om bygningssakkyndig:

Informasjon om boligen

Adresse: **Gjerdrumsvegen 17C, 2040 Kløfta**
Kommunenr: **3209** Gårdsnr: **17** Bruksnr: **236** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2006 - Eiendomsverdi**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

1. etasje

Toalett: Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc og servantskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess og downlights i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Vindfang: Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Trapperom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Skyvedørgarderobe og trapp.

2. etasje

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap.

Gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Trapp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom 4: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utgang til balkong.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	48	0	0	37
2. etasje	48	48	0	0	5
Totalt m²	96	96	0	0	42

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Wc, stue, kjøkken, vindfang, trapperom.	
2. etasje	48	48	0	4 soverom, gang, bad.	
Totalt m²	96	96	0		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde 2. etasje: 2,37m.

Takhøyde 1. etasje: 2,37m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasse på mark

Type	Terrasse
Terrassen er bygget med terrassebord og bjelkelag i impregnerte materialer. Terrassen ble målt til ca. 34m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i gulvkonstruksjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser anbefales før tiltak kan vurderes.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Balkongen er bygget med terrassebord og bjelkelag i impregnerte materialer. Rekkverk ble målt til 100cm. Terrassen ble målt til ca. 5m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket er værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales. Lokal utskifting kan ikke utelukkes.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen arbeider iht. datostempling.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isoler glass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.	

6.6 Vinduer og dører: Ytterdør

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er skiftet i 2025 iht. eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Døren har slitasje, utvendig og innvendig. Det er et hull i døren til adkomst for husdyr. Dette hullet er ikke fagmessig utført/avsluttet.	

6.7 Vinduer og dører: Balkongdør

Beskrivelse	
Balkongdør med malt trekarm og med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen arbeider iht. datostempling.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at glass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må ruten skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. I tillegg har kledningen redusert lufting iht. dagens forskrifter.	
Fasadene bærer preg av at det er lenge siden de er overflatebehandlet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fasadene må overflatebehandles. Det er ikke krav om utbedring av lufting og musesperre.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelser anbefales.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp av sort lakkert stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose bør fjernes fra taket for å forlenge levetiden.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik på ca. 5mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.	
Ved enkel nivellering av gamgen i 2. etasje måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres knirk i etasjeskille på det minste soverommet i 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfang.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Integret i innredningen er det hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til kjøle/fryseskap. Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonabel stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det mangler plate/rist på undersiden av viften.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Denne platen må monteres for å lukke avviket.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Godkjente byggetegninger er fremlagt. Det registreres ingen endringer ut i fra disse.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet har fliser på gulvet og malte plater på veggene. Innvendig tak er dekket med himlingsplater. Rommet er utstyrt med toalett og servanttinnredning.	
Det er for liten tiluftspalte i døren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Spalten må utvides for å lukke avviket.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har malt tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Utover dette er det ikke utført elkontroll siste 5 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i registrerte avvik anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

6.23 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan ikke utelukkes utskifting av varmepumpen i tiden som kommer. Uansett bør det utføres en kontroll/service av anlegget.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2006

Størrelse

120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

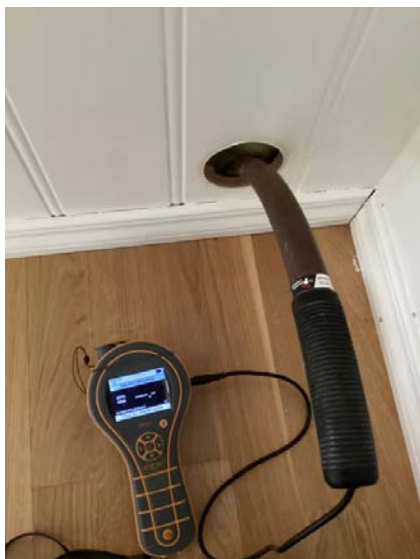
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Den må gjøres tilgjengelig for jevnlig tilsyn og inspeksjon.	

6.25 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk på bad,wc og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takess på innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ingen dokumenterte eller opplyste arbeider. Med det bærer preg av oppgradering av overflater og innredning.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 20mm fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det registreres fuktsvelling rundt avtrekksventil.	
Anbefalte tiltak overflater	
Gulvet har fall mot sluket, men dette er mindre enn referansenivået. Fallet er målt til 20 mm fra topp gulv ved døren til topp slukrist. Årsak til fuktsvelling rundt avtrekksventilen bør avklares før tiltak igangsettes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende tetting runrørgjennomføring til vanntilførsel for vaskemaskin. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder på sluk/tettesjikt nær,er tidspunktet for oppgradering seg.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tiluft fra dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke registrert sug i avtrekk.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Nærmere undersøkelser anbefales for å sjekke om denne fungerer som den skal.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Nabolagsprofil

Gjerdrumsvegen 17C - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gamlevegen Linje 405, 425	2 min 0.1 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	10 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 10.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	9 min
Kløfta	18 min

«Det er trygt, barnevennlig og godt. Sosiale og gode, omtenkssomme naboer og et trivelig miljø for barna å vokse opp i.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

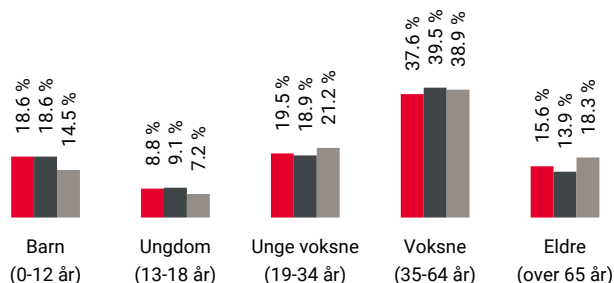
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfta/Åreppen	2 871	1 158
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	12 min 0.9 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	16 min 1.1 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk	8 min 0.6 km
Meny Romerikssenteret	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



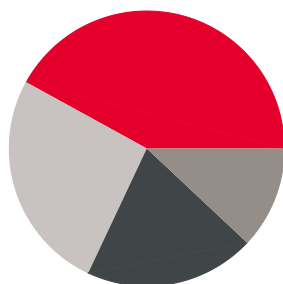
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Kløfta Idretts - og aktivitetspark	7 min
	Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	0.5 km
	Kløftahallen idrettshall	13 min
	Aktivitetshall	0.9 km
	Sportica Kløfta	6 min
	Nemus Fysio	10 min

Boligmasse



42% enebolig
20% rekkehus
12% blokk
26% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

8 min



Ringen apotek Kløfta

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Kløfta/Åreppen
 Kløfta
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8272239

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
29.01.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 17 BNR: 236 SNR: 2

Forespørsel datert: 28.01.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 864,6 m². ☒ Snr. 2 har en andel på 1/2 i sameie.

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

- ☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:.

- ☒ Eiendommen 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: «Gang/sykkelveg/fortau langs Gjerdumsvegen, Kløfta» vedtatt 11.05.1982. og «Trudvang» vedtatt 10.10.1974.

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☒ Er berørt av vegstøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støyzone. I gul støyzone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|--|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Gjerdrumsvegen er offentlig veg. | ☒ Eiendommen har privat avkjøring. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 14600,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2005.

Garasje byggemeldt.
Tilbygg byggemeldt..

- | | |
|--|--|
| ☐ Har ferdigattest. | ☒ Har ikke ferdigattest. |
| ☒ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

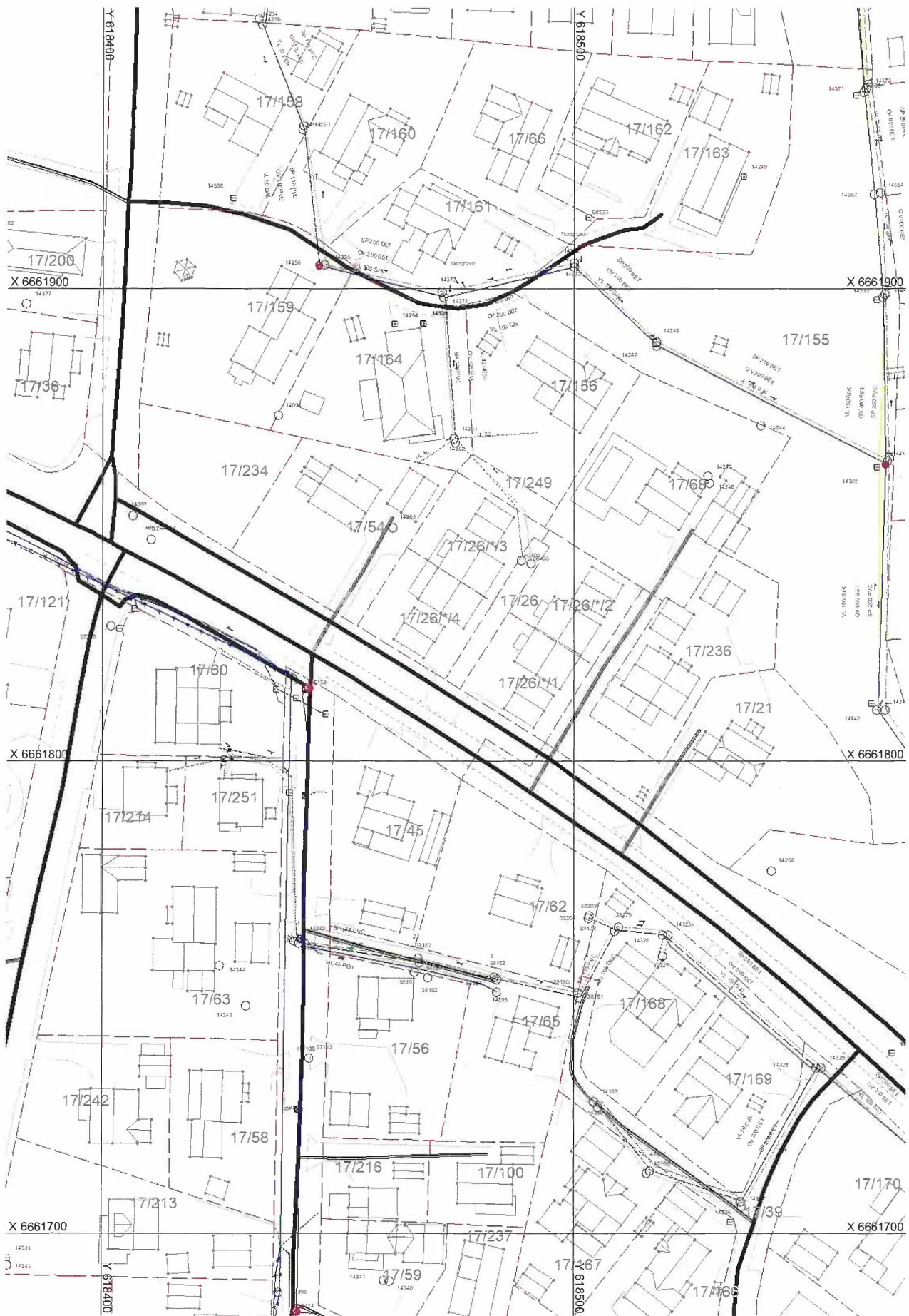
Med hilsen

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 236
Festennummer:
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.01.2025 kl. 14:13
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 12.12.2005
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 17 / 236
Formål seksjon: Boligseksjon

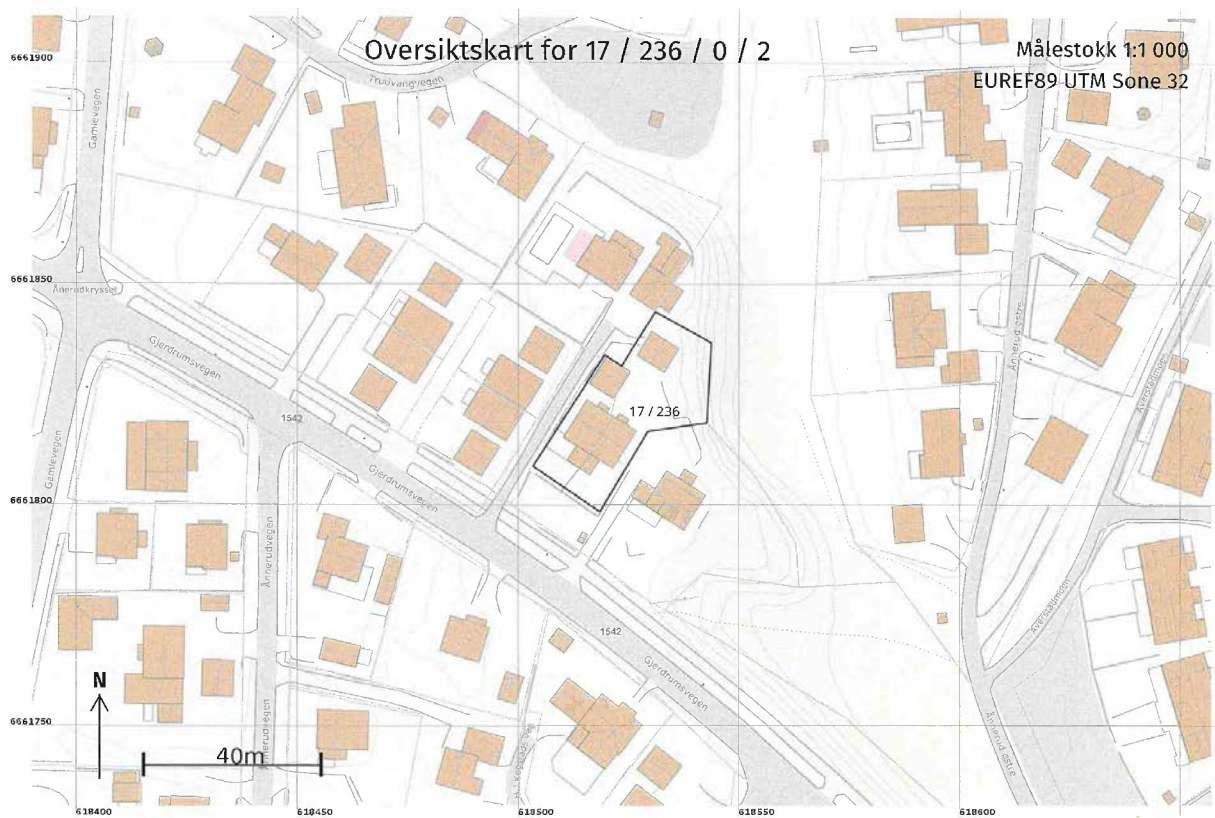
Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

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

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 - 17/236		
		Omnummerert fra:	3033 - 17/236		
		Omnummerert til:	3209 - 17/236/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 17/236/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 17/236/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 17/236/0/2		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 17/236		
		Omnummerert fra:	0235 - 17/236		
		Omnummerert til:	3033 - 17/236/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 17/236/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 17/236/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 17/236/0/2		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato				
Seksjonering	12.12.2005								
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring					
		Avgiver	0235 - 17/236	0					
		Mottaker	0235 - 17/236/0/2	0					
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr: 23 435 314	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer				
Løpenr:	Bruksareal bolig:	94	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 19.04.2005				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning: Tilkn. off.	lgangsettingstillatelse: 20.04.2005					
Nord: 6661815 Øst: 618522	Bruksareal totalt:	94	vannverk	Tatt i bruk: 16.10.2006					
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikal delt	Bruttoareal annet:	0	Har heis: Nei	Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0							
Biobrensel									
Oppvarming: Elektrisk									
Annen oppvarming									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	47	0	47	0	0	0	0	0
H01	1	47	0	47	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
4400 Gjerdrumsvegen 17 C	H0101	Bolig	94	4	Kjøkken	1	2	17/236/0/2	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		NORDBOHUS ROMERIKE AS							



29.01.2025 14:13

Matrikelbrev for 3209 - 17 / 236 / 0 / 2

Side 4 av 4



Nordbohus Romerike A/S
Postboks 11

2065 GARDERMOEN

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:
05/01009-013 /ISA

Vår arkivkode:
GNR-B 17/236

Dato:
27.04.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93.

GNR/BNR/FNR/SNR:	17/236
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Tomannsbolig
Byggested:	Gjerdrumsvegen, 2040 KLØFTA

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 8.nov.2005; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, §33.

Anmodningen ble avslått av bygningssjefen den 29.12.2005, men pga. utsettelse av veg kan midlertidig brukstillatelse nå gis.

Det er i forhold til gitt tillatelse til tiltak av 13.april 2005 registrert følgende avvik:
Det er en forutsetning for den midlertidige brukstillatelsen at adkomstvegen blir opparbeidet innen 1.juni d.å. som krevd ovenfor eier av 17/21.
Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.
Piper og takstiger skal godkjennes av feiermester.

Ivar Samnerud
bygningssjef
Direkte telefonnr: 66 10 82 70

Kopi til:
Hans J. Sundby, Gml. Trondheimsvegen 7, 2050 Jessheim
Avgiftskontoret, VAR.
Feiermester, BER.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-17/236/0/2, Gjerdrumsvegen 17C, 2040 KLØFTA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	20.01.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	20.01.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	20.01.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

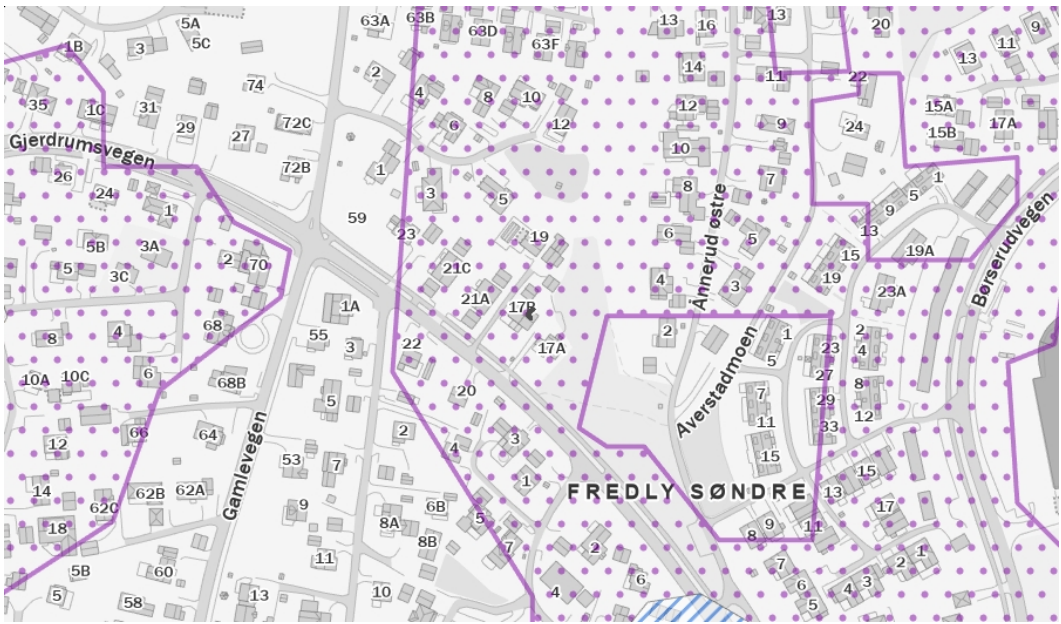
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	6.2 km
Flomfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.01.2025	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.01.2025	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	68.2 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	28 km

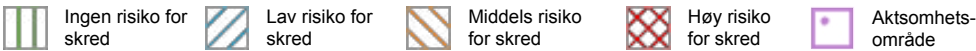
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	20.01.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

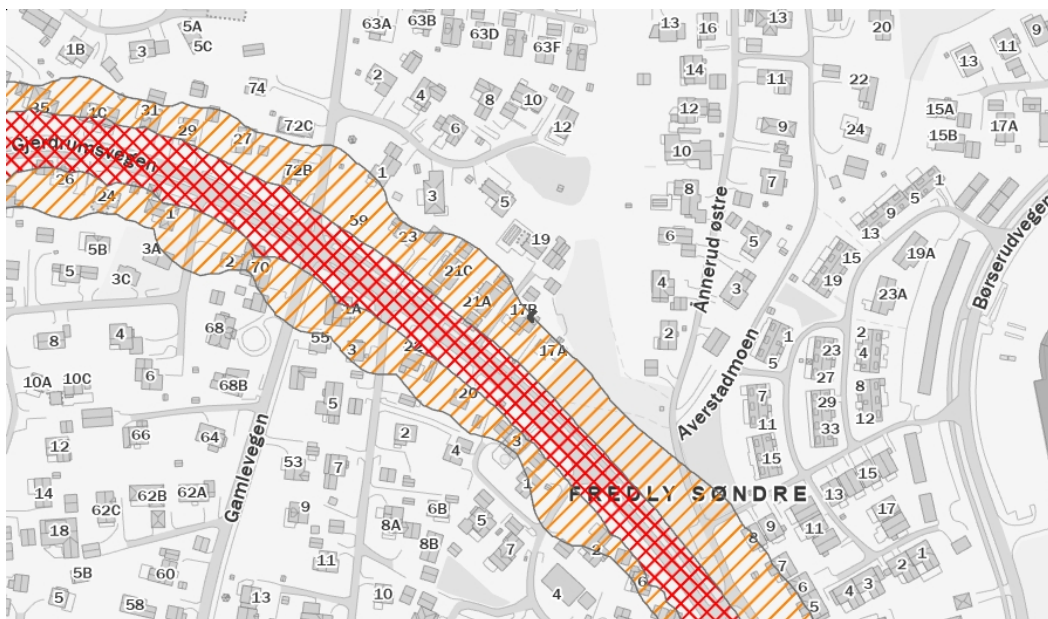
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

20.01.2025

Støysoner

Sist sjekket:	20.01.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
--	--------------	--	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008124	07.02.2025	1205250027

Om dokumentet

Ident

2005/204148/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Ullensaker kommune
Postboks A

2051 JESSHEIM



*Inne tilleggsareal jf H
 Knut Hansen, oppmålingssjef*
Begjæring om i Ullensaker kommune

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

DAGDOKNR: 204148

21 DES. 2005

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	Ullensaker kommune	17	236		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
981 538 684	Karade Kunnskapsutvikling AS	


Doknr: 204148 Tinglyst: 21.12.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	B	13				25				37				49				
2	B	1	B	14				26				38				50				
3				15				27				39				51				
4				16				28				40				52				
5				17				29				41				53				
6				18				30				42				54				
7				19				31				43				55				
8				20				32				44				56				
9				21				33				45				57				
10				22				34				46				58				
11				23				35				47				59				
12				24				36				48				60				
Sum tellere:								2	= nevner:			2								

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

ALLE UTOMHUSAREALER ER FELLESAREAL.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

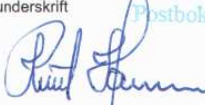
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato JESSHIM 17/11-05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Hans Jacob Sundby</i> Hans Jacob Sundby	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) <i>fullmakt</i>
--------------------------------	---	---

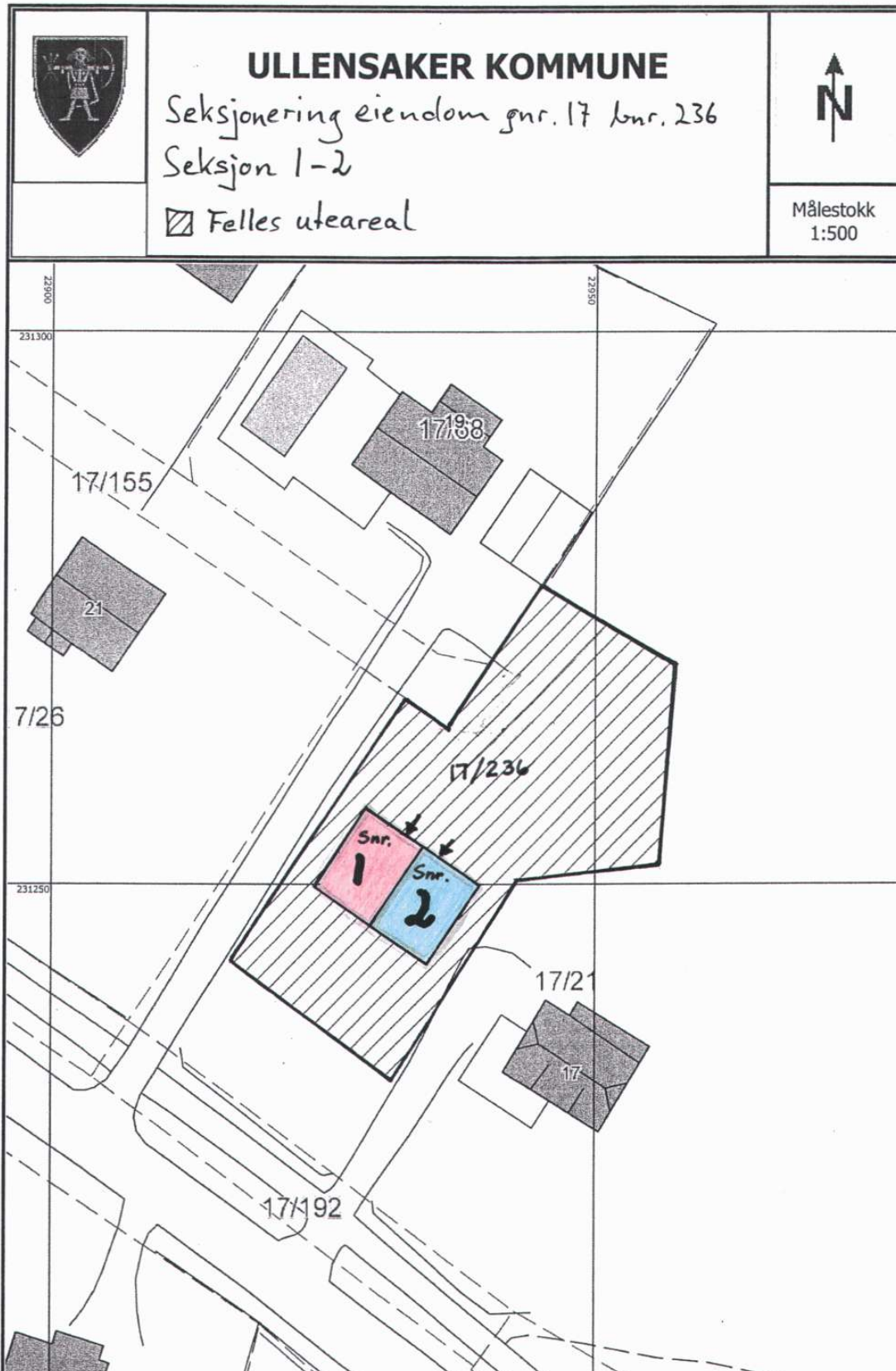
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
17	236
Dato	
12/12-05	
Stempel og underskrift	
  Postboks A, 2051 JESSHEIM	

Noter:

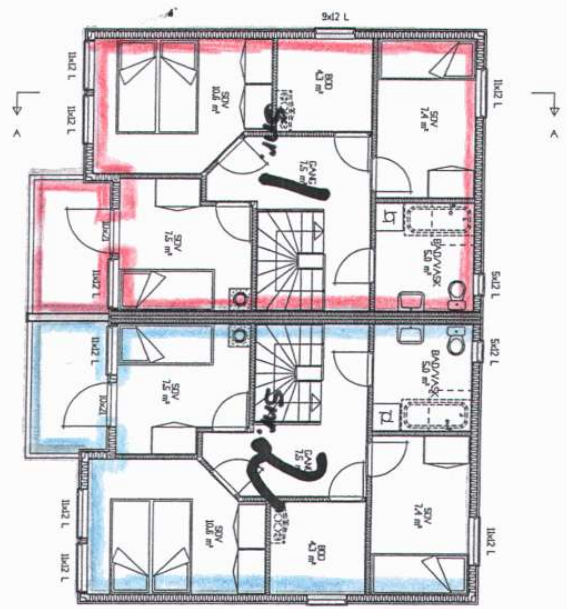
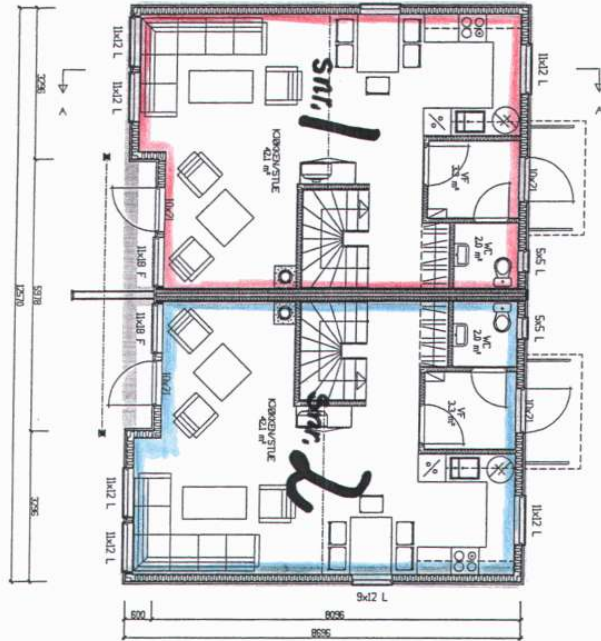
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



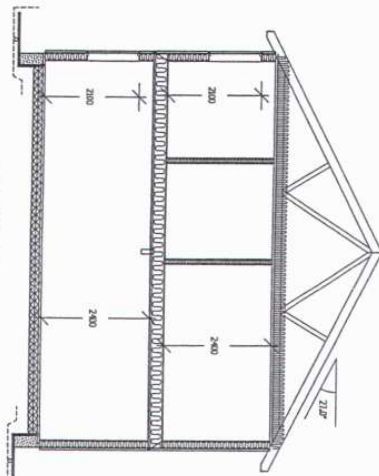
Sportsbod forutsatt lagt
til Garasje/leilingsanlegg

HOVEDPLAN



LOFTPLAN

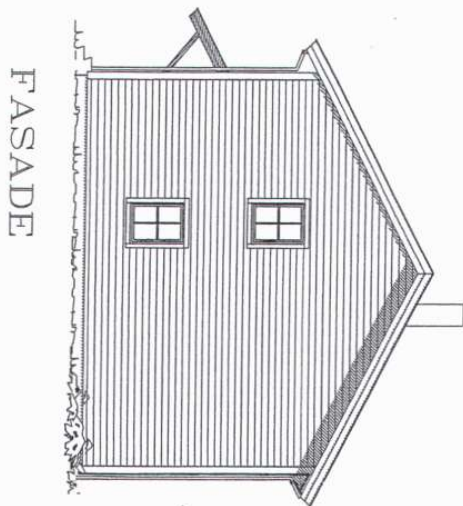
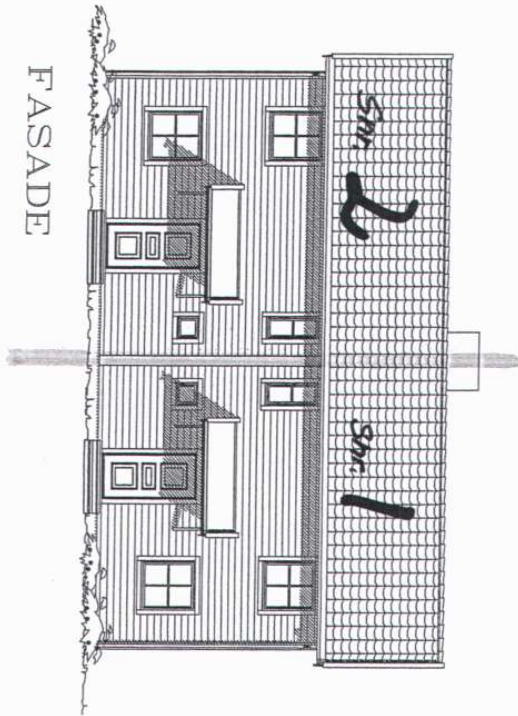
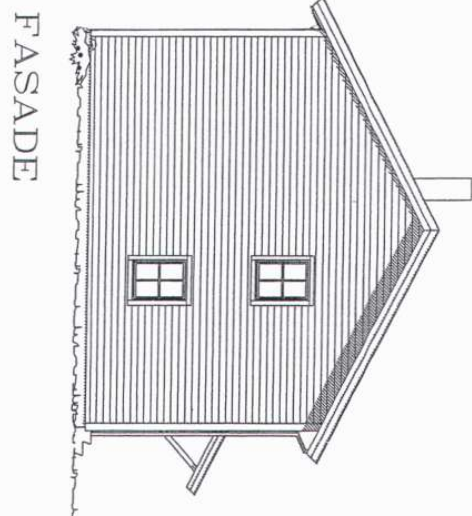
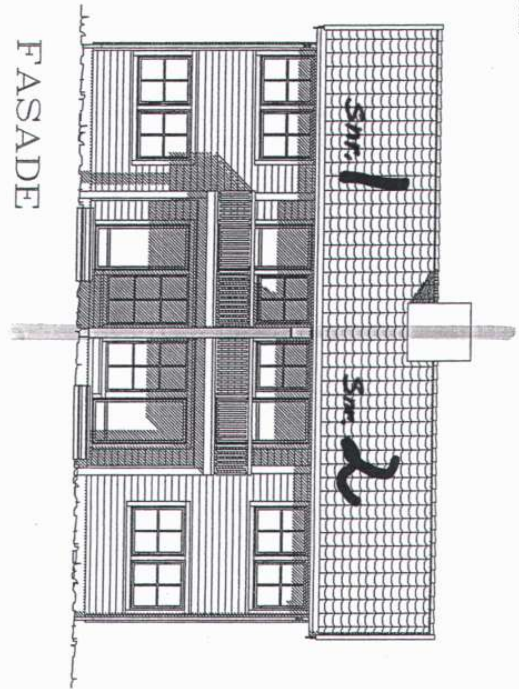
SNITT A-A



BYA: 125 m²
Gr. flater 106 m²

	BRV	BRØK	BA	BRV-K
Hovedplan	48.30	48.30	48.30	48.30
Loftplan	48.30	0.6	28.98	48.30
Sum 1 m ²	96.60	77.28	96.60	96.60

DATA Design System

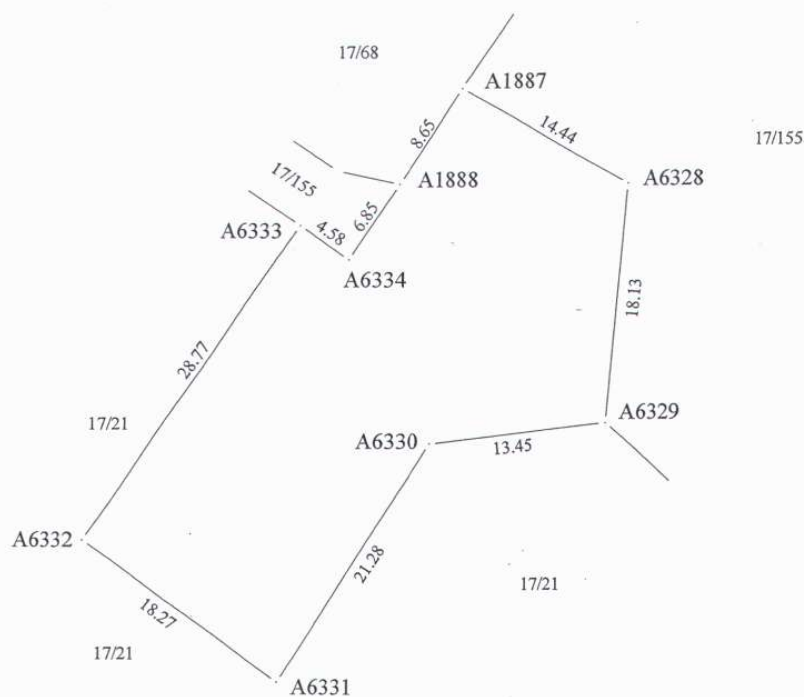


Kommune Ullensaker		MÅLEBREV J.nr. Målebrevnr. 168/04 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		X uten grensejustering med grensejustering															
Målebreve over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 20%; text-align: center;">Eiendom</td> <td style="width: 10%;">Gnr.</td> <td style="width: 10%;">Bnr.</td> <td style="width: 10%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">236</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal (m²)</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">859.8</td> </tr> </table>		Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.	17	236		Bruksnavn/adresse				Areal (m ²)	859.8			Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebreve, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebreve som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.		
Eiendom	Gnr.		Bnr.	Festenr.															
	17	236																	
Bruksnavn/adresse																			
Areal (m ²)	859.8																		
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning																			
Dato for forretningen		28.10.2004																	
Rekvirent		Vibeke Linnerud																	
Bestyrer		Gunn Bundli																	
Forretning		Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 17, bnr. 21																	
																			
Underskrift																			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																
Jessheim	03.11.2004	 Knut Hansen	 Gunn Bundli																
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel																	
		TINGLYST DAGBOKNR: 15191 10 DES. 2004 STATENS KARTVERK  Toril P. Svendsen																	
Påtegninger (rettelser o.l.)																			
Rett kopi bekreftes 12.12.05																			

Gnr 17	Bnr 236	Festnr
Representasjonspunkt X 231255 Y 22937 Z		
Kartblad CR049-1-53	X NY Akse 3 Gml. Akse 3	
Målestokk 1:500	Areal 859.8	M ²

MÅLEBREVKART	
Jnr	
Målebrev nr	168/04

N



Y=22975
X=231225 +

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A6332	Off.gkj. grensemerke	231243.07	22916.44	28.77	
A6333	Off.gkj. grensemerke	231266.85	22932.63	4.58	
A6334	Off.gkj. grensemerke	231264.26	22936.40	6.85	
A1888	Off.gkj. grensemerke	231269.98	22940.18	8.65	
A1887	Off.gkj. grensemerke	231277.19	22944.96	14.44	
A6328	Rør i jord	231269.98	22957.47	18.13	
A6329	Rør i jord	231251.91	22955.99	13.45	
A6330	Off.gkj. grensemerke	231250.38	22942.63	21.28	
A6331	Off.gkj. grensemerke	231232.39	22931.26	18.27	

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008125	07.02.2025	1205250027

Om dokumentet

Ident

2006/107660/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ERKLÆRING

Undertegnede eier(e) og skjøtteinnehaver(e) av gnr./bnr. 17/21 gir herved eier(e) av gnr./bnr. 17/236 rett til uten erstatning for grunnen å legge vann- og kloakkledning over min/vår eiendom, som vist på vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:500 datert 2/2-05. Videre gis nåværende og fremtidige eier(e) av gnr./bnr. 17/236 rett til å føre tilsyn med ledningen og utføre alle nødvendige reparasjoner av denne.

Erstatning for skader og ulemper anlegget måtte føre med seg skal søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Skadetakstbefaring holdes etter at anlegget er ferdig. Oppnås ikke enighet om erstatningen, skal tvisten avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 personer, hvorav partene oppnevner en hver og tredje person er sorenskriveren i Eidsvoll: STATENS KARTVERK, H. Foss

Jeg/vi forplikter meg/oss til ikke å bygge over ledningen eller foreta arbeider som kan skade denne.

Spesielle betingelser:

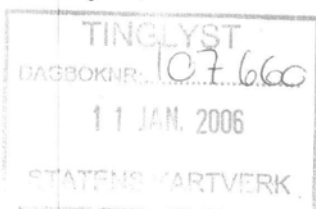


Doknr: 107660 Tinglyst: 11.01.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min/vår eiendom.

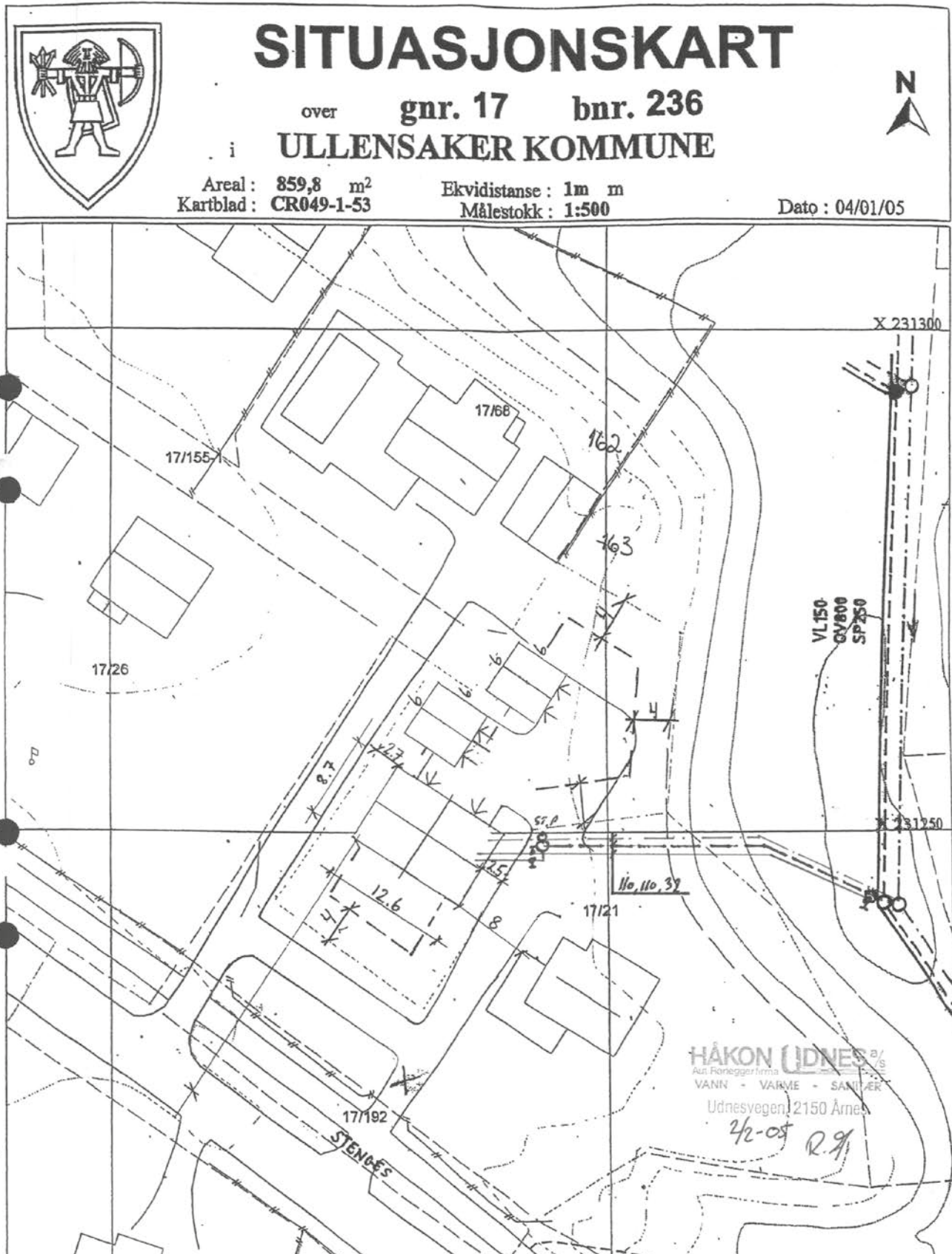
Sted, dato: 9.11.05 Kløfta

Skjøtteinnehaver(e):
(av gnr. 17/21)



V. S.
VIBEKE ZINNERUD

020359





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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 kontraktsignering 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 4 900/5 100/5 800 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gjerdrumsvegen 17C
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 videreformidlet 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