



aktiv.

Borgendammen 6B, 2040 KLØFTA

**BORGEN - Familievennlig 1/2 part
av tomannsbolig med attraktiv
beliggenhet - Trygg gangavstand til
skole/bhg/idrett/marka**



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 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 100,-
Total ink omk.: Kr 4 870 100,-
Selger: Bente Margrethe Weimand

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 171/215 kvm
Tomtstr.: 451.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 118
Oppdragsnr.: 1205250219

BORGEN - Familievennlig 1/2 part av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet

Velkommen til Borgendammen 6B, en romslig og familievennlig 1/2 part av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Borgenfeltet

Boligen går over tre plan og har en innholdsrik og god planløsning som passer de fleste familier

Kjeller: Gang, vaskerom med bad, 2 kjellerstuer og 2 boder

1. etasje: Entrè, spisestue, stue, kjøkken, og toalettrom

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom

- Egen inngang til kjelleren.
- Skjermede og solrike uteplasser på både fremsiden og baksiden av huset.
- Utebod
- Dobbeltgarasje med elbil-lader
- Nyere kjøkken (2007)
- Alle våtrom: 2 x bad, toalettrom og vaskerom er pusset opp i 2014

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet sentralt på feltet, med trygg gangavstand til barneskole, barnehager, idrettsplass og marka med flotte turstier på sommer og vintertid



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	119
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 215 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 m² Gang, vaskerom med bad, 2 kjellerstuer og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, toalettrom, stue og kjøkken

BRA-e: 34 m² Garasje

BRA-e: 10 m² Uthus

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, 3 soverom og bad

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

451.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiendom med singlet trafikkareal, samt skjermet og solrik hage med beplantninger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

2-mannsbolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Totalrenovert bad i 2. etasje, nytt toalettrom i 1. etasje utført av Romerike bad. bad i kjeller delvis egeninnsats, fulgt opp underveis av Romerike bad

Arbeid utført av Romerike bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: totalrenovert, beskrevet i boligmappe

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Byggemeldt og godkjent av Ullensaker kommune 01.08.00, arkivkode GNR-B 47/118

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vanning av blomsterbed over fuktspærre førte til vanninnsig i garasje 1 gang i 2024.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: sprekk i puss i grunnmur på vaskerom, dette kom etter sprengningsarbeid i nærheten. Har ikke vært fukt eller vanninnsig etterpå.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert varmekabler i bad, 2. etasje, i entre og toalettrom, 1. etasje, og i vaskerom og bad i kjeller, pluss alle elektrisk installasjon forøvrig i disse rommene.

Nytt sikringsskap installert av samme firma, samt nye el-punkter i kjøkken og stue.

Beskrivelse i boligmappe.

Arbeid utført av RST elektro

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført ca 2023/24. skal ligge i boligmappa

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert av RST elektro. i garasje.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: terrasse, garasje og bod er oppført som egeninnsats av tidligere eier.

Tilleggs kommentar:

Jeg var eier fra nybygg og til ca 1992, deretter fra ca 2000 og til idag. Det var vannlekkasje fra en oppvaskmaskin i kjøkken ca 2020. Parketten har fått fuktskade i et mindre område. Måling av fukt i 2025, utført av ing Grindstad gir ikke utslag.

Innhold

Kjeller: Gang, vaskerom med bad, 2 kjellerstuer og 2 boder

1. etasje: Entrè, spisestue, stue, kjøkken, og toalettrom.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Utebod

Dobbeltgarasje med elbil-lader

Standard

Kjeller

- Stue 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Varmepumpe.

Skyvedørsgarderobe.

- Stue 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

- Gang: Belegg og tregulv, og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

- Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

- Vaskerom: Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Utstyrt med bereder, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

- Bod 1: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

- Bod 2: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje

- Toalett: Flis på gulv og la,inst på innvendige vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Utstyrt med veggmontert wc og servantskap.

- Gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Trapp.
- Kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin, platetopp og mikroovn.
- Stue: Parkett på gulv, og brystpanel og malt tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

2. etasje

- Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling , stedvis tapet. Panelovn.
- Soverom 2: Laminat på gulv, og brystpanel og tapet på vegger. Takess i himling , og stedvis taper.
- Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Utgang til balkong.
- Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjnise, mekanisk avtrekk og servantskap.
- Gang: Laminat på gulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess og malt panel i himling. Trapp.

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 3.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Ingen

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Drenering - Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
- Terrasser - Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassebordene bærer preg av slitasj etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.
- Balkong - Rekkverket blir målt til 90cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Håndløperen er værslitt.
- Ytterdør - Døren har nådd halvparten av sin levetid, og må skiftes for å lukke avviket. Det er imidlertid ikke registrert avvik utover dette.
- Vinduer - TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Yttervegger - Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- Loft - Det registreres svertesopp på takoppløft. Eier opplyser om at dette har vært der over lengre tid, men at det ikke er et pågående problem.

- Renner og nedløp - Anlegget har nådd halvparten av forventet brukstid.
- Taktekking - Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres også slitasje på taksteinenes overflate. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Ildsted - Pipa er en eldre levapipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Toalettrom - Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilerings.
- Avløp - Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger - Det er etablert fordelerskap på vaskerom i kjeller. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Varmepumper - Da det ikke er utført service siste 5 år på anleggene, utløses tilstandsgraden.
- Bad i underetasje - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 25mm. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.
- Vaskerom - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 20mm. Det kan ikke konstateres tetesjikt i gulvet. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Boligen er vesentlig påkostet de seneste årene, herunder:

- Installert nytt kjøkken i 2007.
- Vaskerom og bad i kjeller ble pusset opp i 2014 (Nye varmekabler og fliser på gulv).
- Totalrenovert toalettrom i 1. etasje i 2014.
- Totalrenovert bad i 2. etasje i 2014.
- Installert elbil-lader i 2018.
- Installert varmepumpe i kjellerstue.
- Varmekabler og parkett ble skiftet i gang i 2015.
- Sikringsskap ble skiftet i 2014.
- Varmtvannsbereder ble skiftet i 2014.
- Terrasse ble bygget i ca 2004.

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.

Lampe over spisebord følger ikke med boligen.

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 i dobbeltgarasje eller på eiendomens tomt. Det er installert elbil-lader i garasjen.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

2243427

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 varmepumpe, varmekabler og panelovner.

Det er installert peisovn i stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 22 048

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 1 083 662

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 334 647

Formuesverdi sekundær år

2023

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 47, bruksnummer 118 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:

3209/47/118:

06.08.1985 - Dokumentnr: 7015 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for andre tomteeiere og kommunen til div vann- o.a. ledninger. Rett for Tele- og E-verk til fremføring av kabler m.v. Best. om forkjøpsrett ved bortfeste/salg for selger.

07.12.1984 - Dokumentnr: 11213 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:47 Bnr:52

20.02.1986 - Dokumentnr: 2030 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:47 Bnr:143

01.01.2020 - Dokumentnr: 553246 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:47 Bnr:118

01.01.2024 - Dokumentnr: 193017 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:118

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.07.1987. Se vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue i kjeller er angitt som "hobby/redsk"/ "mat" på byggetegningene og bruksendringen er ikke godkjent. Det er også bygget et bad inne på vaskerommet som ikke fremkommer av byggetegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig reguleringsplan for «Borgenfeltet» m/best. stadfestet 08.01.1979. og en mindre vesentlig endring vedtatt 28.02.1989.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Borgen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 05.12.2011.

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

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (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))

120 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 886 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 888 800 (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 120 100

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

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 Garantipremie/inneståelse
- 3 900 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 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 106 900

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

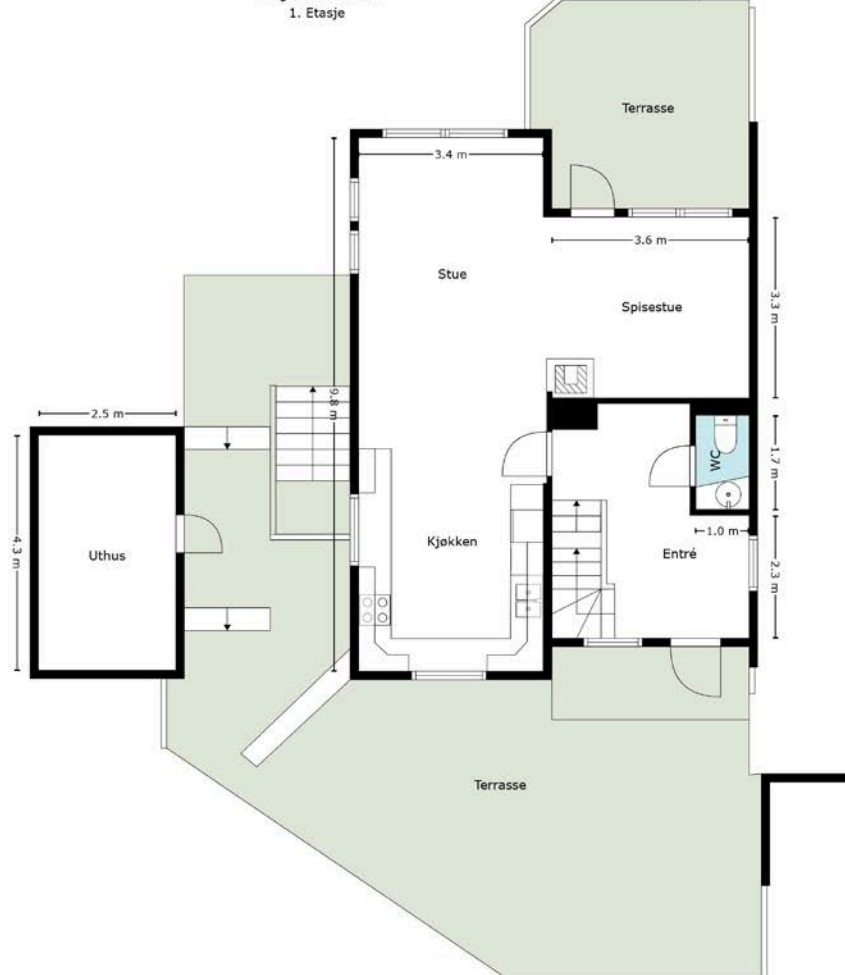
Oppdragstaker

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

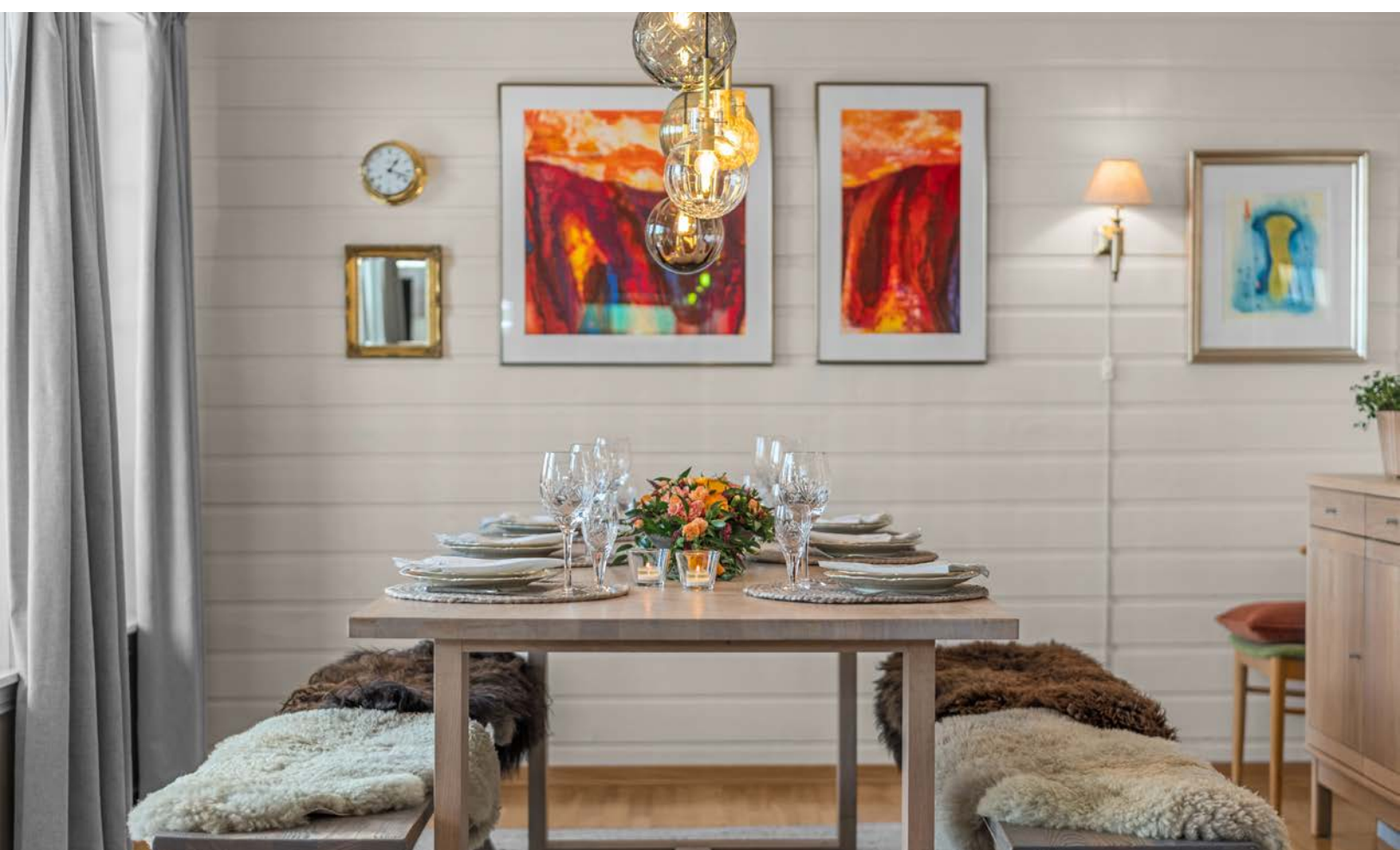
Salgsoppgavedato

05.09.2025





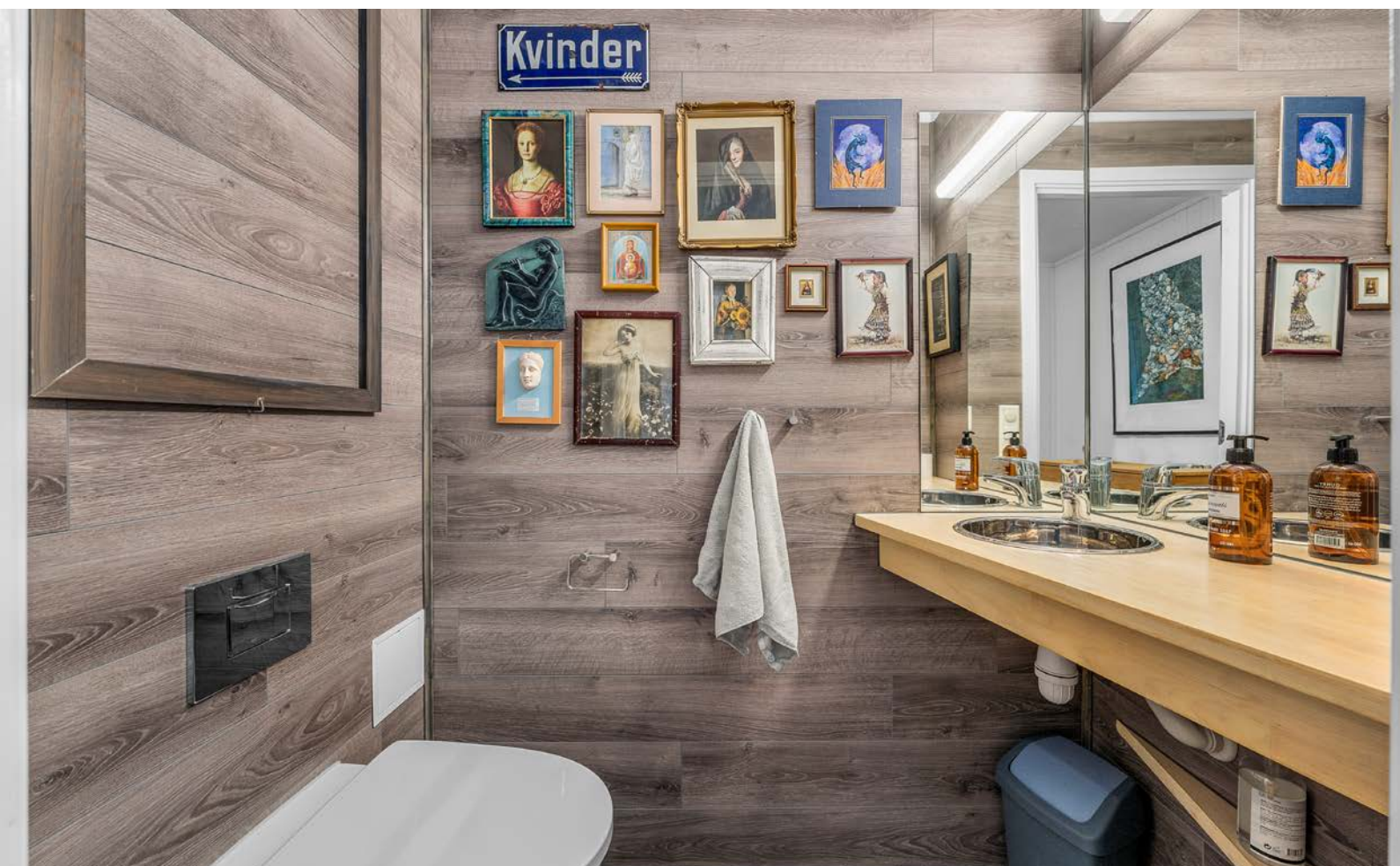


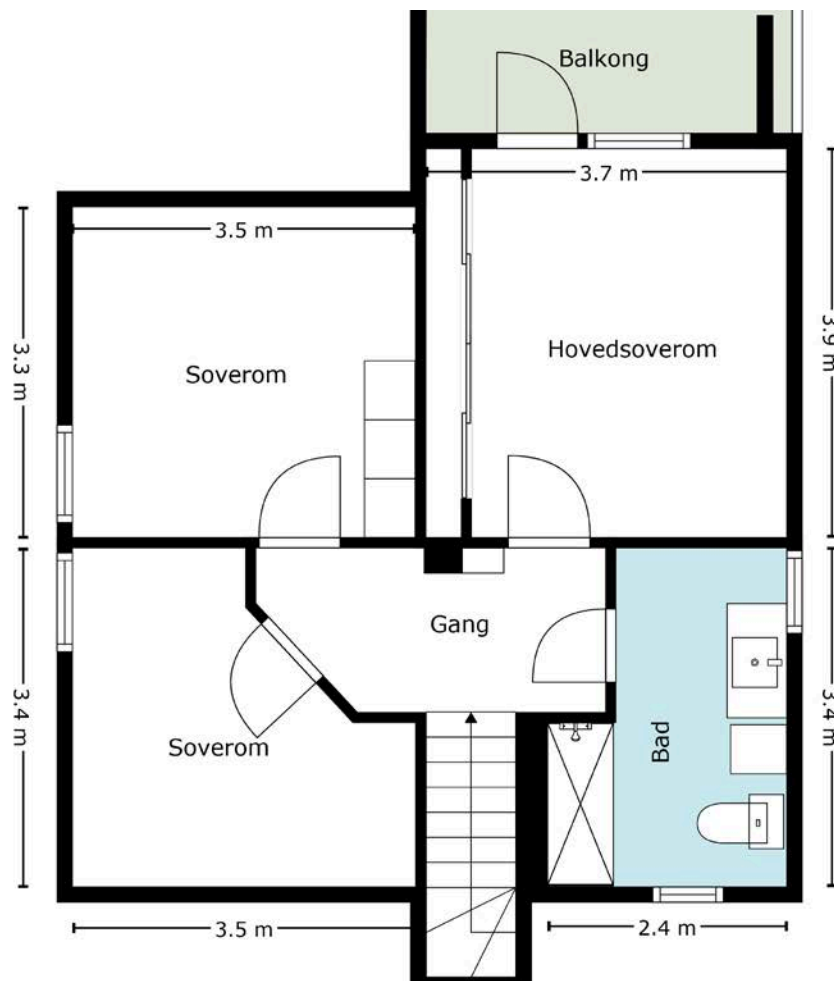








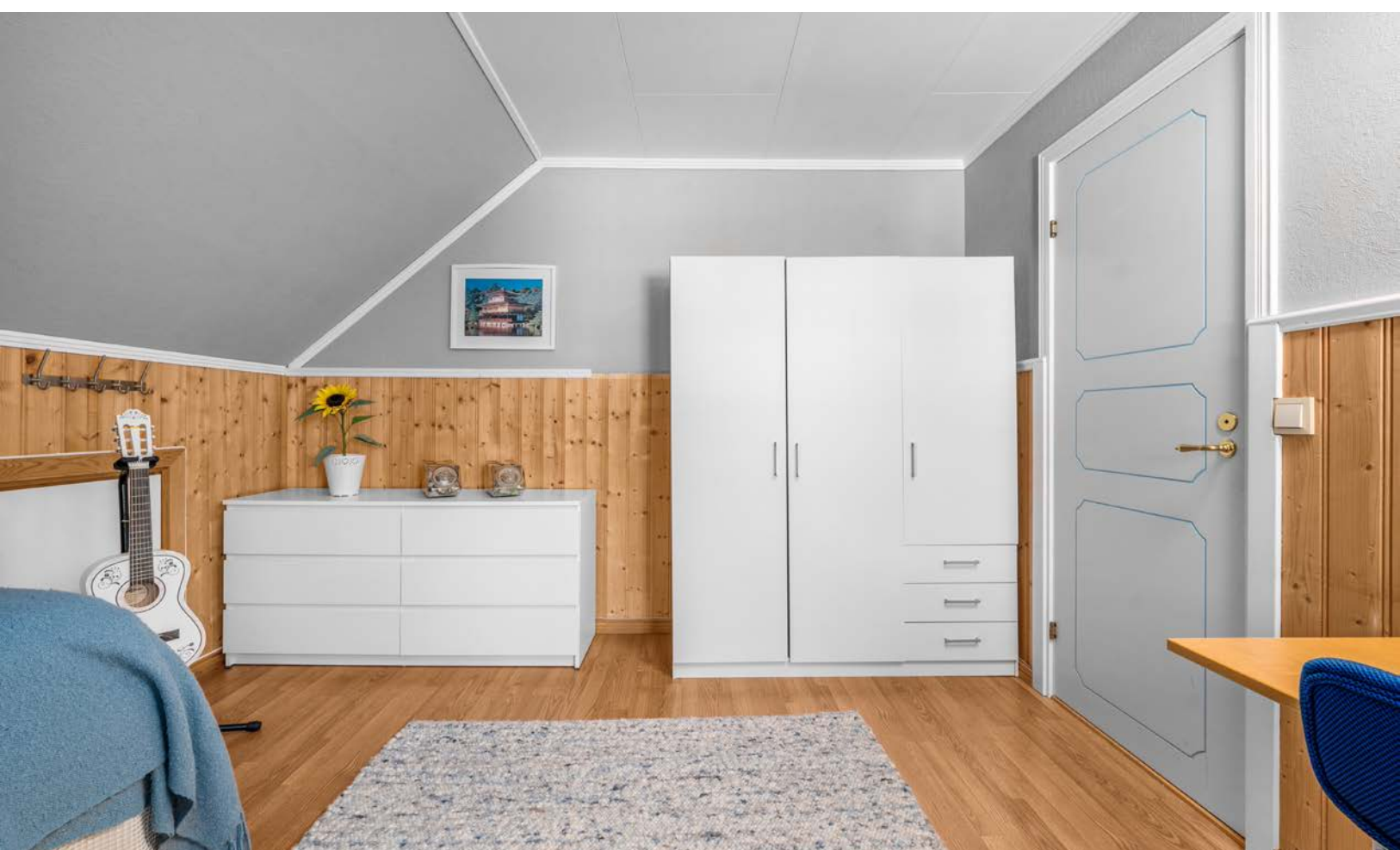




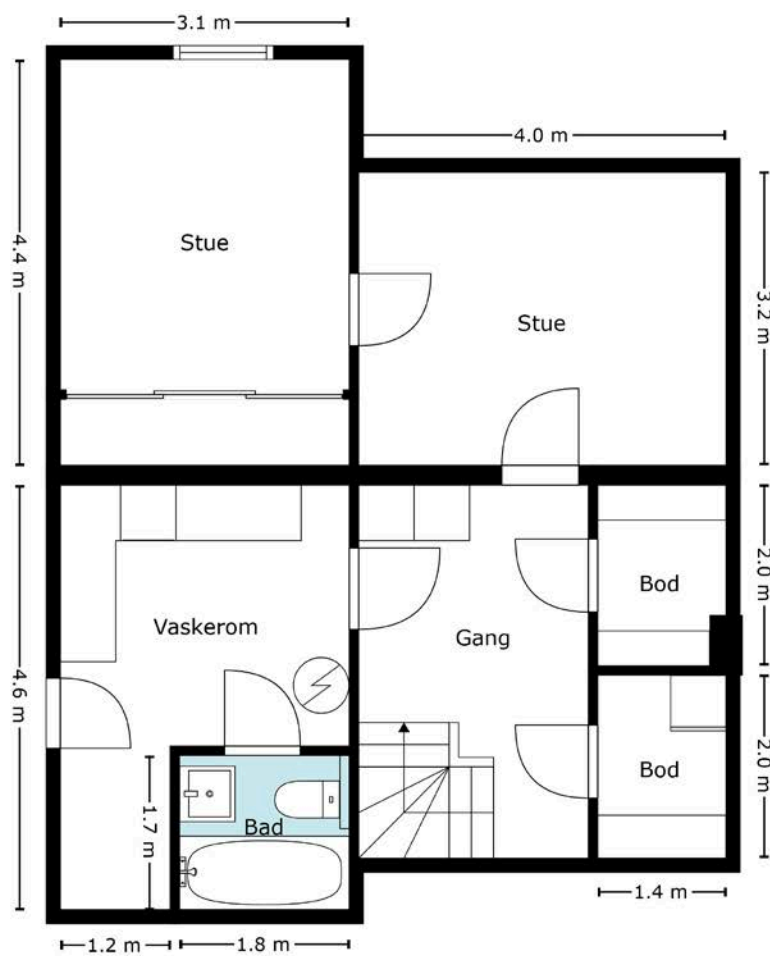








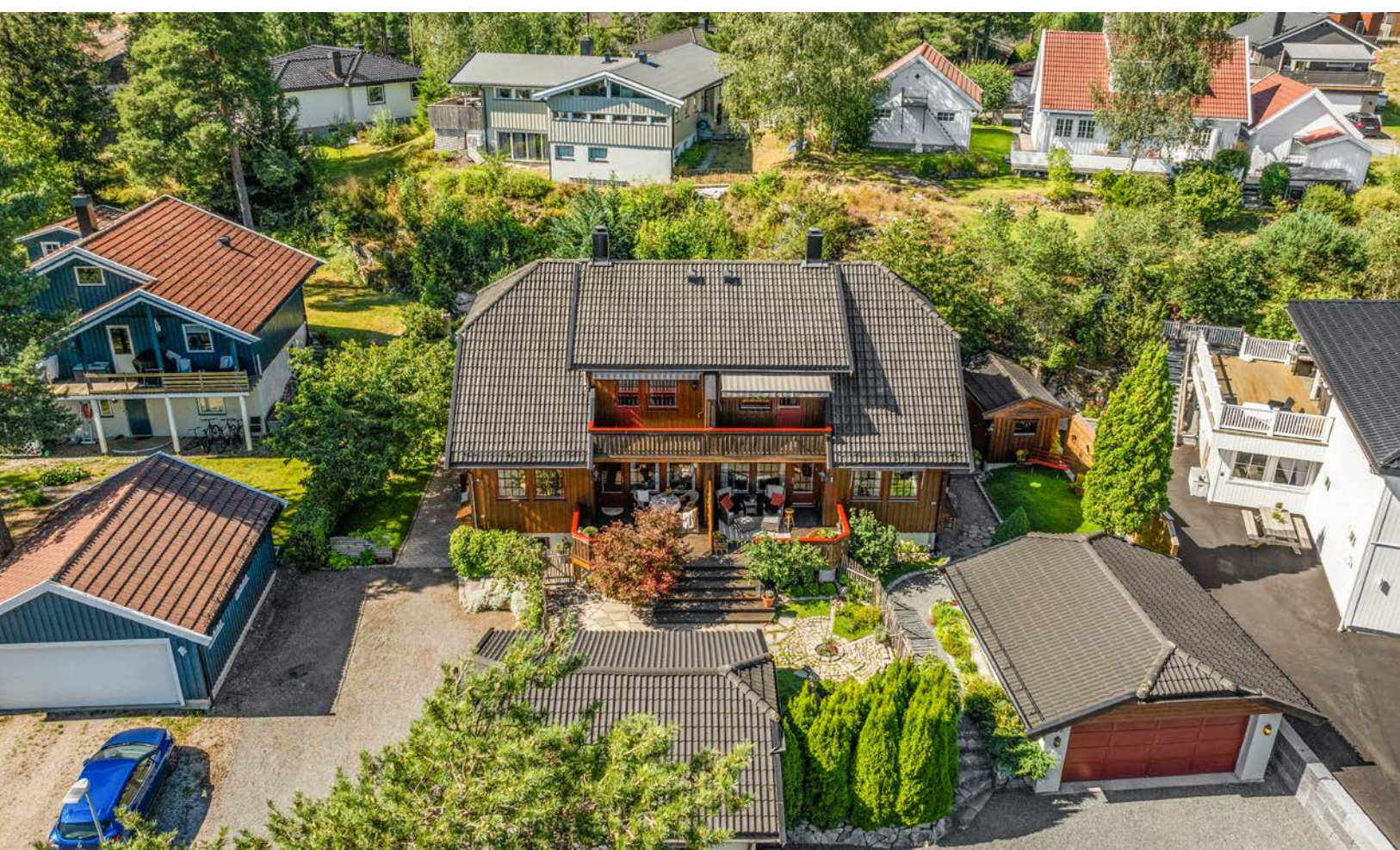






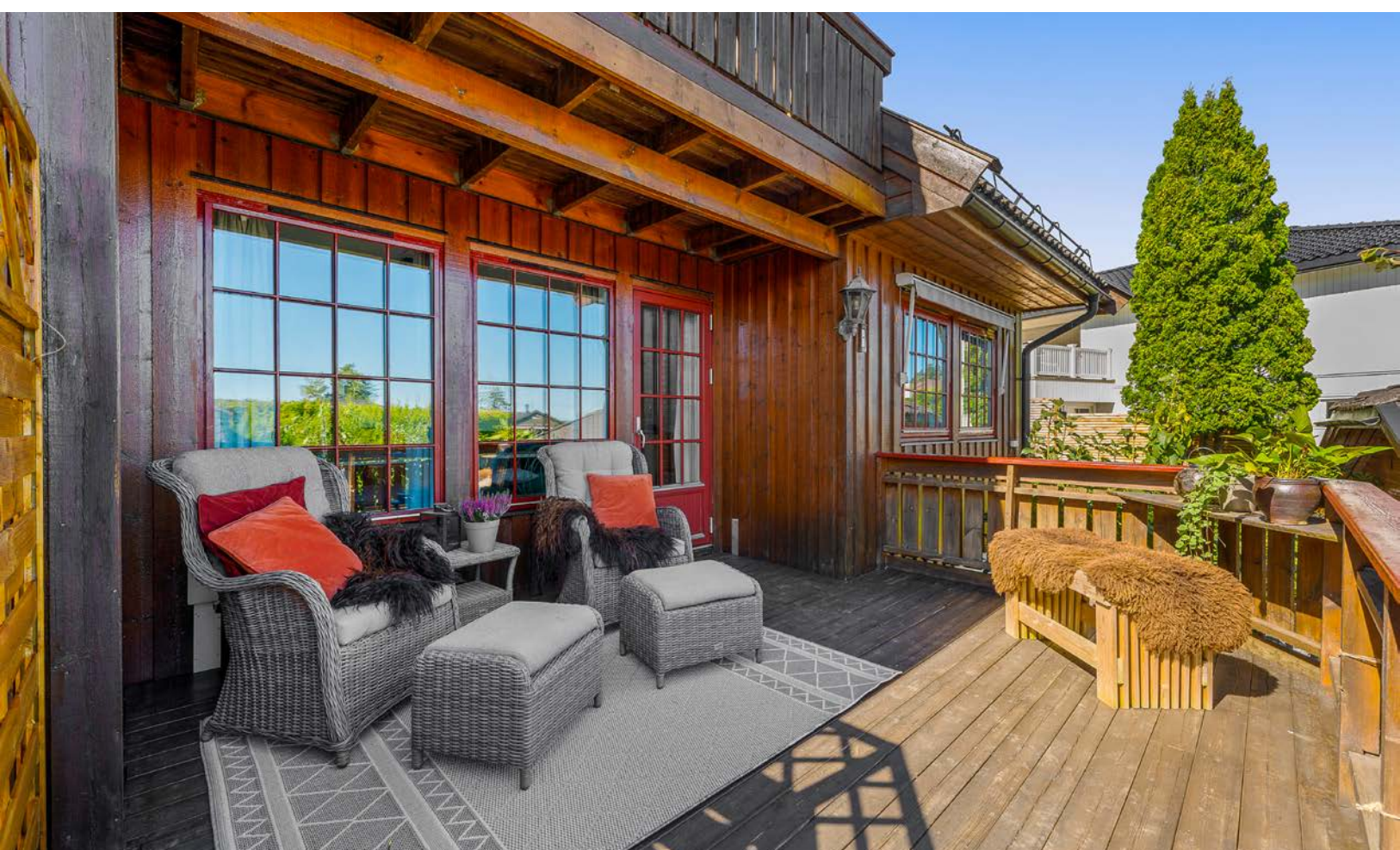


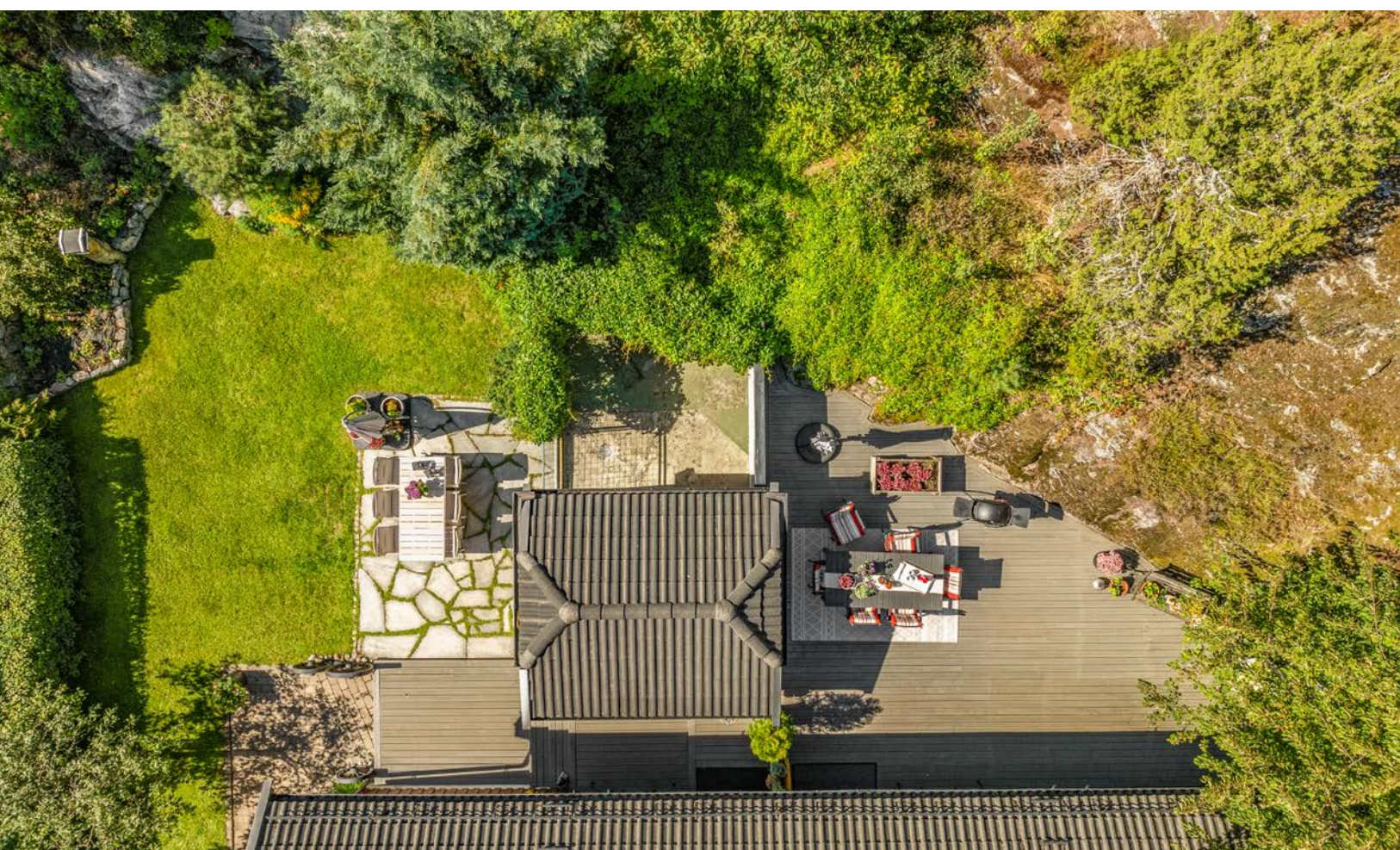




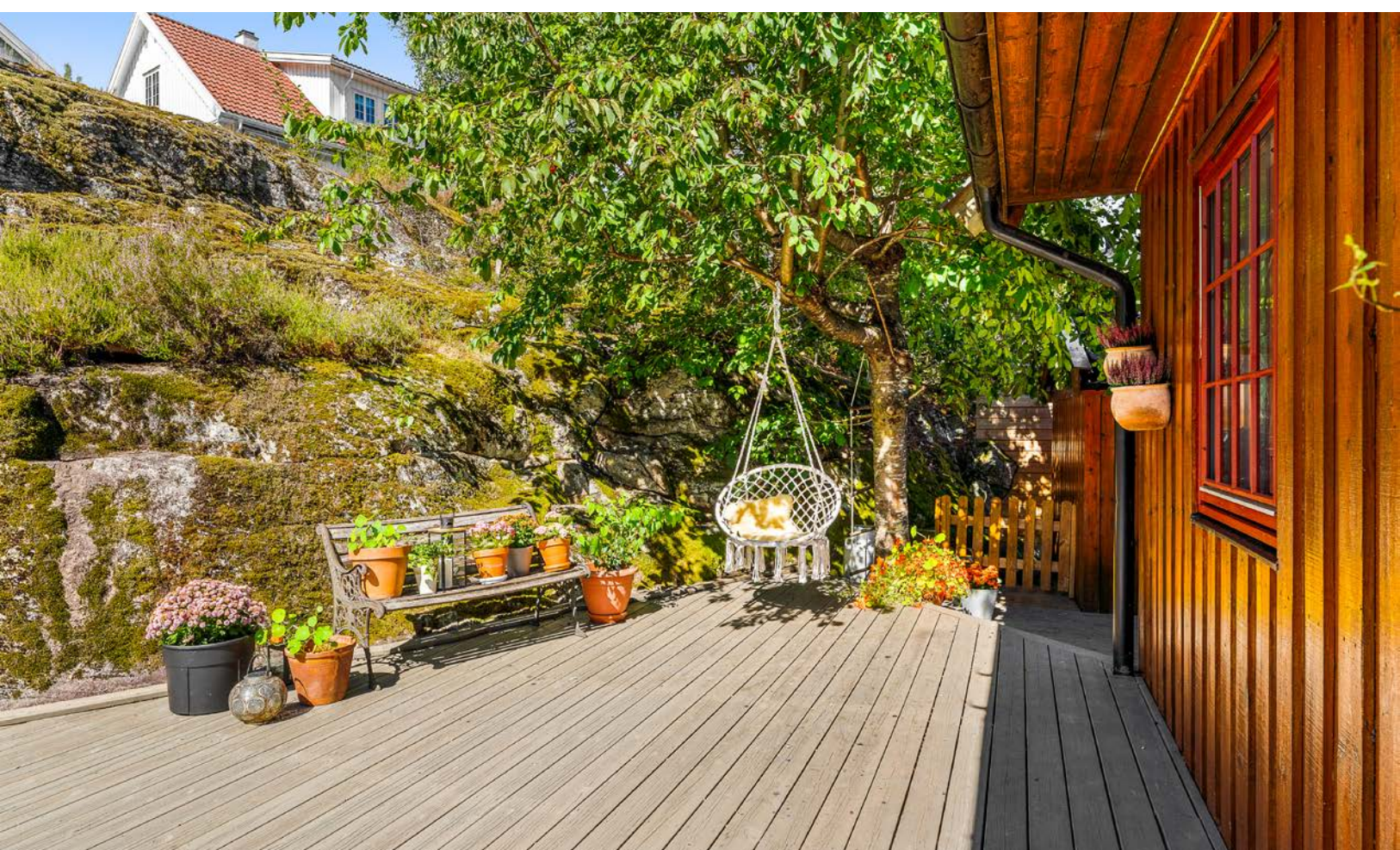




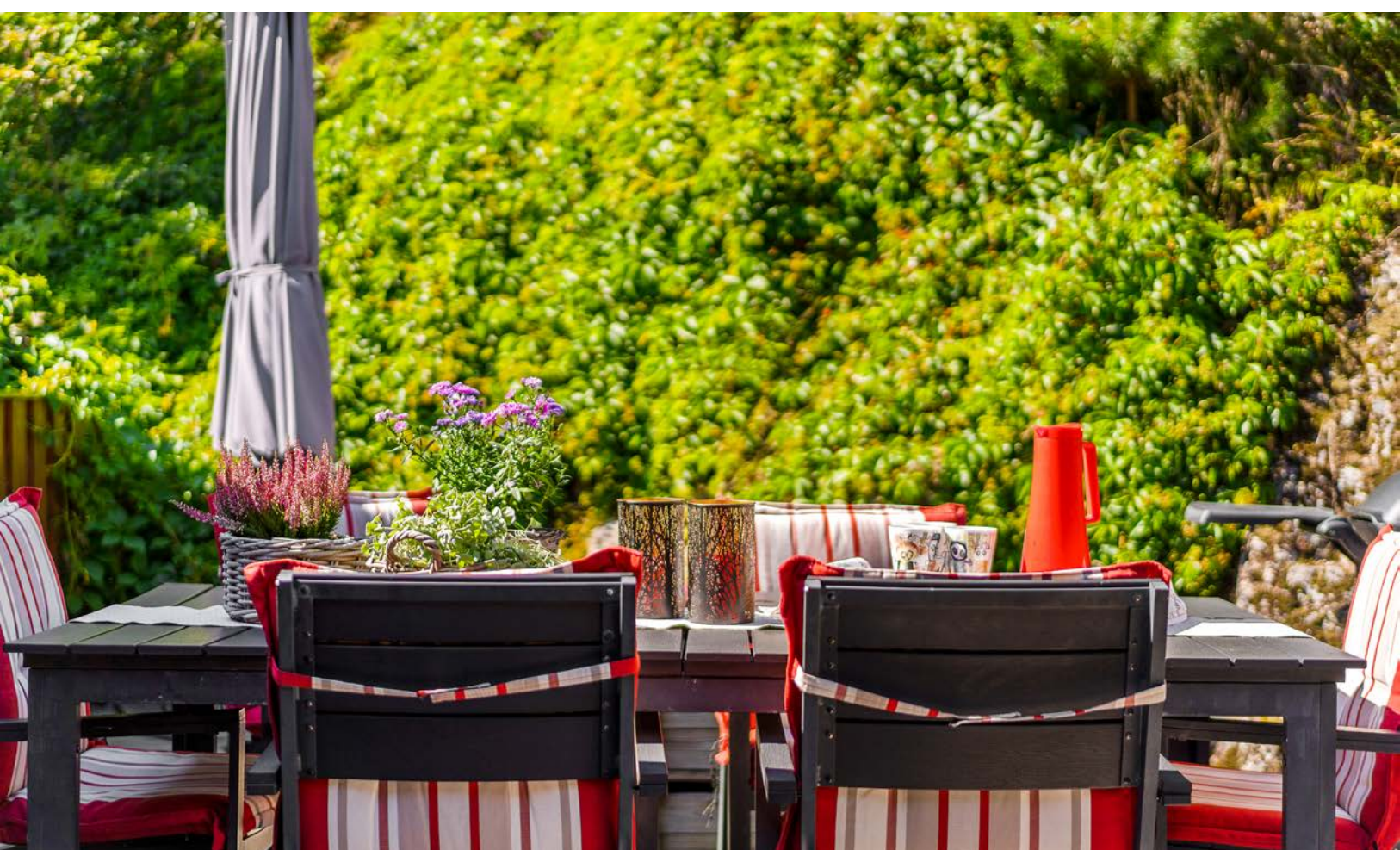






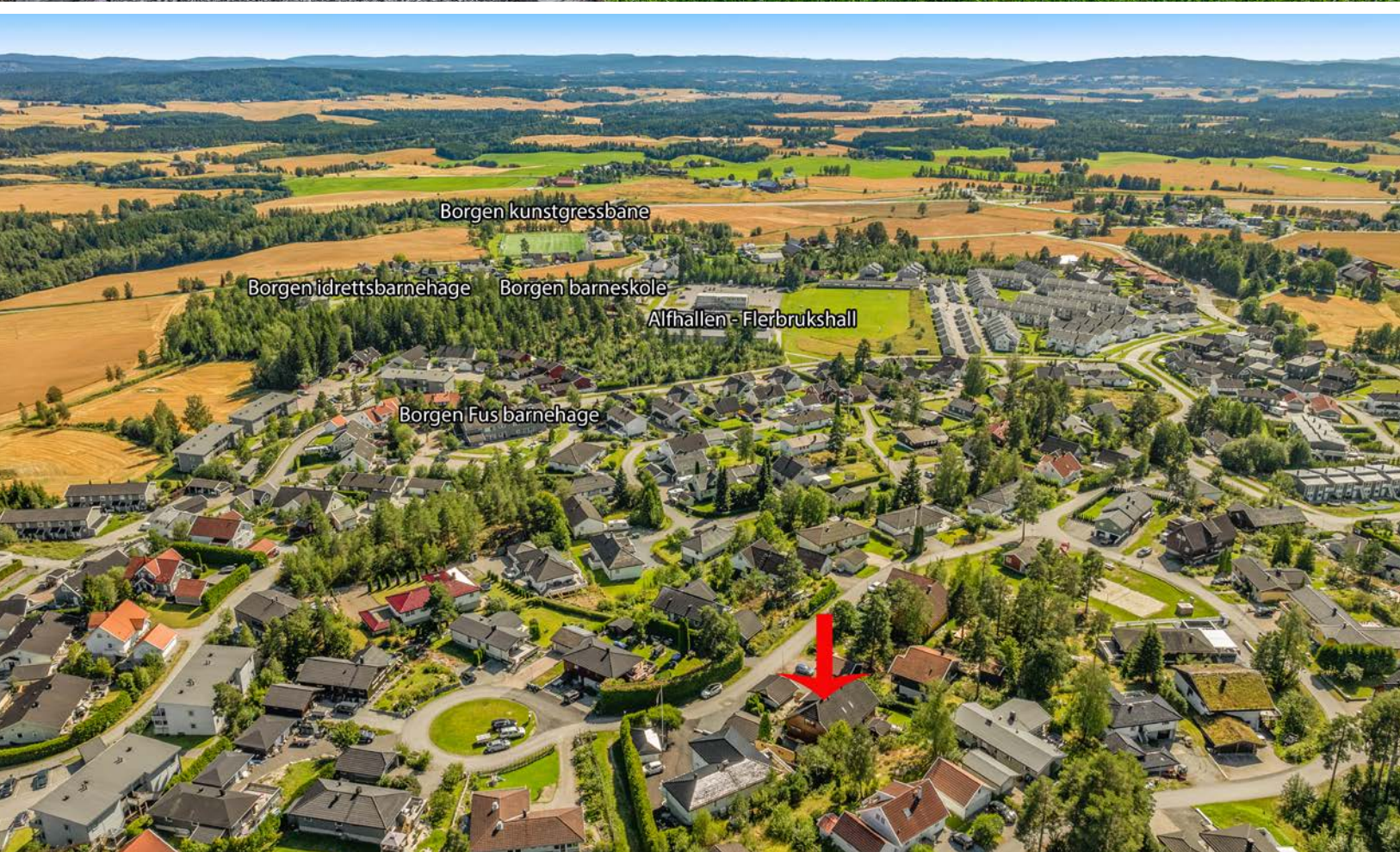




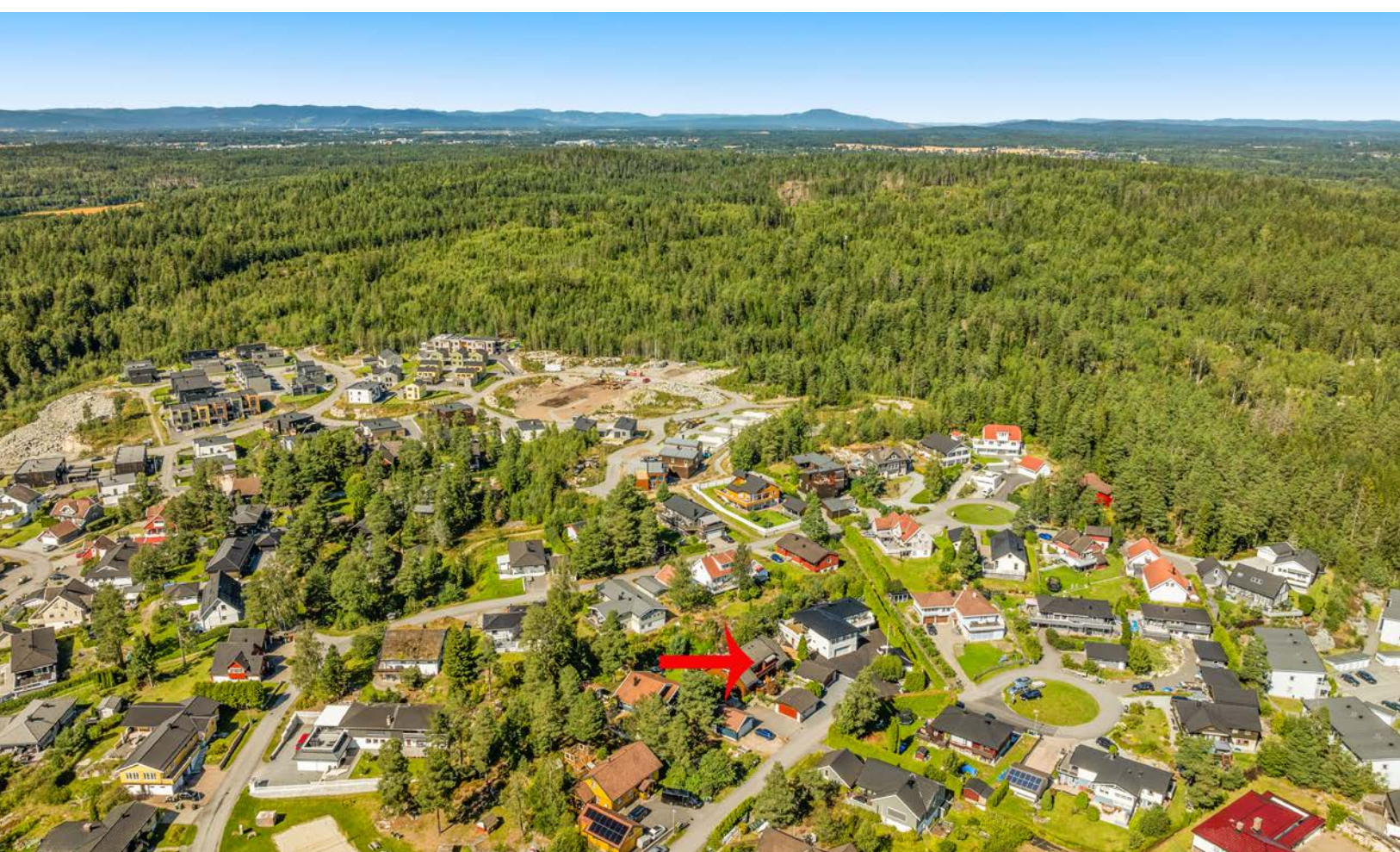


















Vedlegg

Borgendammen 6B 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1986

BRA: 171 m²

BRA-i: 171 m²

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

15

TG-2

23

TG-3

0

TG-IU

0

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/33974>

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

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes oppgradering av dreneringen i tiden som kommer. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Balkong, terrasse, platting: Sekundærterrasse

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Terrassebordene bærer preg av slitasje etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedring av rekkverkshøyde opp mot dagens krav.
Det er ikke umiddelbare behov for utskifting av terrassebord. Men de må stedvis skiftes for å lukke avviket.

Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Terrassebordene bærer preg av slitasje etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedring av rekkverkshøyde opp mot dagens krav.
Det er ikke umiddelbare behov for utskifting av terrassebord. Men de må stedvis skiftes for å lukke avviket.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 90cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Håndløperen er værslitt.

Anbefalte tiltak

Det er ikke krav op utbedring av rekkverkshøyde.
Håndløper må skiftes, men det er ikke umiddelbare behov for dette.

Vinduer og dører: Ytterdør

Oppsummering

Døren har nådd halvparten av sin levetid, og må skiftes for å lukke avviket. Det er imidlertid ikke registrert avvik utover dette.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må døren skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Vinduer må påregnes utskifting.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for å utbedre forholdet vedr. lufting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres svertesopp på takoppløft.
Eier opplyser om at dette har vært der over lengre tid, men at det ikke er et pågående problem.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Anlegget har nådd halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Det registreres ikke behov for utbedringstiltak i dag. Men det kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres også slitasje på taksteinenes overflate.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket måmtaktekkingen skiftes. Men det er ikke registrert umiddelbare behov for dette idag.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre levapipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes pipefornying.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tiluft til rommet.
Ved implementering av innebygget sistene var det ikke et krav om drensåpning.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert avvik utover alder, men det kan ikke utelukkes plutselige avvik på eldre anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

Det er etablert fordelerskap på vaskerom i kjeller.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det registreres ikke behov for oppgraderinger på anlegget, men det kan ikke utelukkes plutselige avvik på eldre anlegg.

Varmesentral: Varmepumper

Oppsummering

Da det ikke er utført service siste 5 år på anleggene, utløses tilstandsgraden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales derfor å utføre en service på varmepumpene.

Våtrom: Bad - underetasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 25mm.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt å benytte badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhentet dokumentasjon og eller bilder om mulig.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke et krav om drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 20mm.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det kan ikke konstateres tettesjikt i gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon bør fremvises.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke et krav om drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren er i etterkant av at byggetegninger ble etablert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er oppført på eiendomsverdi at boligen er "tatt i bruk".

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Branskiller etablert før 2010, tilfredstiller sansynligvis ikke krav til brannskille.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom under terreng tilfredstiller ikke krav til rømning. Dette gjelder spesielt stuene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2025

Rapportdato
3.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bente Margrethe Weimand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Eirik Kalheim**

Telefon: **98855334**

Firma: **Taksthuset 1 AS**

Epost: **ek@th1.no**

Adresse: **Briskeveien 38, 1405 Langhus**



Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Borgendammen 6B, 2040 Kløfta**

Kommunenr: **3209**

Gårdsnr: **47**

Bruksnr: **118**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1986 - Eiendomsverdi**

Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Opplysninger gitt:

Nytt bad etter 2006.

Følgende er gjort på bad, vaskerom, bad kjeller og toalettrom:

Arbeid utført – WC-rom i 1. etasje

Rørleggerarbeid:

Installasjon av rør til vegghengt toalett

Installasjon av rør til servant

Montering:

Vegghengt toalett montert

Servant montert i bærende jernkonstruksjon

Avløpsrør installert i henhold til TEK10-standard

Arbeid utført – Bad i kjeller

Rørleggerarbeid:

Installasjon av fordelerskap

Rørføring til vegg og badekar

Montering:

Vegghengt toalett montert

Installasjon av vannarmaturer

Montering av blandebatterier til vask og dusj

Installasjon av Sito70 vaskeblandebatteri med klart glass

Varmtvannsbereder

Installasjon og ferdigstillelse av 300 liters varmtvannsbereder

Standard

1. etasje

Toalett: Flis på gulv og la,inst på innvendige vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og servantskap.

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

Kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Det er integrert kjølfrysenskap, stekovn, oppvaskmaskin, platetopp og mikroovn.

Stue: Parkett på gulv, og brystpanel og malt tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling , stedvis tapet. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv, og brystpanel og tapet på vegger. Takess i himling , og stedvis taper.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjnisje, mekanisk avtrekk og servantskap.

Gang: Laminat på gulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess og malt panel i himling. Trapp.

Sokkel

Stue 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Varmepumpe. Skyvedørs Garderobe.

Stue 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang: Belegg og tregulv, og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

Bod 1: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Toalett, gang, kjøkken, stue.

2. etasje: 3 soverom, bad, gang.

Sokkel: 2 stuer, gang, bad, vaskerom.

Sekundærrom:

Sokkel: 2 boder.

Byggemåte

2-mannsbolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	171	171	0	0	18
Garasje	34	0	34	0	0
Uthus	10	0	10	0	0
Totalt m²	215	171	44	0	18

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	13
2. etasje	50	50	0	0	5
U. etasje	56	56	0	0	0
Totalt m²	171	171	0	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	130	65	65		
2. etasje	50	50	0		
U. etasje	56	51	5		
Totalt m²	236	166	70		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	0	34		
Totalt m²	34	0	34		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10		
Totalt m²	10	0	10		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde underetasje: 2,32m.

Takhøyde 1. etasje: 2,39m.

Takhøyde 2. etasje: 2,38m.

Hovedterrasse i 1. etasje er målt til xxx

Sekundærterrasse i 1. etasje er målt til 13m².

Balkongen i 2. etasje er målt til 5m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan ikke utelukkes oppgradering av dreneringen i tiden som kommer. Det er ikke umiddelbare behov for dette.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-0	
Det er foretatt fuktmåling i påforet vegg i kjeller. Fuktkvotemålingen i trevekret er målt til ca. 15%.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Sekundærterrasse

Type	Terrasse
Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trekkverket er målt til 86cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er iht. eier lagt nytt gulv of etablert nytt rekkverk i 2004.	
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 byggtetnisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassebordene bærer preg av slitasj etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedring av rekkverkshøyde opp mot dagens krav. Det er ikke umiddelbare behov for utskifting av terrassebord. Men de må stedvis skiftes for å lukke avviket.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

Type	Terrasse
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er fra ca. 2004.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassebordene bærer preg av slitasje etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedring av rekkverkshøyde opp mot dagens krav. Det er ikke umiddelbare behov for utskifting av terrassebord. Men de må stedvis skiftes for å lukke avviket.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekverket er målt til ca. 90cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassegulvet er skiftet i 2020 iht. eier.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 90cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Håndløperen er værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke krav op utbedring av rekkverkshøyde. Håndløper må skiftes, men det er ikke umiddelbare behov for dette.	

6.7 Vinduer og dører: Ytterdør

Beskrivelse	
Ytterdør i laminert utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen utførte arbeider 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-2
Døren har nådd halvparten av sin levetid, og må skiftes for å lukke avviket. Det er imidlertid ikke registrert avvik utover dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må døren skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.	

6.8 Vinduer og dører: Balkongdører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedørene er skiftet i 2016 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-1

6.9 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er skiftet et vindu i kjellestuen rundt år 2000.	
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 vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer må påregnes utskifting.	

6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for å utbedre forholdet vedr. lufting.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres svertesopp på takoppløft. Eier opplyser om at dette har vært der over lengre tid, men at det ikke er et pågående problem.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp av sort lakkert stål.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider av eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Anlegget har nådd halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres ikke behov for utbedringstiltak i dag. Men det kan ikke utelukkes i tiden som kommer.	

6.13 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

6.14 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider.	
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det registreres også slitasje på taksteinenes overflate.	
Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket måmtekingen skiftes. Men det er ikke registrert umiddelbare behov for dette idag.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

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-1****6.16 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik på ca. 5mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik på ca. 7mm, og ca. 3mm 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-1****6.17 Ildsted/Skorstein**

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Det er montert ildsted i 1. etasje.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en eldre levapipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes pipefornying.	

6.18 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
IKEA-kjøkken fra 2007. Innredning med slette fronter. Over og underskap. Heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Det er avsatt plass i innredningen til kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin og microovn. Det er stekeovn integrert i innredningen. 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-1

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjelleren er i etterkant av at byggetegninger ble etablert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Branskiller etablert før 2010, tilfredstiller sansynligvis ikke krav til brannskille.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er oppført på eiendomsverdi at boligen er "tatt i bruk".	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom under terreng tilfredstiller ikke krav til rømning. Dette gjelder spesielt stuene.	
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

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tiluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tiluft til rommet. Ved implementering av innebygget systerne var det ikke et krav om drepsåpning.	

6.21 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort enkelte arbeider på avløpsanlegget, men med ukjent omfang.	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert avvik utover alder, men det kan ikke utelukkes plutselige avvik på eldre anlegg.	

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort enkelte arbeider. Men med ukjent omfang.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2
Det er etablert fordelerskap på vaskerom i kjeller. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres ikke behov for oppgraderinger på anlegget, men det kan ikke utelukkes plutselige avvik på eldre anlegg.	

6.24 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er utført elkontroll i 2024. Her ble det avdekket avvik. Men disse er dokumentert utbedret. Sak avsluttet er fremvist.	

6.25 Varmesentral: Varmepumper

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpene er montert i 2006.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er opplyst om at det utført service på varmepumpe i 1. etasje. Den i underetasjen har ikke hatt service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

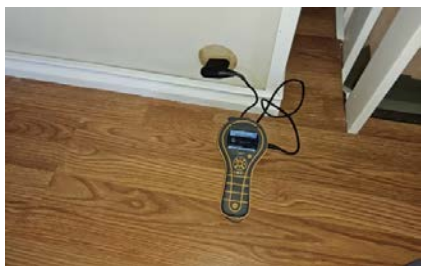
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Da det ikke er utført service siste 5 år på anleggene, utløses tilstandsgraden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales derfor å utføre en service på varmepumpene.	

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har fliser på gulv og vegg. Innvendig tak har malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er fra ca. 2006 iht. eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til 32mm.

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?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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 gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Våtrom: Bad - underetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himlingsplater på innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2006 iht eier.	
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?	Nei
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 25mm.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt å benytte badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Innhentet dokumentasjon og eller bilder om mulig.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke et krav om dreksåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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 vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.	

Dokumentasjon

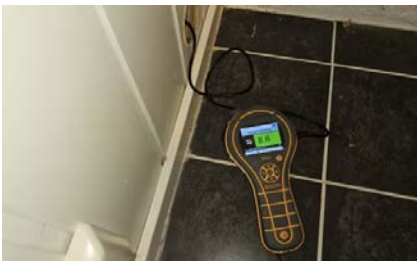
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet har flis på vegg og malt pusset overflate på vegger. Innvendig tak har panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i ca. 2006 iht. eier.	
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?	Nei



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.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand.	

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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det kan ikke konstateres tettesjikt i gulvet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Dokumentasjon bør fremvises.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke et krav om dreksåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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 i vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.31 Kryp kjeller

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

6.32 Støttemur

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

6.33 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250219	

Selger 1 navn
Bente Margrethe Weimand

Gateadresse	
Borgendammen 6B	

Poststed	Postnr
KLØFTA	2040

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

33

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

2243427

Document reference: 1205250219

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovert bad i 2. etasje, nytt toalettrom i 1. etasje utført av Romerike bad. bad i kjeller delvis egeninnsats, fulgt opp underveis av Romerike bad
Arbeid utført av	Romerike bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	totalrenovert, beskrevet i boligmappe
-------------	---------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt og godkjent av Ullensaker kommune 01.08.00, arkivkode GNR-B 47/118
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vanning av blomsterbed over fuktsperre førte til vanninnsig i garasje 1 gang i 2024.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	sprekk i puss i grunnmur på vaskerom, dette kom etter sprengningsarbeid i nærheten. Har ikke vært fukt eller vanninnsig etterpå.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert varmekabler i bad, 2. etasje, i entre og toalettrom, 1. etasje, og i vaskerom og bad i kjeller, pluss alle elektrisk installasjon forøvrig i disse rommene. Nytt sikringsskap installert av samme firma, samt nye el-punkter i kjøkken og stue. Beskrivelse i boligmappe.
Arbeid utført av	RST elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført ca 2023/24. skal ligge i boligmappe
-------------	--

Document reference: 1205250219

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert av RST elektro. i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

terasse, garasje og bod er oppført som egeninnsats av tidligere eier.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250219

Tilleggs kommentar

Jeg var eier fra nybygg og til ca 1992, deretter fra ca 2000 og til idag. Det var vannlekkasje fra en oppvaskmaskin i kjøkken ca 2020. Parketten har fått fuktskade i et mindre område. Måling av fukt i 2025, utført av ing Grindstad gir ikke utslag.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250219

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Weimand	6a962f1db024a79280a85 234849a5010adccec85	28.08.2025 10:13:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250219

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



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8625189

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
02.07.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 47 BNR: 118 SNR:

Forespørsel datert: 02.07.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 451,9 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Borgenfeltet» m/best. stadfestet 08.01.1979. og en mindre vesentlig endring vedtatt 28.02.1989.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Borgen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 05.12.2011.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 22048,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1985. Bod byggemeldt 2000.
Bruksendring fra kjellerrom til boligrom byggemeldt 2000. Garasje byggemeldt 2003.

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

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen

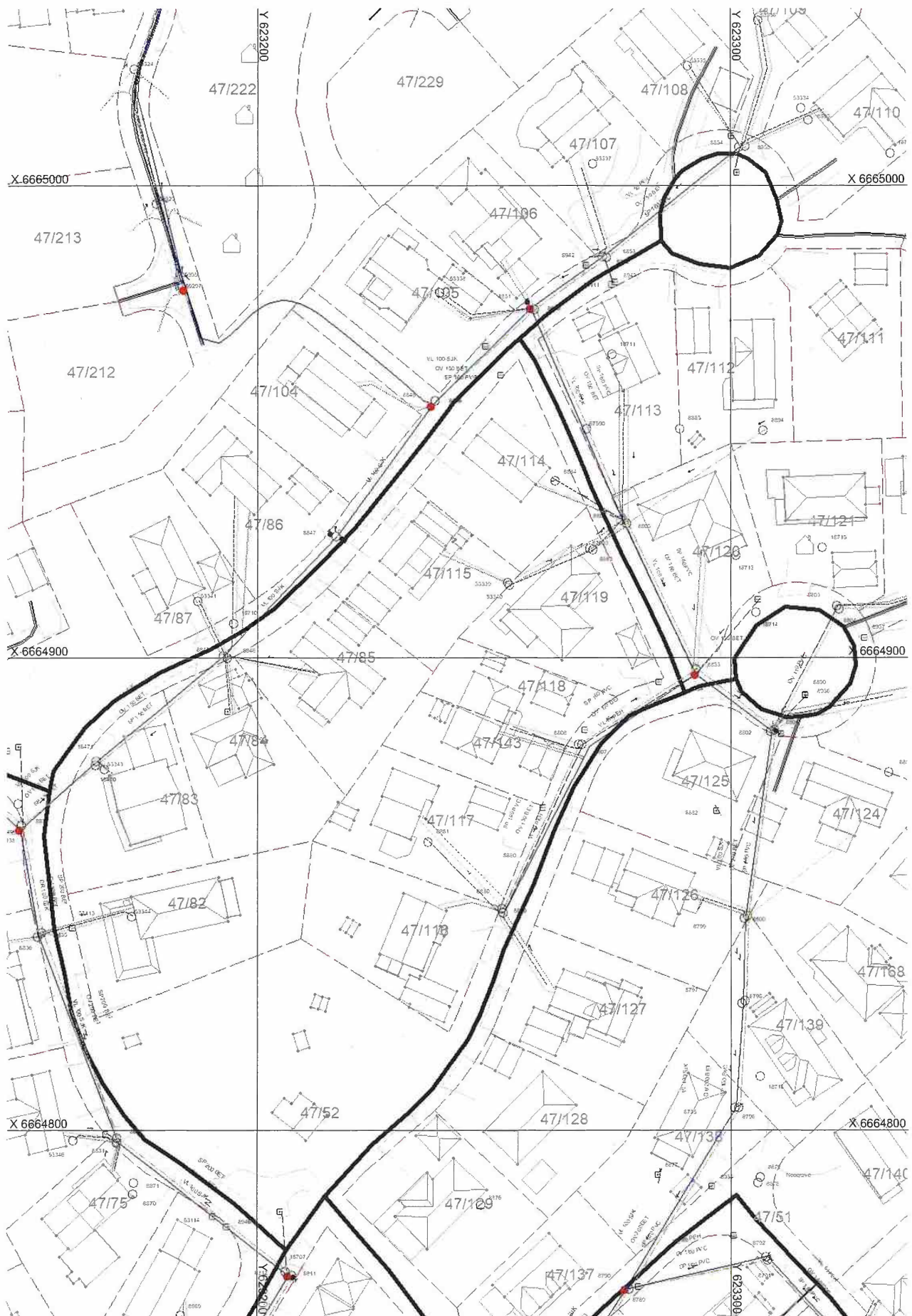


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 47
Bruksnummer: 118

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.07.2025 kl. 15:04
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT NR 71
Etableringsdato: 23.11.1984
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 47 / 118	451,9 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelsøver		280861	WEIMAND BENTE MARGRETHE	H0303	Idretten 3 2068 JESSHEIM	1 / 1

Øversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6664893	623255		451,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024		Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering					Omnummerert til:	3209 - 47/118				
					Omnummerert fra:	3033 - 47/118				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	3033 - 47/118				
					Omnummerert fra:	0235 - 47/118				

02.07.2025 15:04

Matrikkeibrev for 3209 - 47 / 118

Side 2 av 8

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.02.1986				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 47/118	-466	
		Mottaker	0235 - 47/143	466	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	23.11.1984				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 47/52	-454	
		Mottaker	0235 - 47/118	454	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Borgendammen	2286	6B		Grunnkrets: 0302 Borgen Stemme-krets: 10 Borgen Kirkesokn: 02070101 Ullensaker Postnr.område: 2040 KLØFTA Tettsted: 657 Borgen	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 646 158
Løpennr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6664892 Øst: 623253
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
 Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 181,5
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 181,5
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 01.05.1986
Igangsettingstillatelse: 28.05.1986
Tatt i bruk: 02.07.1987
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

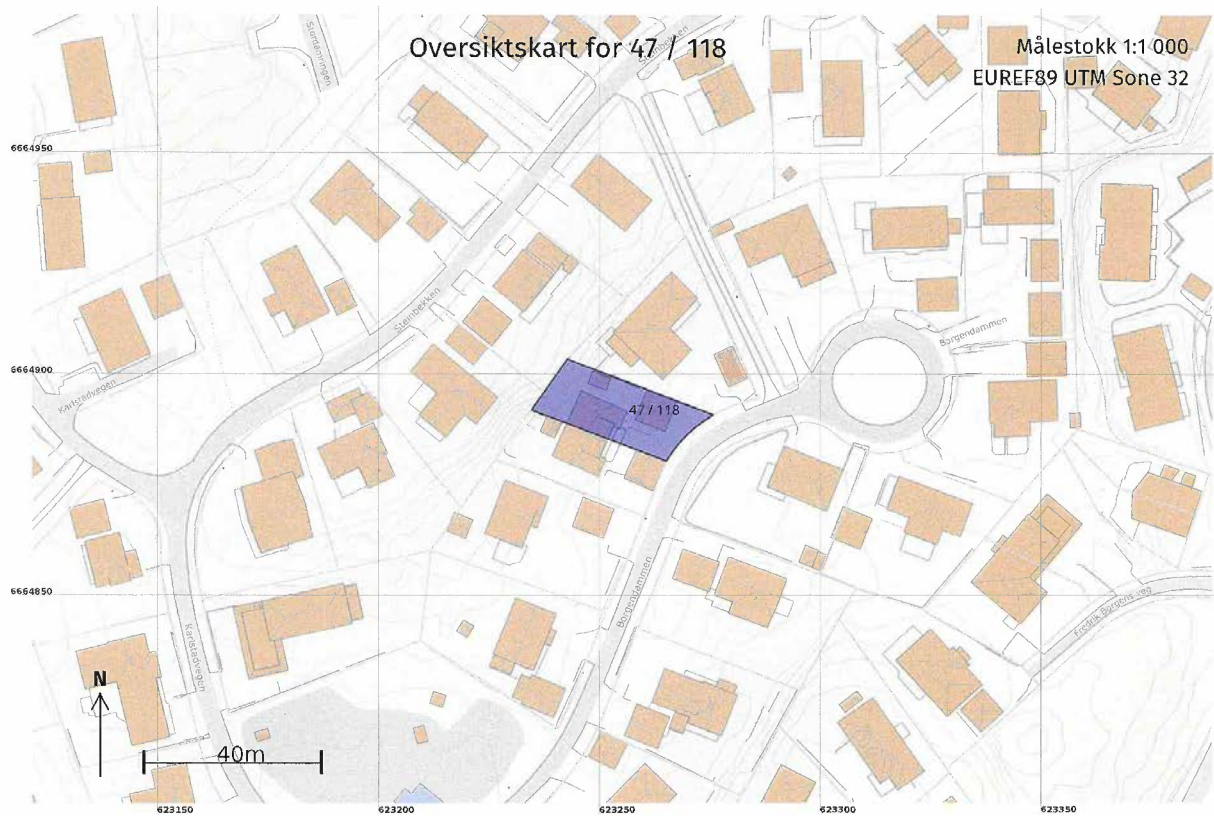
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	55	0	55	0	0	0	0	0
H01	1	64,5	0	64,5	0	0	0	0	0
K01	0	62	0	62	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2286 Borgendammen 6 B	H0101	Bolig	131	4	Kjøkken	1	2	47/118

Kontaktpersoner

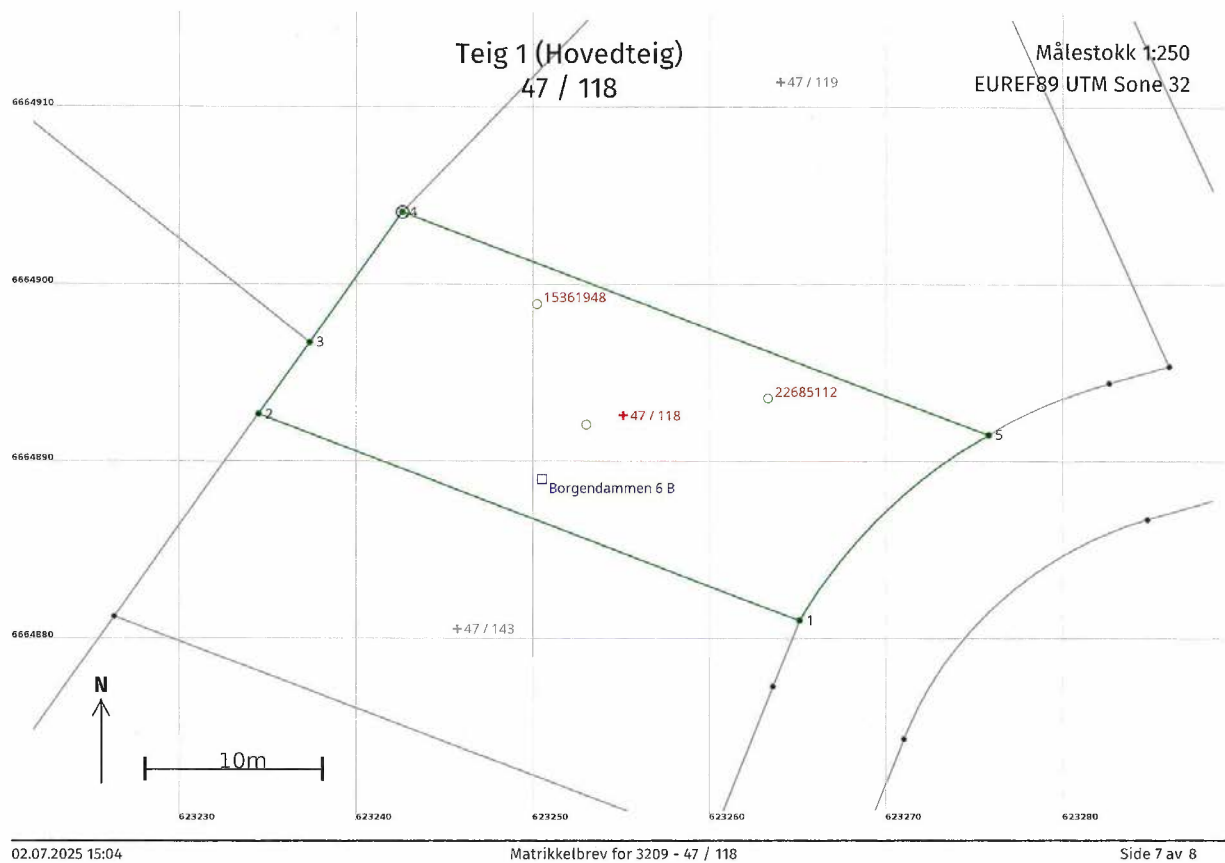
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOLTBERGET RUNE		FLAENVEIEN 8 C 953 OSLO
Tiltakshaver		HOLTBERGET ROGER		FLAENVEIEN 8 C 953 OSLO



02.07.2025 15:04

Matrikelbrev for 3209 - 47 / 118

Side 6 av 8



Areal og koordinater**Areal:** 451,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6664893**Øst:** 623255**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6664881,28	623265,07		Umerket	10 Terrengmålt	15	
			32,74				
2	6664892,91	623234,47		Umerket	10 Terrengmålt	15	
			4,98				
3	6664896,96	623237,36		Rør	10 Terrengmålt	15	
			9,00				
4	6664904,29	623242,59		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
			35,46				
5	6664891,73	623275,75		Umerket	10 Terrengmålt	15	-28,99
			15,11			15	

TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER UBEBYGD
	BOLIGER BEBYGD
	FORRETNINGER, KONTORER, M.V.
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNUTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK
--	----------

3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG
	GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

	PARK, TURVEG, LEIK
--	--------------------

5. FAREOMRÅDER

	FLOMFARLIG AREAL

6. SPESIALOMRÅDE

	GRAVLUND

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

	FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPLASS
	GANGVEG
	LEIKLOMRADE

STREKSYMBOLER M.V.

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	OMRISS AV PLANLAGT BYGG
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
	VANN

MALESTOKK 1:1000

10 0 m 60 m



REGULERINGSPLAN FOR

BORGENFELTET

FEB 1977

REVISJONER

REG. GRENSE JUSTERT • TRASSE FOR F.V.C. 182.3 ENDRET • ADKOMST TIL FELTET OG TIL INDUSTRIOMR. ENDRET • DIV. TOMTEGRENSER JUSTERT

omlegging av F.V.C. 182.3 og gangveger

omlegging av reg. grænse og gangveger

DATO SIGN

OKT. 77 P.AA.

FEB 78

MARS 78

AUG. 78

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

DATO

BYGNINGSRADETS VEDTAK

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET

HERREDSTYRETS VEDTAK

K. SAK nr. 96 F. SAK nr. 261

14 AUG 78

STADFESTET AV

Fyllhusmannen

8.1.79

SAK NR.

TEGN NR.

SAKSBEH.

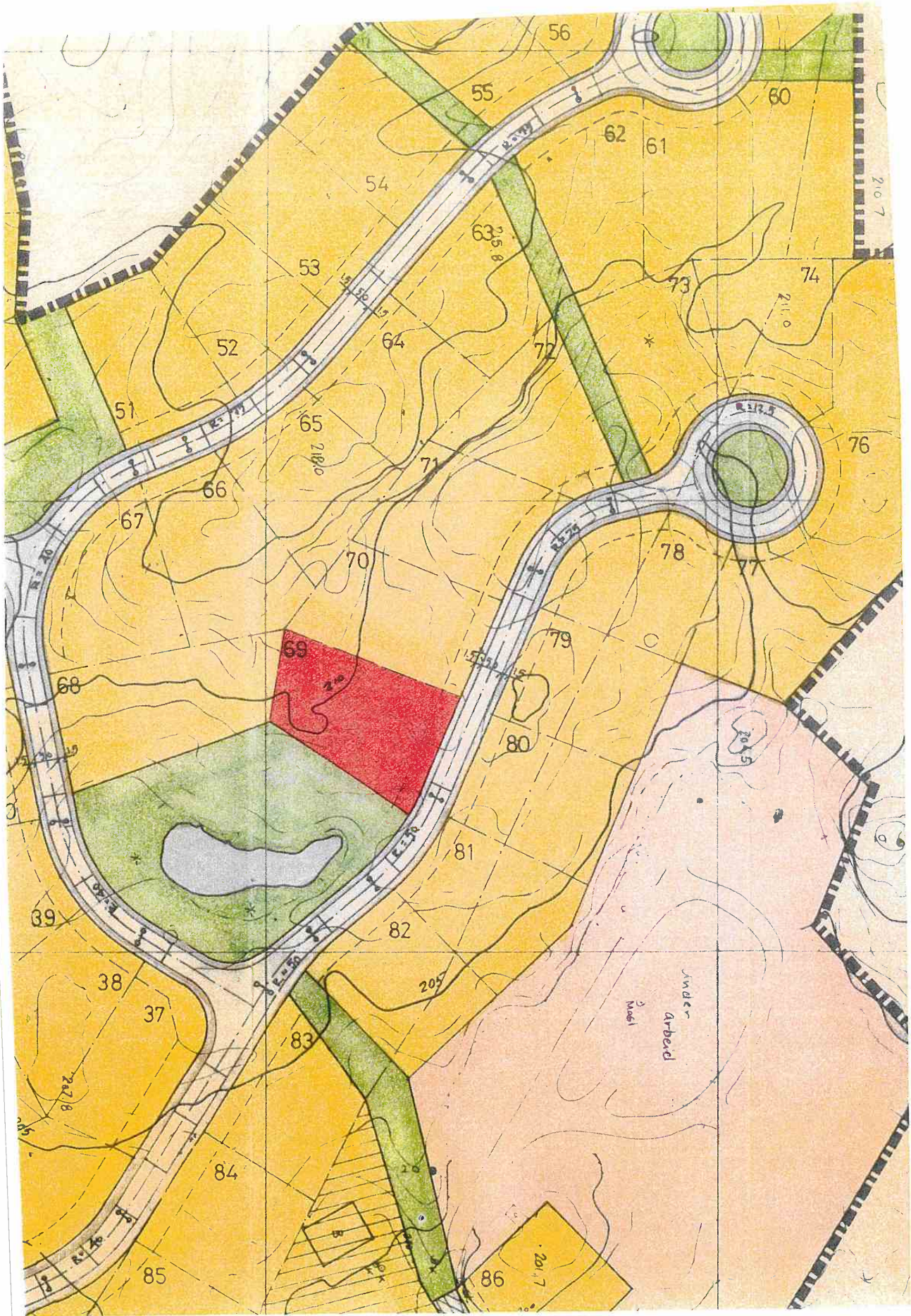
ULLENSAKER KOMMUNE

TEKNISK ETAT V/TEKNISK SJEF J. BRUSTAD

ARK. MNAL P.I. MYKLEVOLL

AAVIK

139-2



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGENSELTET.
Rev. aug. 1978. Stadfestet den 7/1-1979

Endret i hht. mindre vesentlig endring av 28.02.1989

A GENERELT.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrensen. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres innfor de angitte byggegrenser.
2. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.
3. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser, ser innenfor rammen av bygningsloven, vegloven og de kommunale bygningsvedtekter i Ullensaker kommune.

B. AREAL REGULERT TIL BOLIGFORMÅL

1. På området kan oppføres frittstående bolig i 2 etg. Høyde fra planert terreng til møne må ikke overstige 8 m.
2. Bebygget grunnflate inklusiv garasje skal ikke overstige 22%. Det vil si utnyttelsesgraden for området er max. 0, 22.
3. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning eller i samme gruppe skal ha lik takvinkel.
4. Garasje kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighusene. Det skal i et hvert tilfelle tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan bare oppføres i en etasje og kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrensen.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighusene, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil.

5. Inngjerdinger og forstøtningsmurer skal være godkjent av bygningsrådet.

Tomtene kan inngjerdes med hekk eller buskplantning og kantstein.

Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være max. 80 cm inkludert eventuell sokkel.

6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sikthindrende for den allmenn ferdsel jfr. Veilovens frisiktsbestemmelser.

C. FELLESAREAL

På det området som i reguleringsplanen er avsatt til lek kan bygningsrådet gi samtykke til oppføring av bygg som har tilknytning til lek og idrett, samt til bygging av tennisbaner og badmintonbaner.

Opparbeidelse av dette areal, gangveier og utstyr skal skje etter en plan som godkjennes av bygningsrådet.

D. FELLESBESTELSER

1. Det vises til bygningslovens generelle bestemmelser og tidligere fastsatte vedtekter.
2. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

Ullensaker kommune
TEKNISK ETAT

KOPI

Roger Holtberget
Borgenfeltet
2040 Kløfta2051 Jessheim, 22/7.87.
Telefon 97 10 10

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: OS/tgl Arkiv nr:

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST.

Etter befaring den 2. d.m. meddeles herved midlertidig
bruksattest for oppført bolig på eiendommen gnr. 47
bnr. 118 del B, Borgenfeltet i Ullensaker.

Følgende gjenstående arbeider må utføres:

Kjeller.

1. Montering av avtrekk i vaskerom.
2. Div. mur-, puss- og innredningsarbeider.

1. etg.

3. Div. listing i stue.
4. Dør fra stue til terrasse må holdes forsvarlig stengt
inntil terrasse er anordnet.
5. Montering av rekkverk fra gang mot kjellertrapp.

2. etg.

6. Montering av røykvarsler som gir 60 db (A) i soverom
når mellomliggende dører er lukket.
7. Listing ved tak på bad.
8. Diverse annen listing.
9. Lufting av kloakk må føres over tak.

Utvendig.

10. Montering av permanent trapp ved inngangsparti.
11. Div. planeringsarbeider med anordning av forskriftsmessig
fall på terrenget ut fra grunnmuren.
12. Innpussing av kjellervinduer og utvendig kjellerdør.
13. Anordning av terrasse.
14. Montering av kne på takrenne.

./2

All korrespondanse bes rettet til etaten, ikke til enkeltpersoner.

Rørleggerarbeide.

15. Rørleggerarbeidene må ferdigbesiktiges av rørleggerkontrollen.

Byggherren gis en tidsfrist på ett år fra den dato bruksattest er gitt på å utføre nevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varsles slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

Oddvar Sten
Bygn. kontr.

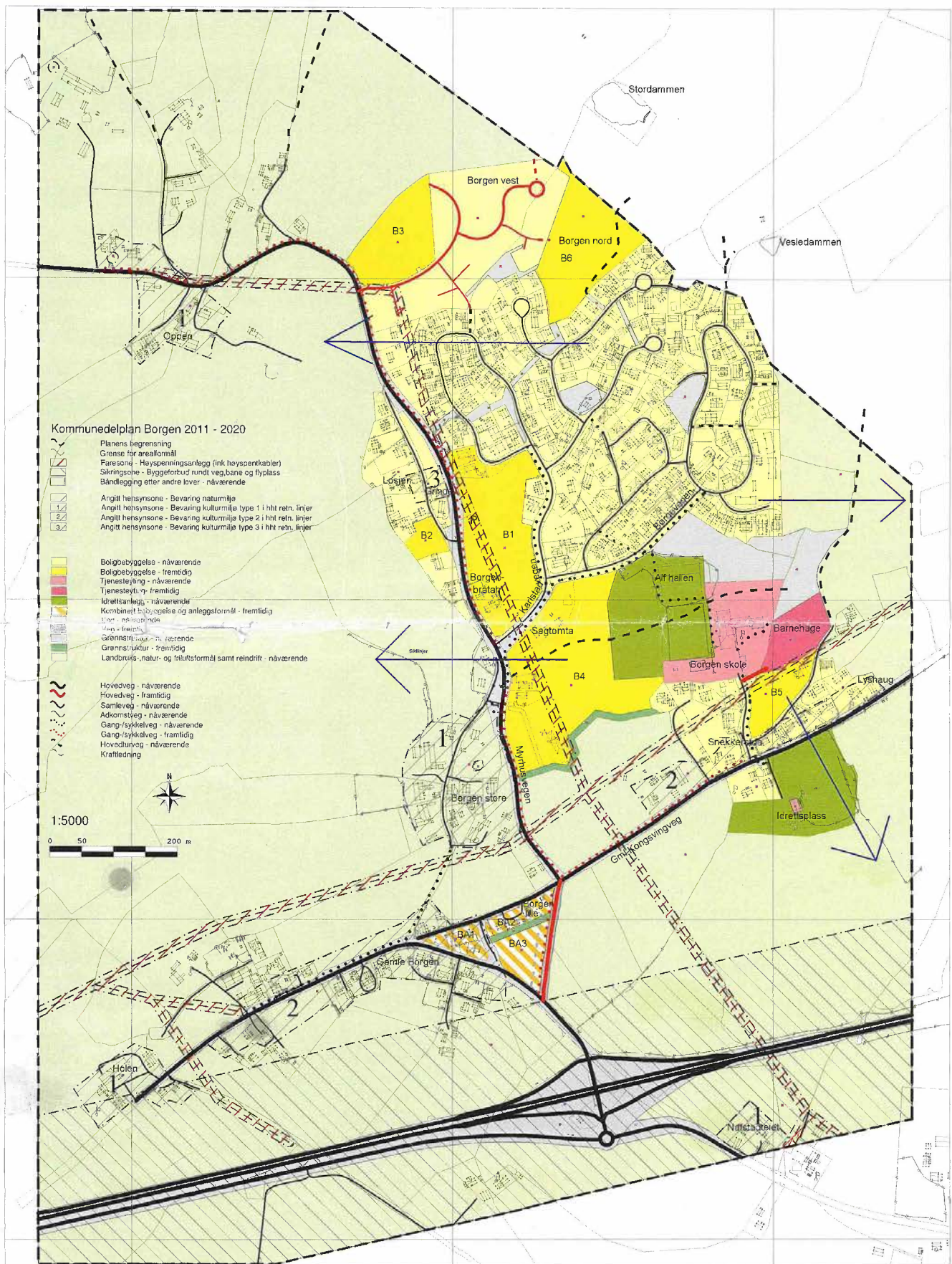
Kopi til:

Landebygg A/S
Haakon Vll's gt. 2
0161 Oslo 1

Rørleggerkontrollen, her

Kommunedelplan for Borgen 2011 - 2020

Vedtatt av kommunestyret 05.12.2011



Kommunedelplan for Borgen, Ullensaker kommune

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Kommunestyret 5.12.2011, sak 135/1.1 Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 15.2.2016.

§ 1 Hensikten med planen

1.1 Planens intensjon

Kommunedelplanen skal fastsette og styrke tettstedet Borgen med tanke på en bærekraftig utvikling. Fremtidig utbygging skal skje innenfor denne planens byggesone eller på fjellgrunn. Borgen skal være et kompakt tettsted. De store sammenhengende jordbruksarealene skal bevares i et langsiktig perspektiv.

1.2 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jfr. pbl. kap. 12. Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningslovens § 12-1.

Reguleringsplan for barnehage Borgen øst, vedtatt 31.1.2005 (id 242), skal fortsatt gjelde.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

*2.1 Områder med marine avsetninger**

*2.2 Eksisterende byggeområder***

2.3 Fremtidige byggeområder

For nye fremtidige byggeområder kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl. § 11-9, nr. 4. jf. § 12-1. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Støy***

§ 4 Energi

Pbl. § 11-9, 3.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015

*** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med reguleringsforslag og byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative energikilder.

I nye bolig- og næringsområder skal det tilrettelegges med tanke på tilknytning til vannbåren varme, jf § 11-9 nr. 3. Ved en framtidig etablering av nær-/fjernvarmenett skal nye og eksisterende bygninger knyttes til. Tilknytningsplikten gjelder utbyggingsområder sentralt på Borgen dvs. områdene B1 og B4 langs Myrhusvegen (Borgenbråtan/Sagtomta og tilgrensende områder i sør/sørøst), og B5 (boligområdene sørøst for skolen) jfr. § 27-5.

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via reguleringsbestemmelser eventuelt supplert med utbyggingsavtaler.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Pbl. § 11-9, 3 og 4.

5.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder gang- og sykkelveg, grønnstruktur og lekearealer er etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i/langs veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Boligområdene på B1-Borgenbråtan og B4- Sagtomta kan ikke bygges ut før det er etablert gang/sykkelveg langs Myrhusvegen fra kryss Myrhusveg/Karlstadveg til kryss Myrhusveg/Gamle Kongsvingerveg.

Boligområdet B6- Borgen nord kan ikke bygges ut før vegutløsning via Borgen Vest er bygd ut.

Før igangsettingstillatelse kan gis for BA3, skal gang/sykkelveg langs Gamle Kongsvingerveg fra innkjøringen til Borgen skole/idrettsplassen syd for Kongsvingervegen og fram til krysset ved Borgen lille (BA3, butikken) være etablert.*

5.2 Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger.

Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 6 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Pbl. § 11-9, 6.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som den skal tilpasses eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel.

* Endret i samsvar med §11.9 i bestemmelsene til kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

For alle tiltak innen BA3 skal det tas særlig hensyn til kulturlandskapet og tilpasning til tilgrensende bebyggelse i utforming, volum og fargevalg.

Låvebygningene innenfor områder avsatt til utbygging (Borgen Lille, Snekkerstua, Lyshaug, Borgenbråtan) skal søkes bevart i form og uttrykk. Ved eventuell ny bruk kan bygningene endres, men dette skal skje slik at preget fortsatt ivaretas.

Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på et plan.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse tillates ikke i eller tett ved bygning til boligformål. Tilsvarende gjelder for bruksendring fra næring til boligformål der sjenerende virksomheter er etablert.

7.1 Boligbebyggelse

Pbl. § 11-9, 7

Boligområdet B1-Borgenbråtan (langs Myrhusvegen, nord for Karlstadvegen)

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, skal sikres.

Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)

Det kreves en samlet reguleringsplan for boligområdet. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, og trase for skiløype skal sikres. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=35 %.

Boligområdet B5 sørøst for skolen

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.

Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.

Adkomst til området må løses fra vest, gjennom området "Borgen Vest".

Sti gjennom området mot Stordammen og kolle i øst skal hensyntas i reguleringsplanen.

Tilsvarende skal hensynet til utbyggingens silhuettvirkning (åskammen) ivaretas.

7.2 Kombinert bebyggelse og anlegg

Innenfor formålet kan det etableres bolig, forretning, kontor, lettindustri, tjenesteyting og lager.

Området BA1 og BA2

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m.

Området BA3, (Butikk-tomta)

Første etasje av bygningen skal ha lokaler for nærbutikk (matvarer) med maksimalt bruksareal på 2000 m². I øvrige etasjer tillates boliger og kontor. Utnyttelsesgrad fastsettes i detalj-regulering. Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 m.

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres skole og barnehage. Det kreves en samlet reguleringsplan som også viser adkomstløsning for barnehage og skole. Behov for utbedringstiltak i krysset mellom Gamle Kongsvingerveg og adkomsten til hhv. skole og idrettsplass skal vurderes og ivaretas. Det skal sikres gode interne gang/sykkelvegforbindelser mellom barnehage, skole og boligområdene.

7.5 Krav til infrastruktur

Pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 4.

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA- nettet på Borgen.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes i hht kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard. Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning.

Veger skal utformes i hht Statens Vegvesens Håndbok 0-17.

7.6 Parkering

Pbl. § 11-9, nr. 5

Nødvendige større parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.

Følgende parkeringsnormer gjelder for næringsbebyggelse: 1 p-plass pr 40 kvm forretning, 1 p-plass pr 60 kvm kontor, 1 p-plass pr 100 kvm lager, 0,2 p-plasser pr. sete i forsamlings-lokale/møterom. For boligbebyggelse er kravet 2 p-plasser pr. boenhet.

Krav til sykkelparkering (motersykkel) er 2 plasser pr. 60 kvm bruksareal.

5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

7.7 Utearealer

Pbl. § 11-9, 5.

Det skal settes av minst 80 m² per boenhet til uteoppholdsareal. Det skal lages en illustrasjonsplan som viser lekearealene.

Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet.

Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre.

Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhets-forskrift. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Lekeplasser skal ikke plasseres i eller inntil byggegrense for høyspent kraftledning. Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer. Lekeplasser skal ikke plasseres i nærhet av renovasjon.

7.8 Publikumsbygg

Områdene skal utformes i henhold til Ullensaker kommunes vegleder for publikumsbygg.

§ 8 Grønnstruktur

Pbl. § 11-9, 6.

8.1 Generell bestemmelse

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig.

8.2 Vegetasjonsbuffer

For nye utbyggingsfelt skal det sikres en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

8.3 Friluftsområder

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

8.4 Friområder – inne i bebyggelsen

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknende som fremmer aktiviteten.

8.5 Idrett

Det er lov til å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett innenfor det avsatte området.

§ 9 Kulturmiljø

Pbl. § 11-9, 7.

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 10 Samferdselsanlegg

Pbl. § 11-9, 3

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Borgen der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene, Statens Vegvesens håndbok 017 skal nyttes.

Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 11 Hensynssoner

Pbl. § 11-8, b) kraftledning i luft/bakke (infrastruktur): Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer og naturmiljøer

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område: Båndlagte områder etter kulturminneloven, to gravhauger ved Oppen. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

§ 12 Bruk av utbyggingsavtaler (Pbl § 17-2 jfr § 11-9 nr 2)

Ullensaker kommunes prinsippvedtak av 01.12.2008 (H-sak 86/08) skal i sin helhet også gjelde for all utbygging med grunnlag i kommunedelplan for Borgen.

§ 13 Tilhørende retningslinjer

Retningslinjer som følger tettstedsplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Retningslinjer til kommunedelplan for Borgen

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen. De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

*Til § 3 – støy**

Til § 5 - rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 6 - Stedsutvikling, estetikk og utforming

Borgen skal ha en bærekraftig arealdisponering.

Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter plan- og bygningsloven som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 7 - Byggeområder

I forretnings-, service- og kontorbygg skal det legges til rette for publikumsfunksjoner på gateplan.

7.1 Boligbebyggelse

I reguleringsplanarbeid skal det sikres gode interne gang/sykkelvegforbindelser mellom barnehage, skole og boligområdene.

Ved regulering for åpen småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 60 m².

Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)

I reguleringsarbeidet skal det sikres en god overgang mellom boligområdet og idrettsområdet. Bebyggelsen skal trekkes noe vekk fra formåls grensen.

Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)

Trase for skiløype gjennom området skal sikres i reguleringsplan, traseen skal være tilstrekkelig bred for kjøring av løypemaskiner (6 meter) og i størst mulig grad sikres universell utforming.

* Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)

Ved opparbeidelse av parkeringsanlegg skal det tas særlige hensyn til nabobebyggelse (avstand, skjermingstiltak; gjerde, beplantning mv).

Barnehagens parkerings- og utearealer skal være tilgjengelige for allmenn bruk utenfor barnehagens åpningstider. Dette må sikres gjennom utbyggingsavtale.

7.7 - Utearealer

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 meter fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass skal ha noe fast dekke for trehjulssykling.

Det skal være en nærlekeplass pr. 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 meter fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 meter i områder med åpen småhusbebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass pr 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 meter til inngangen i de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 meter i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet skal også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, treningsbane og lignende skal holdes åpen for lek utenom ordinær skoletid.

Til § 8 Grønnstruktur

På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser/turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal avgrenses og utformes vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

Til 8.2 - Vegetasjonsbuffer

Vegetasjonsbuffer bør være 10 meter bred og beplantes med trær eller busker dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før.

Til 8.4 Friområder – inne i bebyggelsen

De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 8.5 Idrett

Ved planlegging og bygging av idrettsanlegg skal det vurderes og vektlegges behov for skjermende tiltak i form av vegetasjon, nett mv.

Til § 10 Trafikk

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf Statens Vegvesens håndbok 017. Ved Oppen må hensynet til gravhaug og salamanderdam ivaretas og sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming.

Til § 11 - Hensynssoner

(Pbl § 11-9, pkt 7)

§11-8c Kulturmiljø: Type 1-3 er avmerket på plankartet.

Type:

1 - Nafstadteiet, Holen, Borgen Store og Oppen:

Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårdsbebyggelse bør ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Gårdstunene på Nafstadteiet og Oppen bør tas spesielt hensyn til ved senere saksbehandling etter PBL.

2 – Gml Kongsvingerveg sør for skolen/Gamle Borgen:

Nybygg i områdene bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at områdets preg beholdes.

For Gamle Borgen: Tiltak i området skal bidra til å beholde og forsterke preget langs den tidligere hovedvegen. Bygningene bør vende seg mot vegen, og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot vegen. Utviklingen bør bygge opp under tidligere Rv 2 som en sentral akse i tettstedet.

Den tidligere bensinstasjonen bør gis egne bevaringsbestemmelser ved regulering.

3 - Losjen og Grinda:

Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Naturmiljø (Borgen Store):

Områdenes naturkvaliteter, herunder hensynet til storsalamanderen, skal tas spesielt hensyn til ved senere saksbehandling etter PBL.

§11-8d

Områder båndlagt i henhold til kulturminneloven. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

06.08.85 07015

SØRENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

Parsell 71 gnr. 47 bnr. 118

Ullensaker

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

A/S ULLENSAKER TOMTESELSKAP

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

HOLTBERGET, RUNE og

22 05 57

Holtberget, ROGER

10 09 52

KJØPESUMMEN KR. 102.126,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

I kjøpekontrakt datert 1. aug.85 er gjort særskilt avtale om:

Vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for stikkledninger og stikkveger felles for flere tomter.

Rett for tomteeiere i samme byggefelt til å anlegge og for framtiden ha liggende stikkledninger for vann, avløp og overvann, samt rett til å utføre tilsyn og vedlikehold av samme.

Rett for Ullensaker kommune til å anlegge og for framtiden å ha liggende ledninger for vann, avløp og overvann, samt rett til å utføre tilsyn og vedlikehold av samme. Bestemmelser om forbud mot bygging og beplantning i lednings-traseen uten nærmere bestemmelser fra bygningsmyndighetene.

Rett for Tele- Elektrisitetsverk, samt lag/firma som driver med fellesanlegg IV for framføring av kabel og til å anlegge og for framtiden ha stolpefeste og/eller kabler, samt til å utføre tilsyn og vedlikehold av samme.



Fortsatt

Rett for selger til å kreve tomten tilbakeført dersom bygging ikke er iverksatt og innflyttingsattest ikke foreligger innen henholdsvis 2 og 4 år.

Forkjøpsrett for selger ved bortfeste/salg av tomten i ubebygget stand.

Rett og plikt til deltagelse i eventuell fellesantenneanlegg mot erleggelse av forholdsmessig andel av kostnadene.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

..... Jessheim

..... 1. august 1985

Dato

1/S ELLER SAKER TOMTESELSKAP

Jane Johanne Ingolfsgaard

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

.....
Fødselsnr. 6

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Bjørn Belle
Vitneunderskrift

Grete Rustad
Vitneunderskrift

Bjørn Belle

Gjentas med blokkbokstaver

301033

Grete Rustad

Gjentas med blokkbokstaver

041044

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Nabolagsprofil

Borgendammen 6B - Nabolaget Borgen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Borgenvegen Linje 436	7 min 0.6 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min 6.3 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Borgen skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	11 min 7.2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	12 min 8.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	12 min 9.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 13.7 km

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

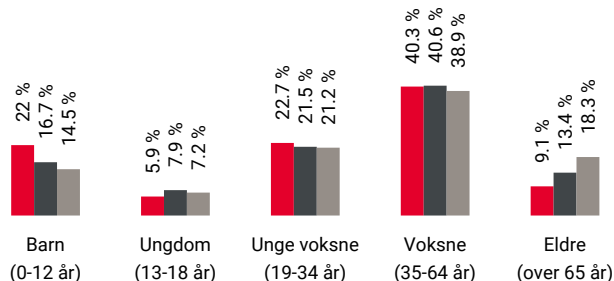
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgen	1 480	558
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgen Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Borgen idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 1.1 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 6 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	7 min
Kiwi Kløfta PostNord	8 min 6.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

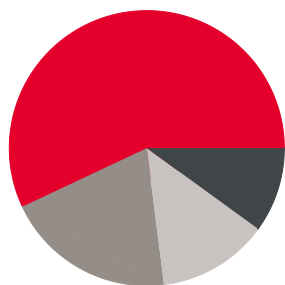
⚽ Borgen Balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Alfhallen - Flerbrukshall 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🚴 Nemus Fysio 9 min 🚗

🚴 Sportica Kløfta 9 min 🚗

Boligmasse



■ 57% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 20% blokk
■ 13% annet

«Fantastisk sted å bo. Trygt og godt nabolag med mange nyetablerte, og dermed spennende med mange nye innbyggere hvert år.»

Sitat fra en lokalkjent

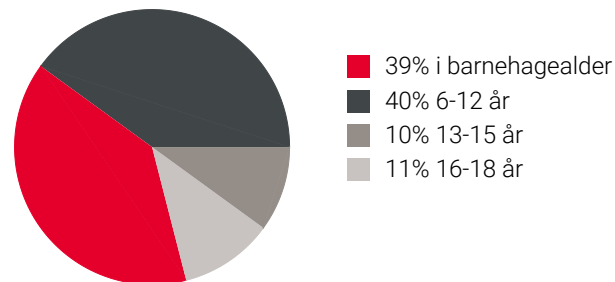


Varer/Tjenester

📦 Romerikssenteret 9 min 🚗

📦 Boots apotek Kløfta 9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

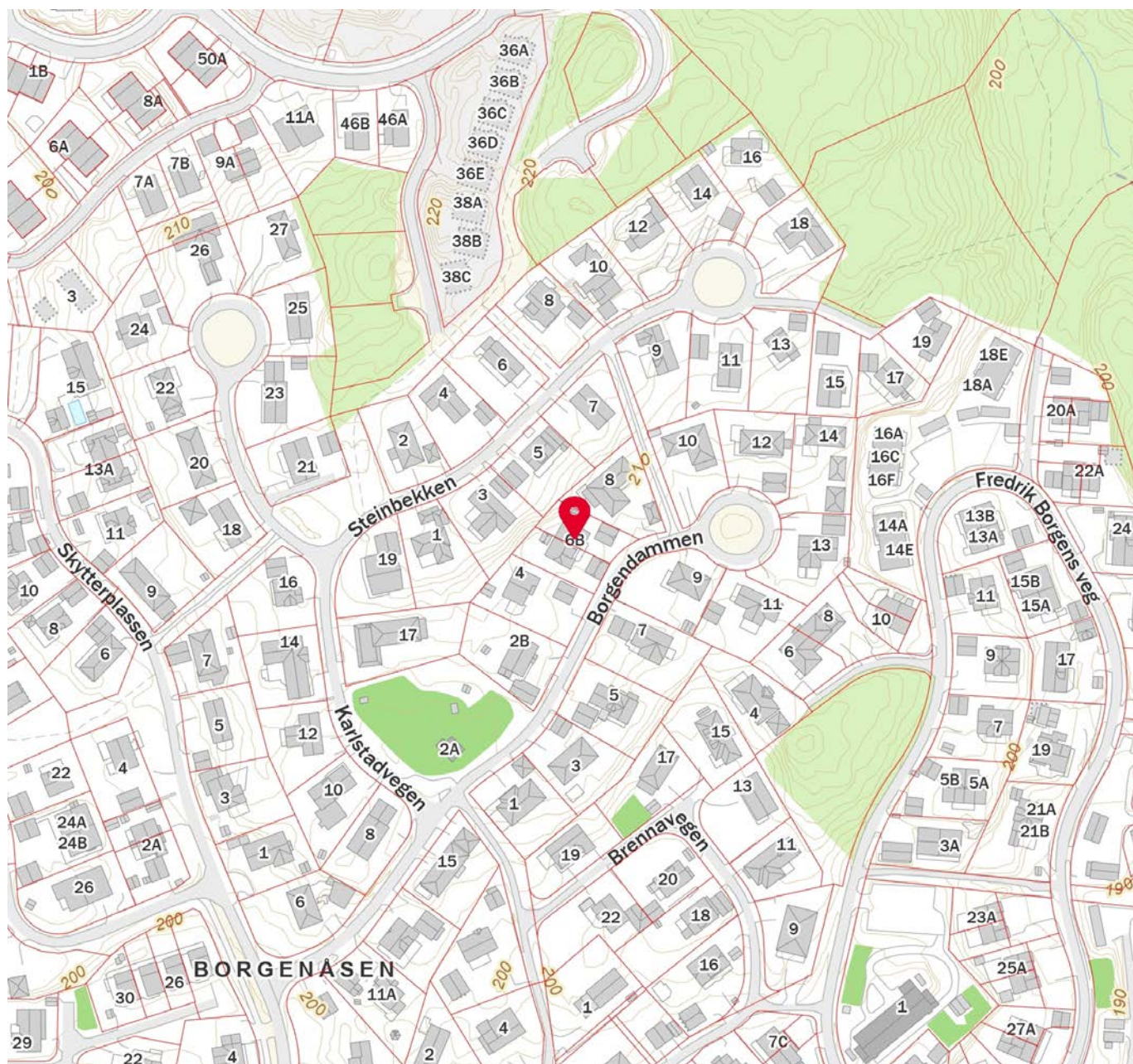
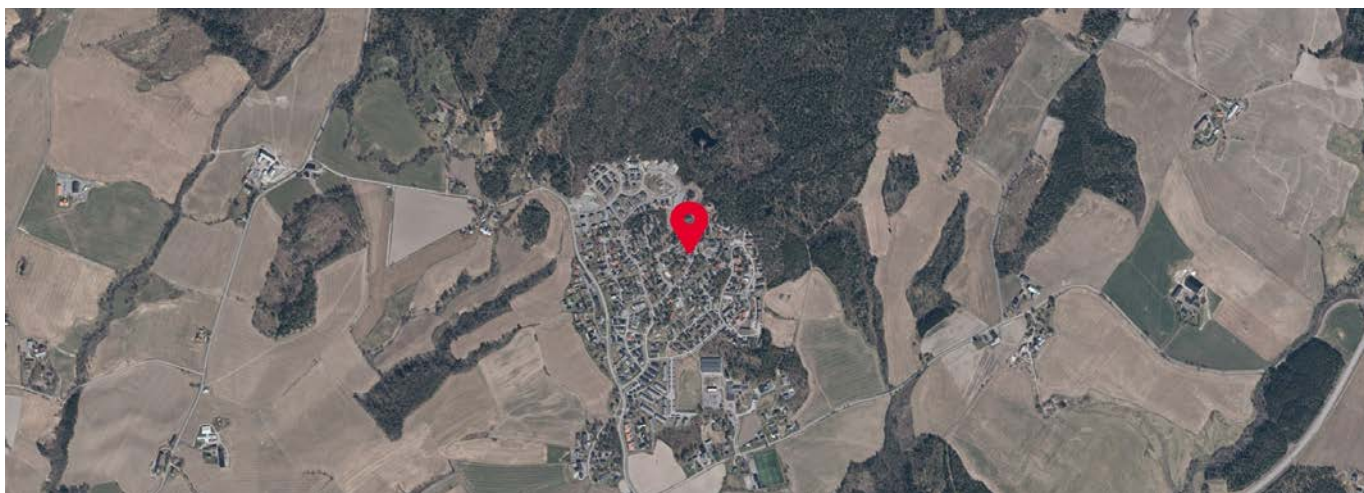


0% 43%

■ Borgen
■ Ullensaker kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-47/118, Borgendammen 6B, 2040 KLØFTA



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.06.2025	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	28.03.2025	Ikke funnet	6.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	11.6 km
Flomfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.6 km
Forurensset grunn	23.06.2025	Ikke funnet	3.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.34 km
Kvikkleire	23.06.2025	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	45.4 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	32.7 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.64 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.06.2025

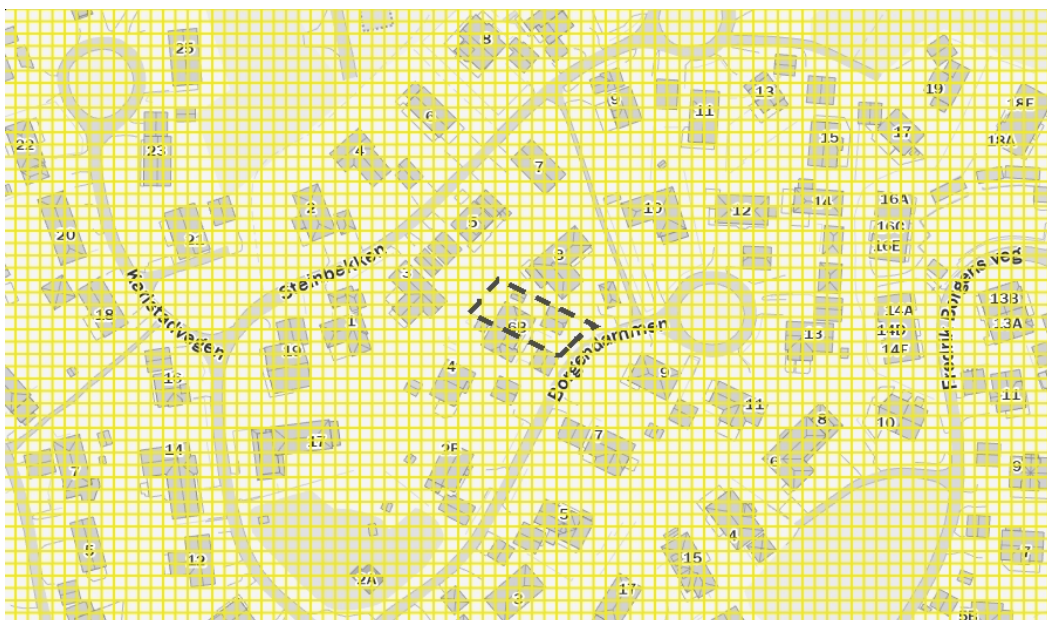
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Borgendammen 6B
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre