



aktiv.

H J Kogstads veg 2, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Romslig enebolig med
godkjent utleiedel - Attraktiv
beliggenhet nær skole/bhg/
sentrum - 1353 kvm tomt**



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 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 850,-
Total ink omk.: Kr 8 098 850,-
Selger: Ingeborg Andrews Orahau

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 257/331 kvm
Tomtstr.: 1353.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 170
Oppdragsnr.: 1205250192

KLØFTA - Romslig enebolig med godkjent utleiedel - 1353 kvm tomt

Velkommen til HJ Kogstads veg 2, en familievennlig enebolig med godkjent utleiedel.

Dette er en stor eiendommen med en god planløsning:

Hoveddel:

- Kjeller: Stue, bad, vaskerom, soverom, gang og boder.
- 1. etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, bad og vindfang.
- 27 kvm terrasse

Utleiedel:

- Kjeller: Gang og soverom.
- 1. etasje: Bad, stue/kjøkken, gang og vindfang.
- 24 kvm terrasse

- Garasje 1: 44 kvm
- Garasje 2 (Bod): 30 kvm

Tomten er på hele 1353,5 og har en meget attraktiv beliggenhet nær Kløfta sentrum. Fra eiendommen er det trygg gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplass, butikker og kollektiv.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	96
Nabolagsprofil	122
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 m²

BRA - e: 74 m²

BRA totalt: 331 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 135 m²

BRA-e: 44 m² Garasje 1

BRA-e: 30 m² Garasje 2

2. etasje

BRA-i: 122 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Terrasse ved inngangsparti

21 m² Hovedterrasse

24 m² Terrasse til utleiedel

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1353.5 m²

Tomtebeskrivelse

Skjermet, solrik og flat tomt med stor bruksplen.

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 takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmul av leca.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Taket er et saltak tekket med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 3-lags glass.

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, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av dusjvegg og servant på begge bad. Installasjon av waterguard på kjøkken. Generell gjennomgang av rør.

Arbeid utført av Oslo Plumbing AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Befaring av alle synlige rør, avløp og våtromssikring i hele boligen.

Arbeid utført av Mørk VVS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var fukt i boden som ligger ut mot hjørnet av boligens hovedel for noen år tilbake. Etter drenering (kun rundt nevnte hjørnet) og skifte av gulv som hadde noe fuktskader for 2 år siden har vi ikke hatt flere problemer

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: Installasjon luft/vann bereder

Arbeid utført av Romerike Energi AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elkontroll av hele huset utført i 2025 av Dal Elektriske AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installasjon ellader i garasje i 2025 utført av Mr Elektro.

'Samsvarserklæring' + 'Risikovurdering og sluttkontroll' foreligger.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrasse/platting på leilighet. Ligger på bakkeplan

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset ble bygget med annek

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent fra byggeår.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjeller i hoveddel er innredet siden byggeår. Delvis av tidligere eier og delvis av oss.

Innhold

Hoveddel:

Kjeller: Stue, bad, vaskerom, soverom, gang og boder.

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, bad og vindfang.

Utleiedel:

Kjeller: Gang og soverom.

1. etasje: Bad, stue/kjøkken, gang og vindfang.

Garasje 1: 44 kvm

Garasje 2: 30 kvm

Terrasse ved inngangsparti er målt til 6m².

Hovedterasse er målt til 21m².

Terrasse til utleiedel er målt til 24m².

Standard

Boligen er påkostet de seneste årene, herunder:

Elektriske installasjoner (2005–2023) - Det er gjennomført omfattende elektriske oppgraderinger i hele boligen:

Nytt sikringsskap, inntaksskap og inntakskabel

Nye kurser til kjøkken, bad, vaskerom og garasje

Nye stikkontakter i alle rom

Varmekabler installert på to bad

Montering av utelamper (7 stk totalt)

Montering av downlights (6 stk) i stue/kjøkken/allrom

Utført av: Eier selv

Dokumentasjon: Tilgjengelig (3 stk)

Garasje (2018–2020)

Rens og maling av tak og vegger

Montering av nye lysarmaturer

Ny portåpner med fjernkontroll

Ny dør mellom garasje og bod/verksted

Nytt vindu og dør fra bod/verksted til hage

Utført av: Eier selv

Dokumentasjon: Tilgjengelig (2 stk)

Terrasse og utvendig arbeid (2022)

Understøttelse av terrasse

Utført med hjelp

Drenering og fasade (2022)

Fjerning av mose ved bad

Montering av gips- og brannplater rundt huset

Utført selv med hjelp

Innvendige oppgraderinger – Underetasje

Bod 1 (2019): Ny dør, vegger malt og tapetsert

Bod 2 (2019): Maling av vegger og tak

Kjellerstue: Membran på gulv, isolering, maling, vegg-til-vegg teppe, nye lister

Walk-in garderobe: Montering av innredning

Kontor: Fjerning av gammel innredning, ny innredning montert

Gang/entré/trapp (1. etasje): Maling av trapp og gelender, nytt rekkverk

Utført av: Våtromsteknikk, Bygg Service Oslo, Rørservice AS, Oslo Kjemiske Malerfirma AS

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):

Våtrom: Bad kjeller - Hoveddel

Anbefalte tiltak: Til tross for de påviste manglene ved tettesjiktet, fremstår badet generelt med en høyere grad av tilfredshet med gjeldende forskriftskrav enn det tilstøtende vaskerommet. Badet har en mer helhetlig og gjennomført utførelse, med bedre materialvalg og flere detaljer som er utført i tråd med anbefalingene i Våtromsnormen. Basert på den samlede vurderingen anses det ikke å være behov for umiddelbare

utbedringer på badet, selv om enkelte punkter bør følges opp for å sikre langvarig fuktsikkerhet og funksjon.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Vaskerom - hoveddel

Anbefalte tiltak: På bakgrunn av de registrerte avvikene anbefales en totalrenovering av vaskerommet. Konstruksjonen har flere mangler knyttet til fuktsikring og utførelse, som samlet sett medfører høy risiko for vannskader og redusert levetid på våtrommet. En fullstendig rehabilitering vil gjøre det mulig å etablere nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav i Byggteknisk forskrift og Våtromsnormen, samt sikre korrekt utførelse av sluk, rørgjennomføringer og overganger.

Utbedringskostnader: Over 300 000

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Drenering - Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
- Rom under terreng - Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det er målt forhøyede fuktverdier.
- Hovedterrasse - Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Trappen til terrassen har moderate skjevheter.
- Terrasse inngangsparti - Det registreres stedvis værslitasje i terrassebordene.
- Terrasse utleiedel - Det registreres setninger i terrassen.
- Vinduer hoveddel - TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Vinduer utleiedel - TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Ytterdør hoveddel - TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det isoleringsevnen er erfaringsmessig svekket.
- Yttervegger - Det registreres stedvis værslitasje i trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Loft (konstruksjonsoppbygging) - Loftet er kun innsisert i området rundt loftsluken, ettersom det ikke er etablert gangbart gulv. Begrenset tilgang har medført at vurderingen er basert på loftets alder og potensiell risiko for skjulte avvik.
- Taktekking - Det er synlige tegn på overflateslitasje på takplater og pipebeslag.

- Utstyr på tak - Det er ikke etablert snøfanger på deler av taket.
- Ildsted/Skorstein - Pipebeslag er værslitt og har avskalling i beskyttelseslag.
- Kjøkken: Utleiedel - Det registreres slitasje i benkeplaten.
- Trapp: Hoveddel - Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det registreres betydelig knirk i trappen.
- Trapp: Utleiedel - Det mangler håndløper på veggen.
- Avløpsrør - Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger - Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannbåren varme - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ventilasjon - Enkelte rom i kjeller er ikke tilstrekkelig ventilert.
- Våtrom: Bad 1. etasje - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Det er målt til 18mm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen. Det er ikke etablert noen dreinsåpning 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 ventiler av rommet blir redusert.
- Våtrom: Bad - Utleiedel - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 15mm. Innvendig tak er misfarget. Elastiske fuger er stedvis misfarget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.
- Elektrisk - Det er utført kontroll av det elektriske anlegget 2.7.2025. Denne kontrollen er utført iht. NEK 405-2. I den fremviste rapporten er det registrert avvik. Det anbefales derfor å sette seg inn i denne rapporten for å få en oversikt over tilstanden til det elektriske anlegget.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje eller på eiendommens tomt.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7166334

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til vann varmepumpe. Dette anlegget benyttes til oppvarming av radiatorer og gulvvarme.

Det er elektrisk varmekabler i kjellerstue og kjellergang.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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 7 900 000

Kommunale avgifter

Kr 36 006

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 1 744 661

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 978 645

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 17, bruksnummer 170 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/17/170:

16.09.1976 - Dokumentnr: 7851 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

27.08.1975 - Dokumentnr: 6312 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:17 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 428629 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:17 Bnr:170

01.01.2024 - Dokumentnr: 184047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:17 Bnr:170

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygning byggemeldt 1976
Midlertidig brukstillatelse

Fasadeendring byggemeldt 1999

Garasje byggemeldt 1986
Ferdigattest

Tilbygg byggemeldt 2013

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue og 3 soverom er angitt som disp/hobby/mat på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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 ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gang/sykkelveg/fortau langs Gjerdrumsvegen» vedtatt 11.05.1982.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

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

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (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))

198 850 (Omkostninger totalt)

214 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

217 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 114 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 117 550 (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 198 850

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% 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 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 122 600

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

15.08.2025















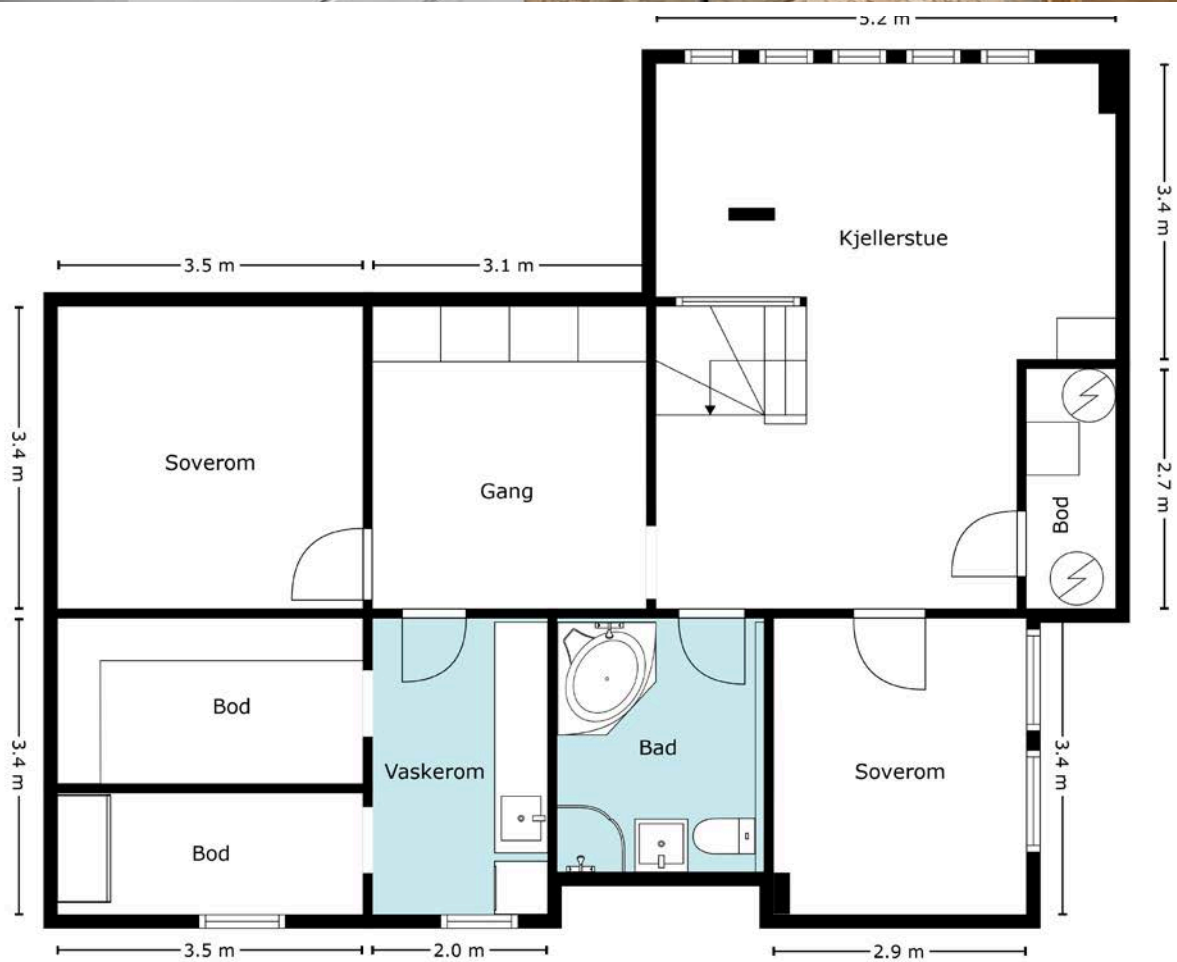


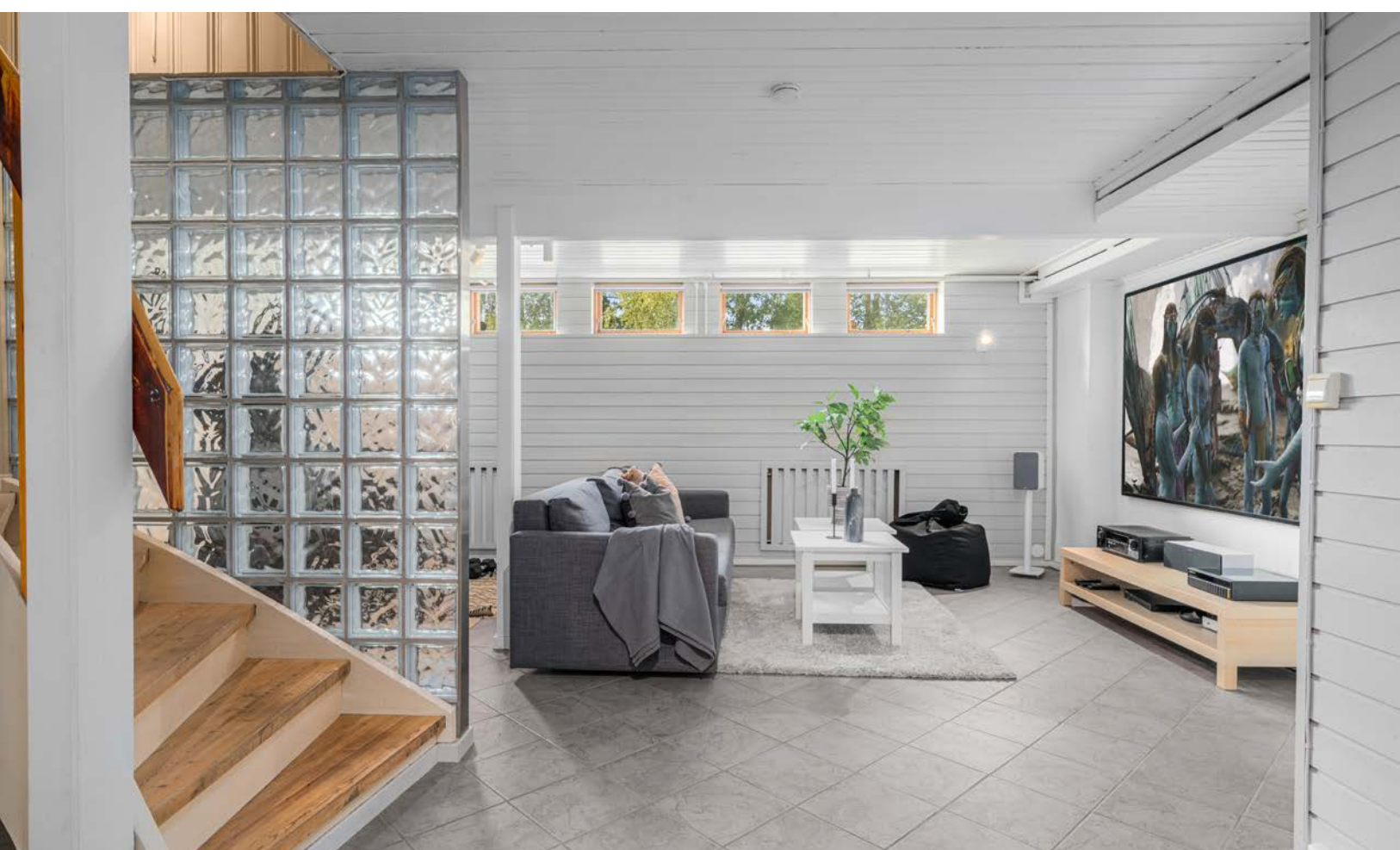






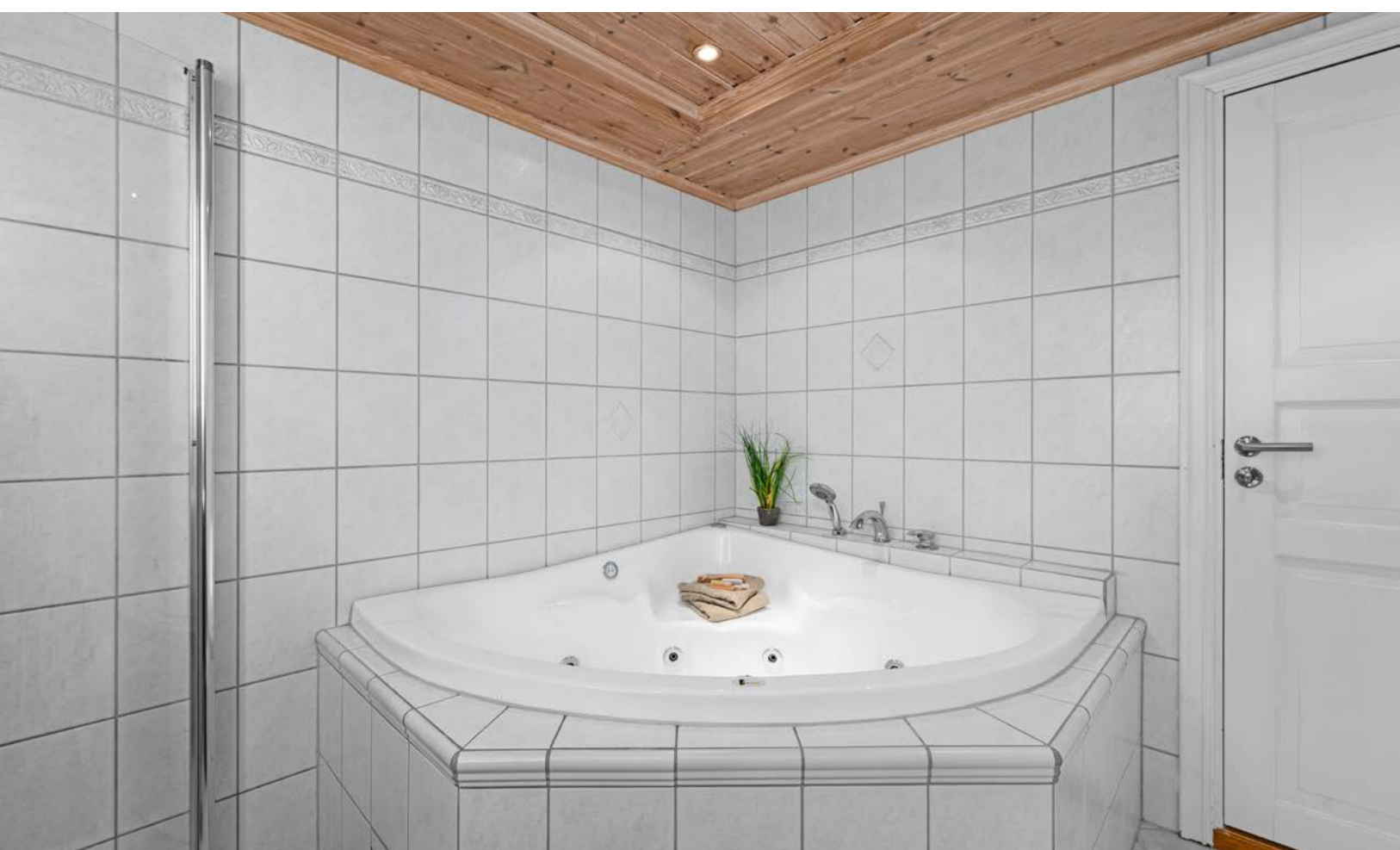




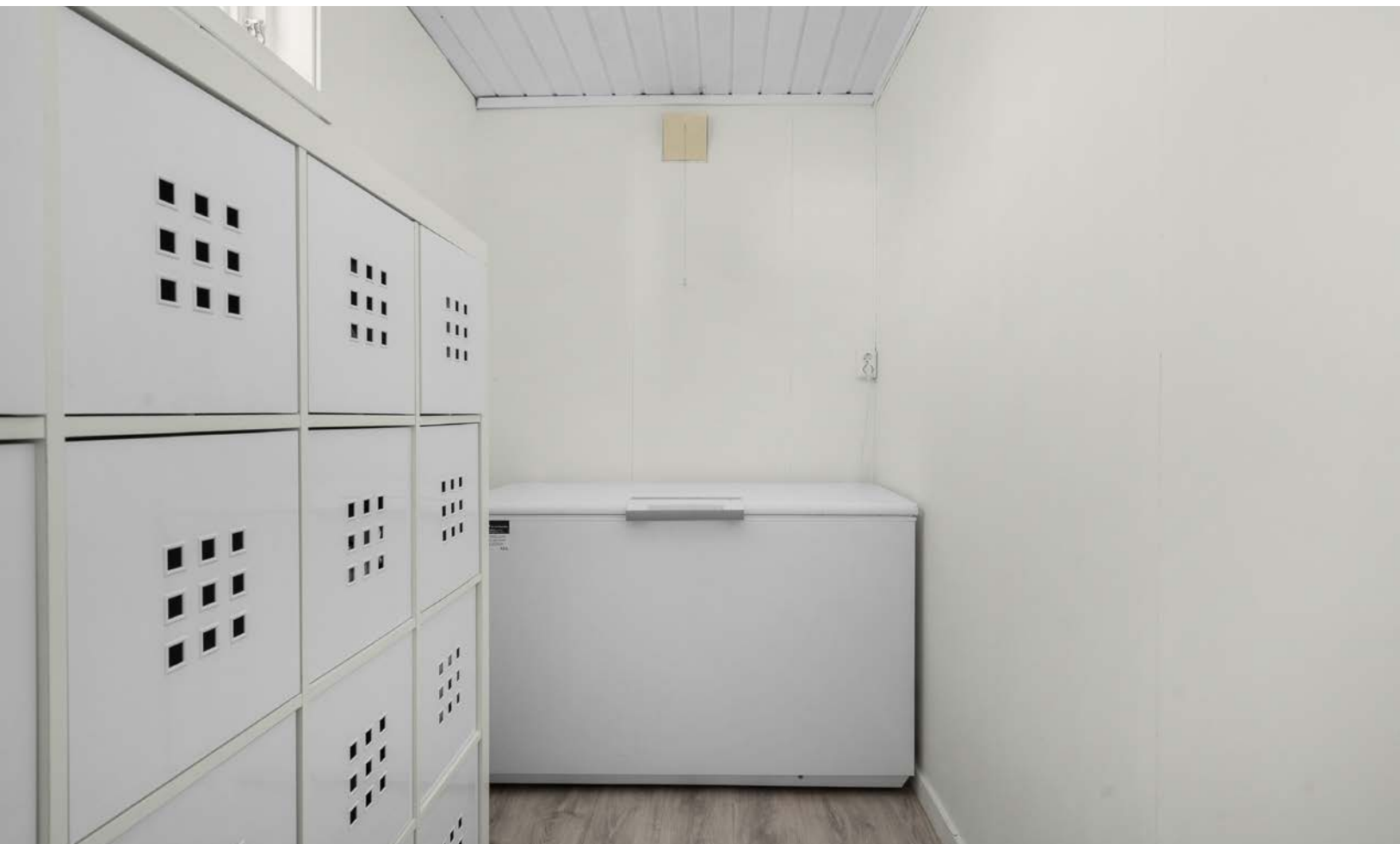


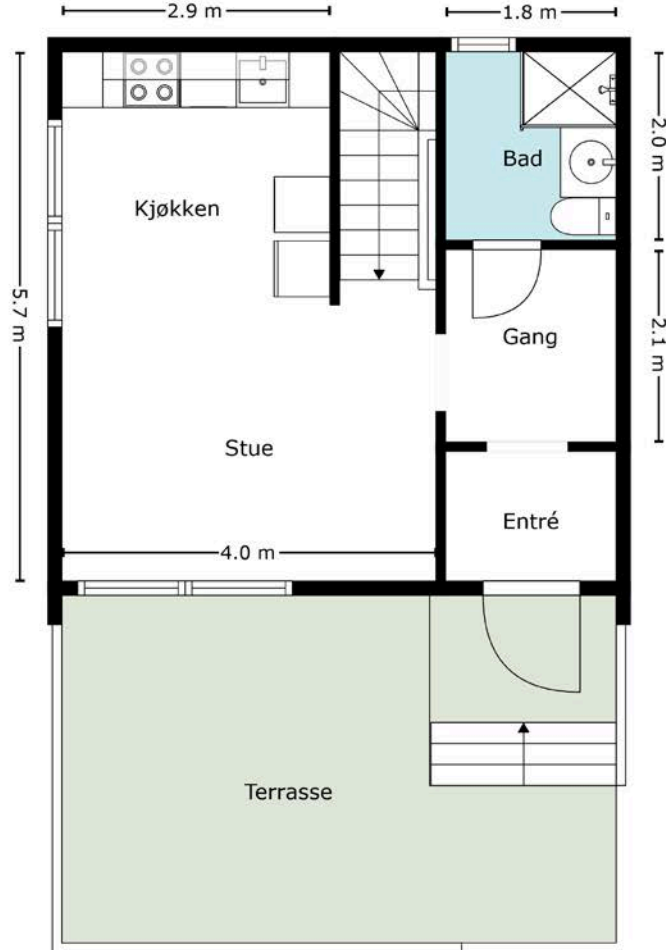










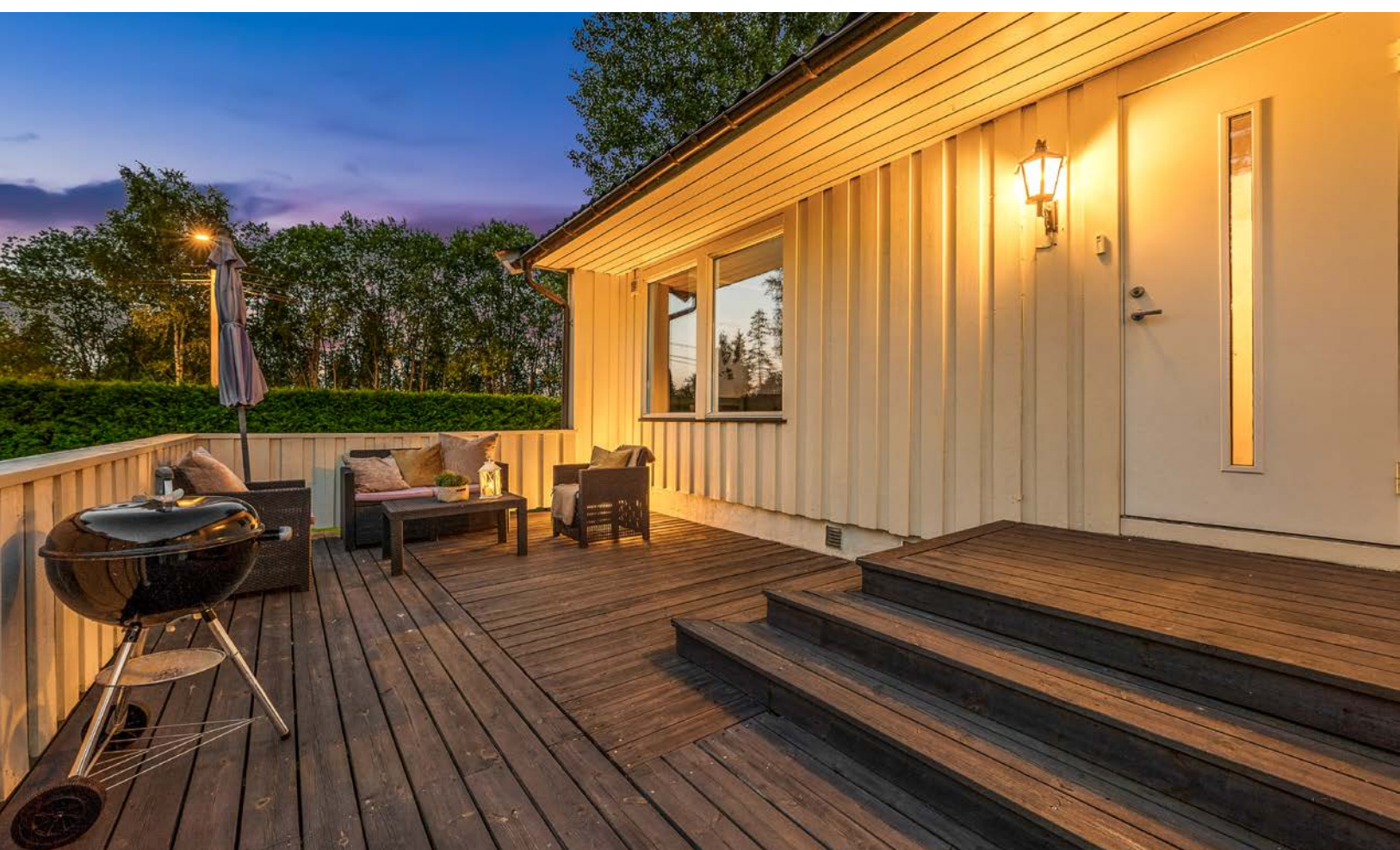


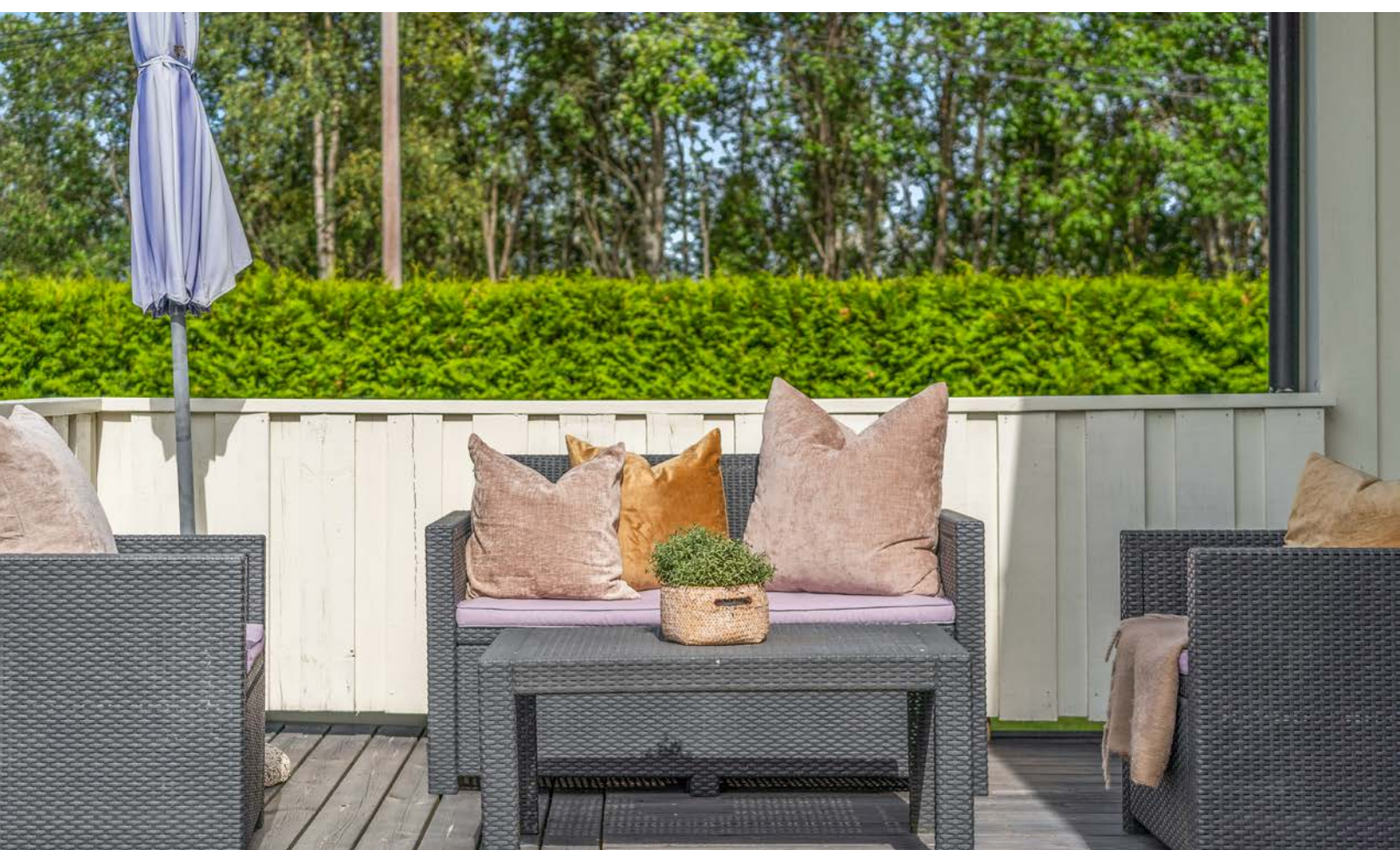


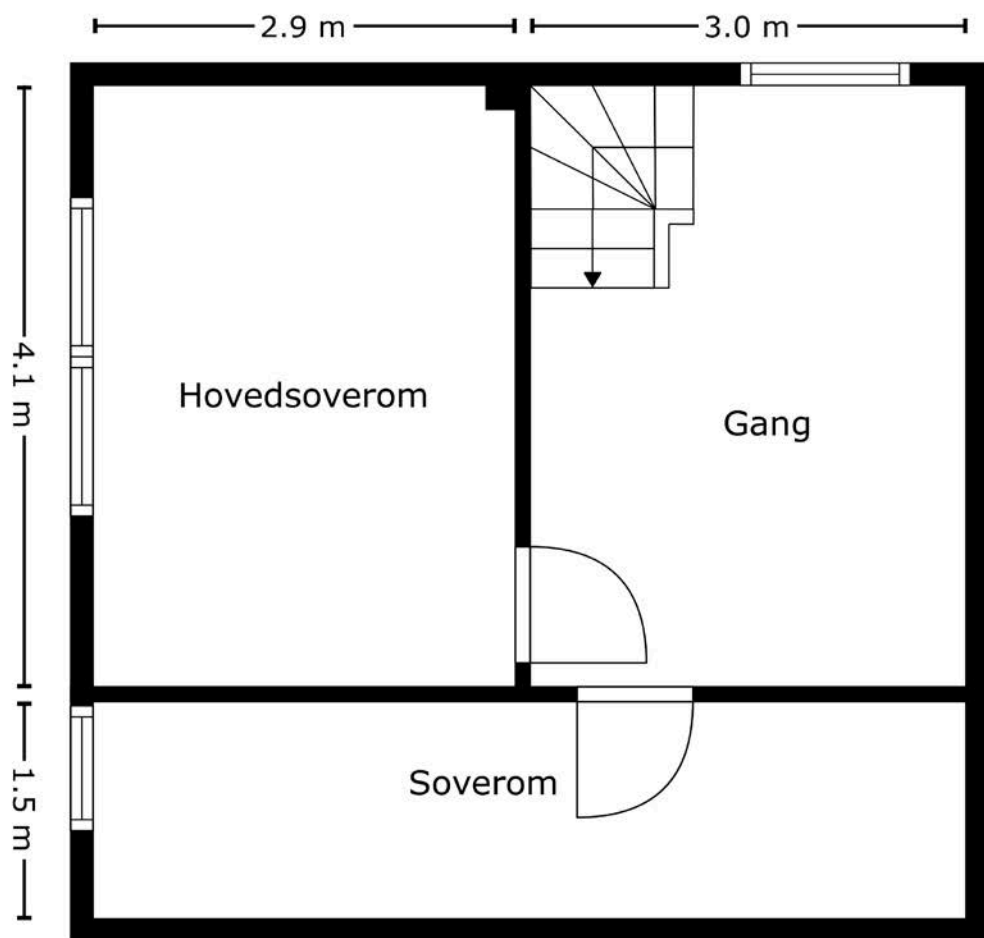


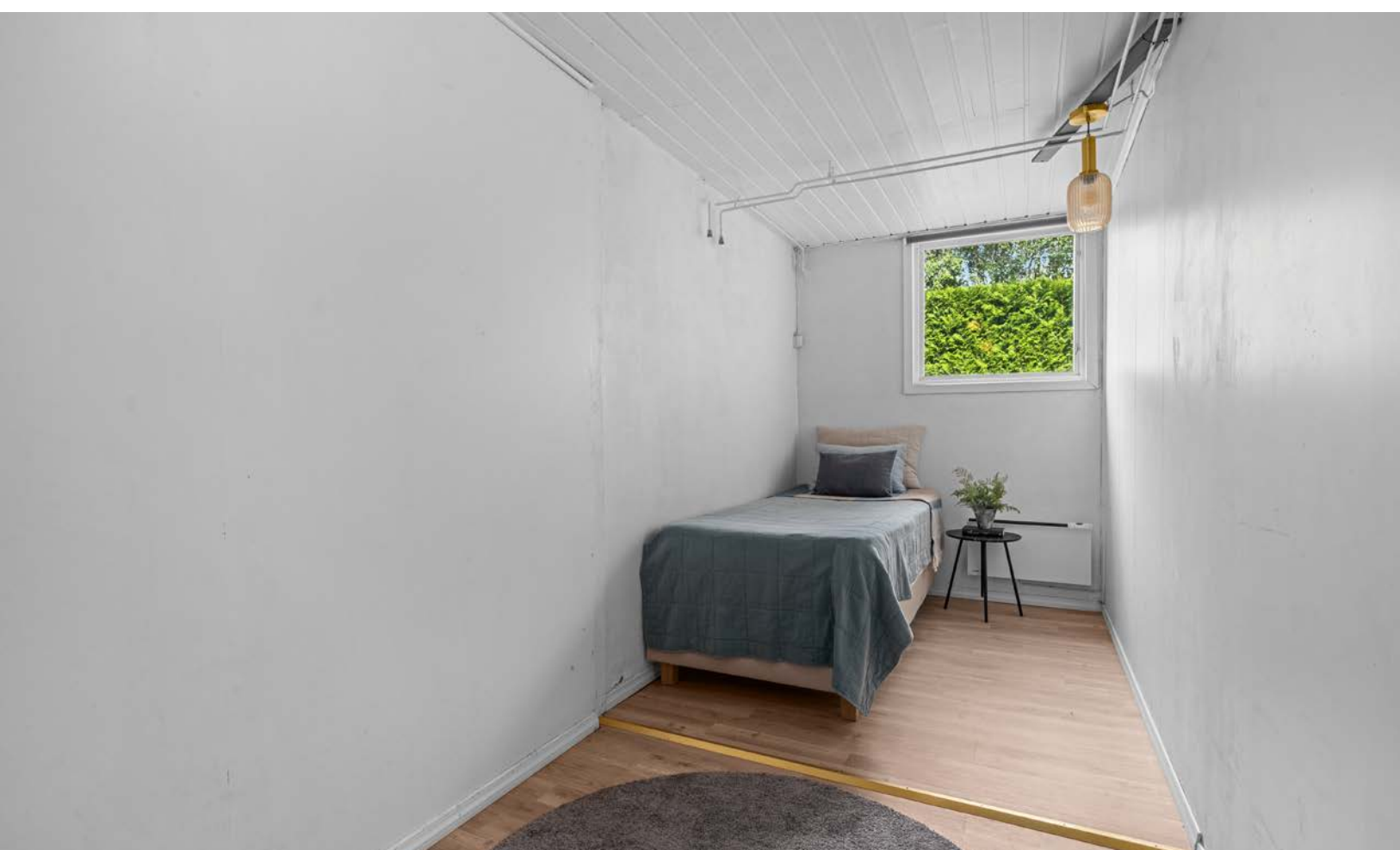














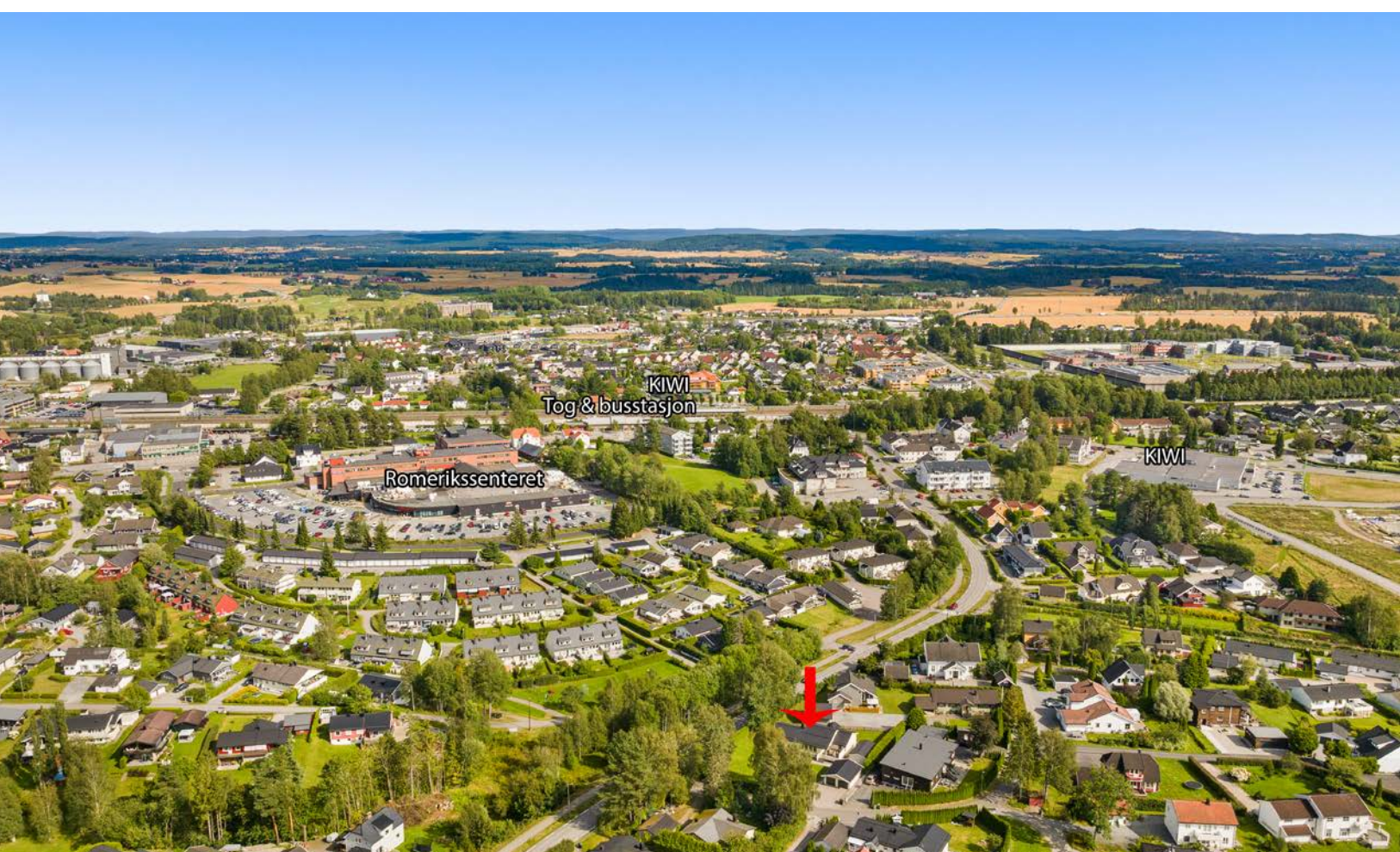














Romerikssåsen















Vedlegg

H J Kogstads veg 2 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1975

BRA: 180 m²

BRA-i: 180 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

26

TG-3

2

TG-IU

1

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/33995>

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 TG3

Våtrom: Bad kjeller - Hoveddel

Oppsummering

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er fliser på innvendige vegger og panel på innvendig tak. Det er utstyrt med dusjhjøre med innfellbare dusjdører, boblekar, servantinnredning og vegghengt toalett. Det er ikke benyttet tettesjikt på våtrommet.

Det er avdekket ufagmessig utførelse av tettesjiktet på badet, som ligger i kjeller med støpt betonggulv direkte mot grunnen. Tettesjiktet er ikke korrekt klemt ned i sluket og ligger ikke under klemringen, slik forskriftene krever.

Denne mangelen medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. I et kjellerrom med betonggulv mot grunn kan dette føre til oppfukning av betong, kapillær oppsuging, og vedvarende fuktproblemer som kan være vanskelige å oppdage og utbedre. Over tid kan dette gi grobunn for mugg- og råteskader, dårlig inneklima og i verste fall strukturelle skader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Anbefalte tiltak

Til tross for de påviste manglene ved tettesjiktet, fremstår badet generelt med en høyere grad av tilfredshet med gjeldende forskriftskrav enn det tilstøtende vaskerommet. Badet har en mer helhetlig og gjennomført utførelse, med bedre materialvalg og flere detaljer som er utført i tråd med anbefalingene i Våtromsnormen. Basert på den samlede vurderingen anses det ikke å være behov for umiddelbare utbedringer på badet, selv om enkelte punkter bør følges opp for å sikre langvarig fuktsikkerhet og funksjon.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Vaskerom - hoveddel

Oppsummering

Vaskerommet har fliser på gulv og innvendige vegger.

Det er malt panel på innvendig tak. Det er utstyrt med benkeplate, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er avdekket ufagmessig utførelse av tettesjiktet på badet, som ligger i kjeller med støpt betonggulv direkte mot grunnen. Tettesjiktet er ikke korrekt klemt ned i sluket og ligger ikke under klemringen, slik forskriftene krever. Oppbrett av tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulvet er mindre enn 25 mm, og tettesjiktet dekker ikke hele omkretsen rundt rørene. I tillegg er rørgjennomføringer i vegg ikke fagmessig tettet med mansjetter tilkoblet veggens tettesjikt.

Disse manglene medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. I et kjellerrom med betonggulv mot grunn kan dette føre til oppfukning av betong, kapillær oppsuging, og vedvarende fuktproblemer som kan være vanskelige å oppdage og utbedre. Over tid kan dette gi grobunn for mugg- og råteskader, dårlig inneklima og i verste fall strukturelle skader.

Hulltaking er utført fra tilstøtende gang mot kjellerstue, uten at det ble avdekket unormale forhold i konstruksjonen. Fuktkvotemåling i treverk viser en verdi på 13 vektprosent, noe som ligger godt innenfor normalområdet for tørt treverk. Verdier under 15 % anses som trygge med tanke på risiko for mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak

På bakgrunn av de registrerte avvikene anbefales en totalrenovering av vaskerommet. Konstruksjonen har flere mangler knyttet til fuktsikring og utførelse, som samlet sett medfører høy risiko for vannskader og redusert levetid på våtrommet. En fullstendig rehabilitering vil gjøre det mulig å etablere nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav i Byggteknisk forskrift og Våtromsnormen, samt sikre korrekt utførelse av sluk, rørgjennomføringer og overganger.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes utskifting av drenering i tiden som kommer.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført hulltaking i nedre del av veggen i kjellerstuen. Målinger viser forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Fukttinnholdet i treverket er målt til 71 vektprosent, noe som indikerer høye fuktverdier. Normalt fuktinnhold i treverk ligger vanligvis under 20 %, og verdier over 30 % kan gi grobunn for mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge årsaken til fukttinntrengningen og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Trappen til terrassen har moderate skjevheter.

Anbefalte tiltak

Det må utføres utbedringer av trappen for å lukke avviket.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse inngangsparti

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitasje i terrassebordene.

Anbefalte tiltak

Lokal utskifting må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse utleiedel

Oppsummering

Det registreres setninger i terrassen.

Anbefalte tiltak

Terrassen fungerer med avviket, men for å lukke avviket, må det gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes.

Vinduer og dører: Vinduer hoveddel

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer utleiedel

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer må påregnes.

Vinduer og dører: Ytterdør hoveddel

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det isoleringsevnen er erfaringsmessig svekket.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitasje i trekledning.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting av kledning.
Det bør vurderes utbedring av lufting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er kun inspisert i området rundt loftsluken, ettersom det ikke er etablert gangbart gulv. Begrenset tilgang har medført at vurderingen er basert på loftets alder og potensiell risiko for skjulte avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en grundigere undersøkelse når dette lar seg gjøre.

Taktekking

Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Det er synlige tegn på overflateslitasje på takplater og pipebeslag.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må tekkingen skiftes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfanger på deler av taket.

Anbefalte tiltak

Takstige må monteres der det mangler for å lukke avviket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipebeslag er værslitt og har avskalling i eskyttelseslag.

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes at pipebeslag må skiftes for å lukke avviket.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Over og underskap.

Laminert/heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Det er utstyrt med komfyr oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Det registreres slitasje i benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflatebehandling av benkeplaten må påregnes.

Trapp: Hoveddel

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det registreres betydelig knirk i trappen.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert, men det er ikke et krav.

Trappensinnfedting kan være årsak til knirk, og bør kontrolleres nærmere.

Trapp: Utleiedel

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannbåren varme

Oppsummering

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør etterses av fagmann.

Ventilasjon

Oppsummering

Enkelte rom i kjeller er ikke tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Det bør legges til rette for ventilering i rom som ikke er det idag.

Våtrom: Bad 1. etasje - Hoveddel

Oppsummering av overflater

Guilvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Det er målt til 18mm.

Anbefalte tiltak overflater

Til tross for avvik i fallforhold fungerer rommet med avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

Oppsummering av sanitærutstyr

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.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

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: Bad - Utleiedel

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 15mm. Innvendig tak er misfarget. Elastiske fuger er stedvis misfarget.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatebehandling av taket anbefales.
Elastisk fuge må stedvis skiftes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør fremlegges dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er utført kontroll av det elektriske anlegget 2.7.2025. Denne kontrollen er utført iht. NEK 405-2. I den fremviste rapporten er det registrert avvik. Det anbefales derfor å sette seg inn i denne rapporten for å få en oversikt over tilstanden til det elektriske anlegget.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Rom for varig opphold i kjeller har ikke dokumentert bruksendring.

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

Det er ukjent om det er etablert godkjent brannskille mellom hoveddel og utleiedel.

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

Rom for varig opphold i kjeller tilfredstiller ikke krav til rømning. Enkelte rom tilfredstiller ikke krav til dagslysflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.7.2025

Rapportdato
15.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingeborg Andrews Orahaug**

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:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **H J Kogstads veg 2, 2040 Kløfta**
Kommunenr: **3209** Gårdsnr: **17** Bruksnr: **170** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1975 - Eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Oppgraderinger opplyst av eier

2025

Maling av dører, samt montering av nye håndtak og hengsler

Montering av elbillader

Renovering av garasjeporter og vindu

Oppgradering av kjøkken: nye fronter, skuffer, vask, benkeplater og veggplater (hoveddel)

Oppgradering av bad: ny dusj og servant på begge bad, samt gjennomgang av rør (hoveddel)

Diverse oppgraderinger i hoveddel: nytt gulv, lister, skap for sikringsboks, innkassing av rør, ny vegg, maling av tak og vegger

Maling av vegger og tak i leilighet

Elkontroll utført i både hoveddel og leilighet

2024

Montering av pipe/feieplattform på taket etter avvik i tilsynsrapport

Maling av grunnmur og kjellervindu

2023

Montering av benkeplate og maling av tak på vaskerom (hoveddel)

Linolje på terrasser

2022

Bygging av uthus

Utvidelse av terrasse

Drenering ved hjørne med bod

Grusing av oppkjørsel, fjerning av brostein og grusing rundt huset

2021

(Ingen opplysninger oppgitt)

2020

Oppgradering av Bod 1: innebygde hyller, maling av vegger, tak og gulv, samt ny dør

Oppgradering av Bod 2: maling av vegger og tak, nytt gulv og ny dør

2019

Full renovering av walk-in garderobe: varmekabler, fliser, nye vegger, innkassing av rør, lettvegg, lister og maling av tak

Full renovering av kontor: varmekabler, fliser, nye vegger, innkassing av rør, lettvegg, lister og maling av tak

Maling av vegger og tak i gang og vindfang

2018

Renovering av to barnerom: ny lettvegg, veggpanel, lister, vinduer og gulv

Installasjon av Panasonic T-cap luft-til-vann-anlegg

Oppgradering av soverom 1 (underetasje): maling av tak og vegger, nytt gulv

Oppgradering av soverom 2 (underetasje): fjerning av lettvegg, gipsing av vegger og nytt gulv

Oppgradering av gang (underetasje): maling av tak og vegger, nytt gulv

2017

Utvendig maling av boligen

2016

Montering av branndør og tetting av tak etter branntilsyn

Byggemåte:

Bygningen er etablert med grunnmul av leca.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Taket er et saltak tekktet med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 3-lags glass.

Oppvarming av boligen:

Boligen varmes opp med luft til vann varmepumpe. Dette anlegget benyttes til oppvarming av radiatorer og gulvvarme.

Det er elektrisk varmekabler i kjellerstue og kjellergang

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 byggeteknisk 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)
Enebolig	180	180	0	0	27
Leilighet	77	77	0	0	21
Garasje 2	44	0	44	0	0
Garasje 1	30	0	30	0	0
Totalt m²	331	257	74	0	48

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82	0	0	27
Kjeller	98	98	0	0	0
Totalt m²	180	180	0	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0	Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad, vindfang.	
Kjeller	98	85	13	Stue, bad, vaskerom, kontor, gang.	3 boder.
Totalt m²	180	167	13		

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	40	0	0	21
Kjeller	37	37	0	0	0
Totalt m²	77	77	0	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	40	0	Bad, stue/kjøkken, gang, vindfang.	
Kjeller	37	37	0	Gang, 2 soverom.	
Totalt m²	77	77	0		

Bygning: Garasje 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	44	0	44	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		Garasje
Totalt m²	44	0	44		

Bygning: Garasje 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	0	30	0	0
Totalt m²	30	0	30	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	0	30		Bod1, bod 2.
Totalt m²	30	0	30		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde 1. Etasje: 2,39m.
Takhøyde kjeller: 2,28m.

Terrasse ved inngangsparti er målt til 6m².
Hovedterasse er målt til 21m².
Terrasse til utleiedel er målt til 24m².

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan ikke utelukkes utskifting av drenering i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
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?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det er utført hulltaking i nedre del av veggen i kjellerstuen. Målinger viser forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Fuktinneholdet i treverket er målt til 71 vektprosent, noe som indikerer høye fuktverdier. Normalt fuktinnehold i treverk ligger vanligvis under 20 %, og verdier over 30 % kan gi grobunn for mugg- og råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen og vurdere nødvendige utbedringstiltak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider, men det er ukjent når.	
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Trappen til terrassen har moderate skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må utføres utbedringer av trappen for å lukke avviket.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse inngangsparti

Type	Terrasse
Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres stedvis værslitasje i terrassebordene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lokal utskifting må påregnes.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse utleiedel

Type	Terrasse
Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført , men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres setninger i terrassen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassen fungerer med avviket, men for å lukke avviket, må det gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes.

6.7 Vinduer og dører: Vinduer hoveddel

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer må påregnes.	

6.8 Vinduer og dører: Vinduer utleiedel

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer må påregnes.

6.9 Vinduer og dører: Ytterdør hoveddel

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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 isoleringsevnen er erfaringsmessig svekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Vinduer og dører: Ytterdør utleiedel

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er utført arbeider, men det er ukjent når.

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**

6.11 Vinduer og dører: Balkongdør

Beskrivelse	
Balkongdør i malt utførelse og med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider, men det er ukjent når.	
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

6.12 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis værslitasje i trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting av kledning. Det bør vurderes utbedring av lufting bak kledning.	

6.13 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?	Nei
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
Loftet er kun inspisert i området rundt loftsluken, ettersom det ikke er etablert gangbart gulv. Begrenset tilgang har medført at vurderingen er basert på loftets alder og potensiell risiko for skjulte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en grundigere undersøkelse når dette lar seg gjøre.	

6.14 Renner og nedløp

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

6.15 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

6.16 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Det er synlige tegn på overflateslitasje på takplater og pipebeslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må tekkingen skiftes.	

6.17 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert snøfanger på deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takstige må monteres der det mangler for å lukke avviket.	

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av stuen i 1. Etasje måles det et totalt avvik på ca. 8mm, 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	

6.19 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Pipebeslag er værslitt og har avskalling i eskyttelseslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan ikke utelukkes at pipebeslag må skiftes for å lukke avviket.	

6.20 Kjøkken: Hoveddel

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**

Innredning med slette fronter. Over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri.
Integrert i integrert i innredningen er det stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til kjølfrys skap.
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****6.21 Kjøkken: Utleiedel****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Innredning med slette fronter. Over og underskap.
Laminert/heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Det er utstyrt med komfyr oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Det registreres slitasje i benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflatebehandling av benkeplaten må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.22 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Ja

Rom for varig opphold i kjeller har ikke dokumentert bruksendring.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ukjent om det er etablert godkjent brannskille mellom hoveddel og utleiedel.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom for varig opphold i kjeller tilfredstiller ikke krav til rømning. Enkelte rom tilfredstiller ikke krav til dagslysflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.23 Trapp: Hoveddel

Beskrivelse	
Det er etablert en malt tretrapp med tretrinn.	
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?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det registreres betydelig knirk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert, men det er ikke et krav. Trappensinnfedting kan være årsak til knirk, og bør kontrolleres nærmere.	

6.24 Trapp: Utleiedel

Beskrivelse
Det er etablert en tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.26 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

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
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.27 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det er utført kontroll av det elektriske anlegget 2.7.2025. Denne kontrollen er utført iht. NEK 405-2. I den fremviste rapporten er det registrert avvik. Det anbefales derfor å sette seg inn i denne rapporten for å få en oversikt over tilstanden til det elektriske anlegget.	

6.28 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget bør etterses av fagmann.	

6.29 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til vann varmpumpe til oppvarming av gulv, radiatorer og bruksvann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.30 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200l	
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

6.31 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i keller og spalter i vinduer i 1. etasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Enkelte rom i kjeller er ikke tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør legges til rette for ventilering i rom som ikke er det idag.

6.32 Våtrom: Bad 1. etasje - Hoveddel



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himlingsplater på innvendig tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent når.

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 på 25mm. Det er målt til 18mm.

Anbefalte tiltak overflater

Til tross for avvik i fallforhold fungerer rommet med avviket.

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-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilerings 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 utført fra tilstøtende gang mot kjellerstue, uten at det ble avdekket unormale forhold i konstruksjonen. Fuktkvotemåling i treverk viser en verdi på 13 vektprosent, noe som ligger godt innenfor normalområdet for tørt treverk. Verdier under 15 % anses som trygge med tanke på risiko for mugg- og råteskader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.33 Våtrom: Bad kjeller - Hoveddel



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er fliser på innvendige vegger og panel på innvendig tak. Det er utstyrt med dusjhjøre med innfellbare dusjdører, boblekar, servantinnredning og vegghengt toalett. Det er ikke benyttet tettesjikt på våtrommet.	
Det er avdekket ufagmessig utførelse av tettesjiktet på badet, som ligger i kjeller med støpt betonggulv direkte mot grunnen. Tettesjiktet er ikke korrekt klemt ned i sluket og ligger ikke under klemringen, slik forskriftene krever.	
Denne mangelen medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. I et kjellerrom med betonggulv mot grunn kan dette føre til oppfukning av betong, kapillær oppsugning, og vedvarende fuktproblemer som kan være vanskelige å oppdage og utbedre. Over tid kan dette gi grobunn for mugg- og råteskader, dårlig inneklime og i verste fall strukturelle skader.	
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.	

Anbefalte tiltak

Til tross for de påviste manglene ved tettesjiktet, fremstår badet generelt med en høyere grad av tilfredshet med gjeldende forskriftskrav enn det tilstøtende vaskerommet. Badet har en mer helhetlig og gjennomført utførelse, med bedre materialvalg og flere detaljer som er utført i tråd med anbefalingene i Våtromsnormen. Basert på den samlede vurderingen anses det ikke å være behov for umiddelbare utbedringer på badet, selv om enkelte punkter bør følges opp for å sikre langvarig fuktsikkerhet og funksjon.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.34 Våtrom: Vaskerom – hoveddel



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerommet har fliser på gulv og innvendige vegger.

Det er malt panel på innvendig tak. Det er uttyrt med benkeplate, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er avdekket ufagmessig utførelse av tettesjiktet på badet, som ligger i kjeller med støpt betonggulv direkte mot grunnen. Tettesjiktet er ikke korrekt klemt ned i sluket og ligger ikke under klemringen, slik forskriftene krever. Oppbrett av tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulvet er mindre enn 25 mm, og tettesjiktet dekker ikke hele omkretsen rundt rørene. I tillegg er rørgjennomføringer i vegg ikke fagmessig tettet med mansjetter tilkoblet veggens tettesjikt.

Disse manglene medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. I et kjellerrom med betonggulv mot grunn kan dette føre til oppfukning av betong, kapillær oppsuging, og vedvarende fuktproblemer som kan være vanskelige å oppdage og utbedre. Over tid kan dette gi grobunn for mugg- og råteskader, dårlig innelima og i verste fall strukturelle skader.

Hulltaking er utført fra tilstøtende gang mot kjellerstue, uten at det ble avdekket unormale forhold i konstruksjonen. Fuktkvotemåling i treverk viser en verdi på 13 vektprosent, noe som ligger godt innenfor normalområdet for tørt treverk. Verdier under 15 % anses som trygge med tanke på risiko for mugg- og råteskader.

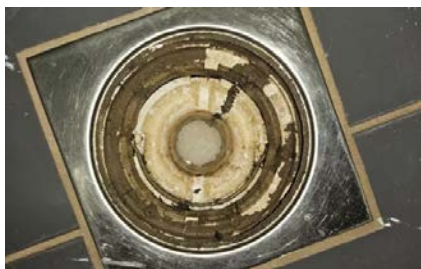
Anbefalte tiltak

På bakgrunn av de registrerte avvikene anbefales en totalrenovering av vaskerommet. Konstruksjonen har flere mangler knyttet til fuktsikring og utførelse, som samlet sett medfører høy risiko for vannskader og redusert levetid på våtrommet. En fullstendig rehabilitering vil gjøre det mulig å etablere nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav i Byggt teknisk forskrift og Våtromsnormen, samt sikre korrekt utførelse av sluk, rørgjennomføringer og overgang.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.35 Våtrom: Bad – Utleiedel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 15mm. Innvendig tak er misfarget. Elastiske fuger er stedvis misfarget.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatebehandling av taket anbefales.
Elastisk fuge må stedvis skiftes.

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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør fremlegges dokumentasjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	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 trapperom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.36 Krypjkjeller

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

6.37 Støttemur

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250192	
Selger 1 navn	
Ingeborg Andrews Orahaug	
Gateadresse	
H J Kogstads veg 2	
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7166334

Document reference: 1205250192

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, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av dusjvegg og servant på begge bad. Installasjon av waterguard på kjøkken. Generell gjennomgang av rør.
Arbeid utført av	Oslo Plumbing AS

Filer

[Oslo Plumbing AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Befaring av alle synlige rør, avløp og våtromssikring i hele boligen.
Arbeid utført av	Mørk VVS

Filer

[Befaringsrapport Mørk VVS.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var fukt i boden som ligger ut mot hjørnet av boligens hovedel for noen år tilbake. Etter drenering (kun rundt nevnte hjørnet) og skifte av gulv som hadde noe fuktskader for 2 år siden har vi ikke hatt flere problemer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon luft/vann bereder
Arbeid utført av	Romerike Energi AS

Filer

[Varmepumpe_faktura 2.pdf](#)

[Varmepumpe elektriker.pdf](#)

[Varmepumpe_faktura 1.pdf](#)

[Varmepumpe_Overleveringsskjema.pdf](#)

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

Elkontroll av hele huset utført i 2025 av Dal Elektriske AS

Filer

[NELFO_Per._kontr._Bolig_NEK405-2_\(Leilighet\)_O71068_12434855.pdf](#)

[NELFO_Per._kontr._Bolig_NEK405-2_\(Hovedhus\)_O71068_10240085.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installasjon ellader i garasje i 2025 utført av Mr Elektro. 'Samsvarserklæring' + 'Risikovurdering og sluttkontroll' foreligger.

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

Utvidet terrasse/platting på leilighet. Ligger på bakkeplan

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er bygget med utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent fra byggeår

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller i hoveddel er innredet siden byggeår. Delvis av tidligere eier og delvis av oss.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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: 1205250192

Tilleggskommentar

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: 1205250192

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Andrews Orahaug	332bd9dfbef098eb12957 a4cac7c1e82a0f3a4a0	14.08.2025 13:44:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250192

- 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
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
8625186

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
02.07.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 17 BNR: 170 SNR:

Forespørsel datert: 02.07.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1353,5 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gang/sykkelveg/fortau langs Gjerdrumsvegen» vedtatt 11.05.1982.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

- | | |
|--|---|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har 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. 36006,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1976.
Fasadeendring byggemeldt 1999

Garasje byggemeldt 1986.
Tilbygg byggemeldt 2013.

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

2 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>

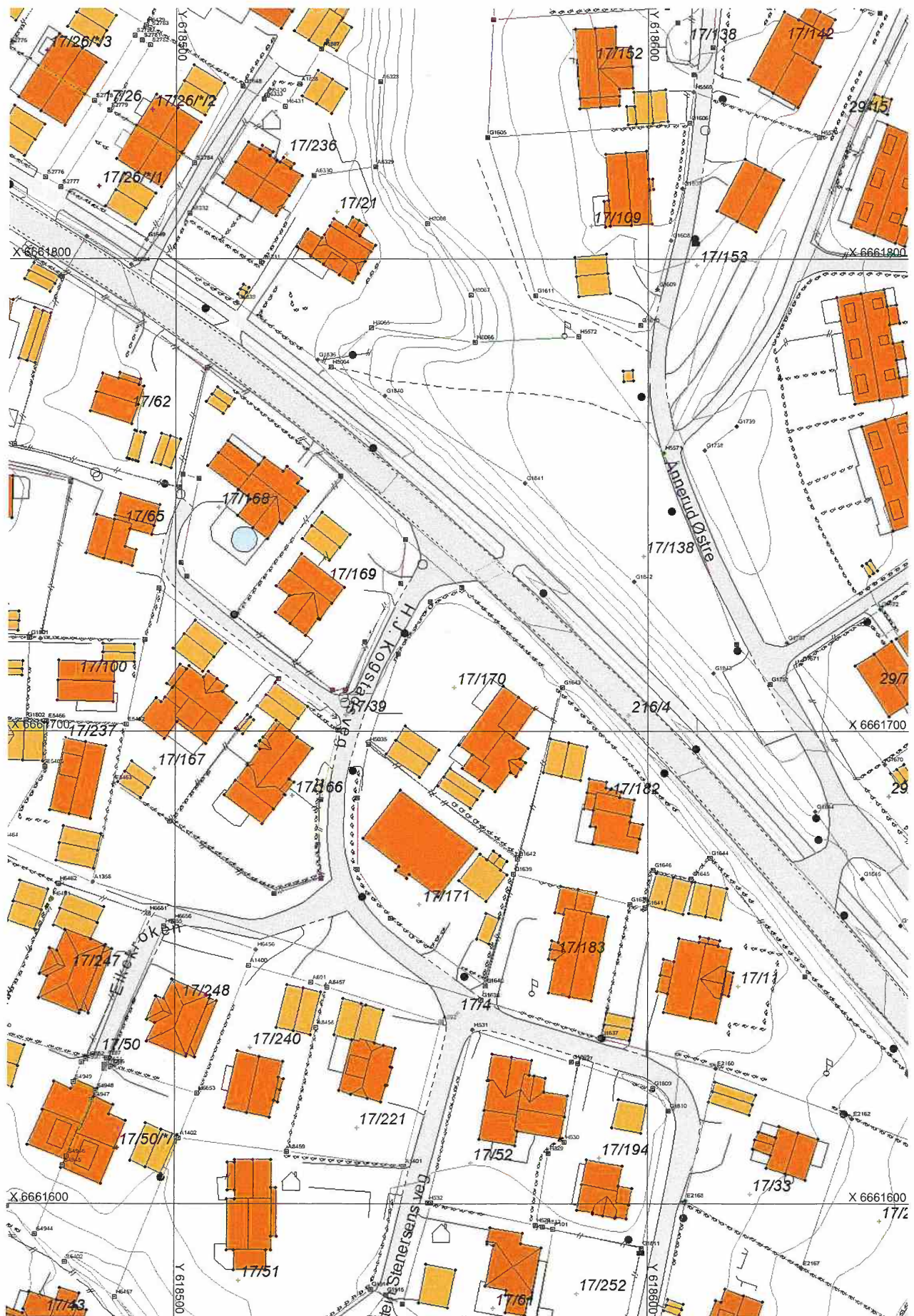
Med hilsen



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: 17
Bruksnummer: 170

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.07.2025 kl. 14:32
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BJØRNEBO
Etableringsdato: 27.08.1975
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 17 / 170 1 353,5 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180173	ORAHaug INGEBORG ANDREWS	H0101	H J KOGSTADS VEG 2 2040 KLØFTA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661709	618559		1 353,5 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 - 17/170				
					Omnummerert fra:	3033 - 17/170				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	3033 - 17/170				
					Omnummerert fra:	0235 - 17/170				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Endre egenskap	17.09.2009				0235gai 17.09.2009
Annen forretningstype		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0235 - 17/170		Arealendring 0
Skylddeling	27.08.1975				
Skylddeling		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 17/39 0235 - 17/170		Arealendring -1 355 1 355

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	17.09.2009				0235gai 17.09.2009
Kartforretning	09/4441	Rolle Berørt	Matrikkelenhet 0235 - 17/39		Arealendring 0
	71/08	Berørt	0235 - 17/170		0
		Berørt	0235 - 17/171		0
		Berørt	0235 - 17/182		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	H J Kogstads veg	5000	2		Grunnkrets: 0103 Vesong Stemmelekrets: 1 Åreppen Kirkesokn: 02070101 Ullensaker Postnr.område: 2040 KLØFTA Tettsted: 651 Kløfta	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	6 939 538	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.06.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	16.07.1986
	Nord: 6661693 Øst: 618552	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	16.08.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	43	43	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	17/170

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		PEDERSEN SVEIN		GJERDRUMSVEGEN 14 2040 KLØFTA

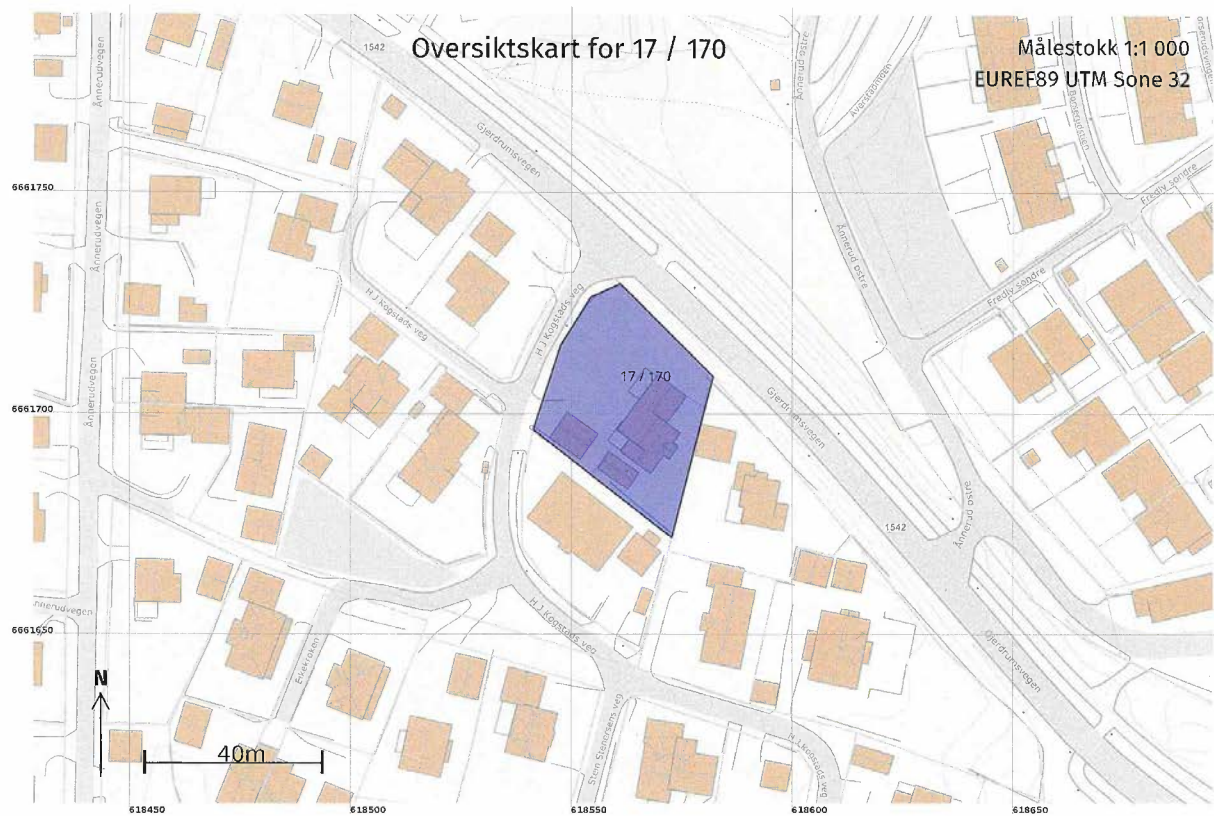
Bygningsnr: 151 243 622	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	262	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	262	Avløp:		Tatt i bruk:
Nord: 6661697 Øst: 618568	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	2	135	0	135	0	0	0	0	0
K01	0	127	0	127	0	0	0	0	0

Bruksenheter

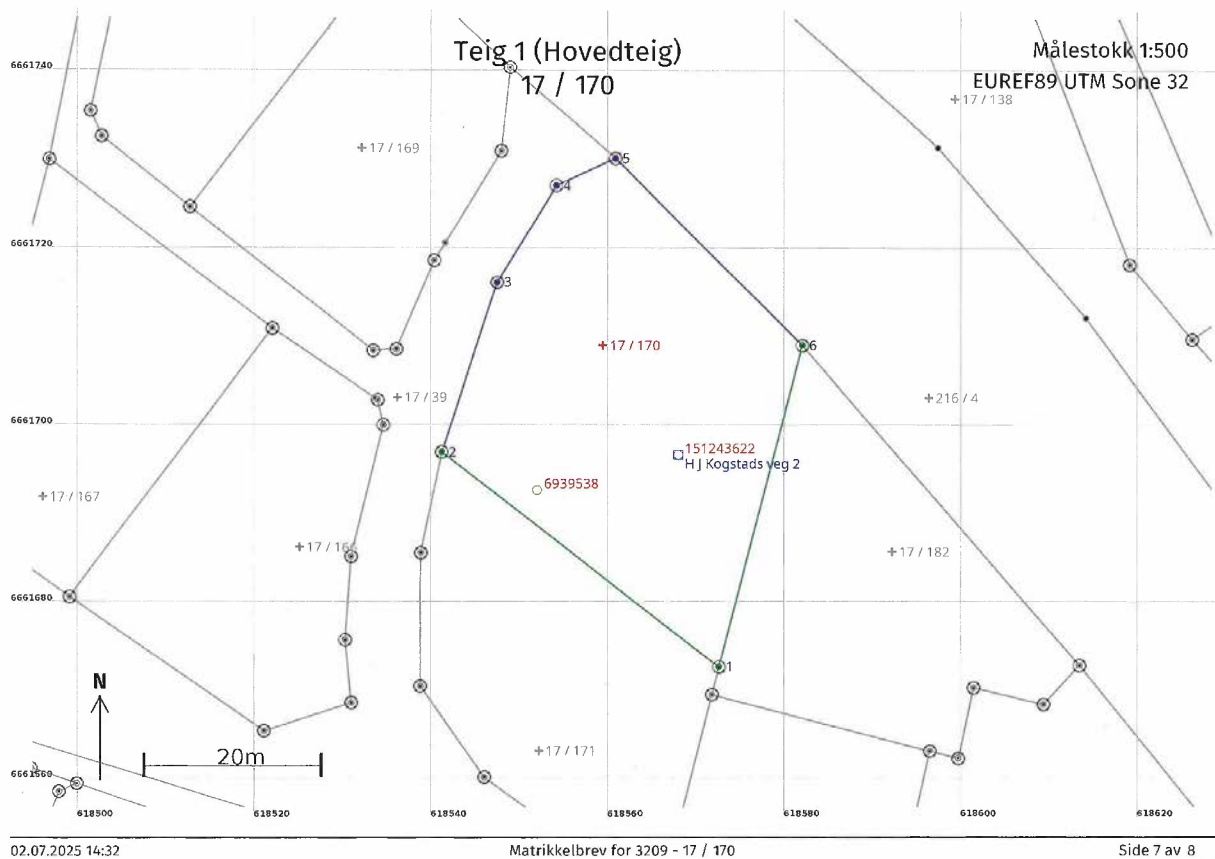
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5000 H / Kogstads veg 2	H0101	Bolig	185	0	Kjøkken	0	0	17/170
5000 H / Kogstads veg 2	H0102	Bolig	77	0	Kjøkken	0	0	17/170



02.07.2025 14:32

Matrikelbrev for 3209 - 17 / 170

Side 6 av 8



Areal og koordinater

Areal: 1 353,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6661709

Øst: 618559

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpennr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6661673,02	618572,59	39,70	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
2	6661697,37	618541,23	20,12	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
3	6661716,50	618547,47	12,84	Offentlig godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
4	6661727,44	618554,19	7,34	Offentlig godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
5	6661730,49	618560,87	29,90	Offentlig godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
6	6661709,36	618582,03	37,55	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	

0909090009ULL305815

Ullensaker kommune

TEKNISK ETAT

2051 Jessheim,
Telefon 971010

Herr Martin Øverby,
Vestmofeltet,
2040 Kløfta.

19. okt. 1977

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref:

Arkiv nr:

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST:

Etter befaling den 11. d.m. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført bolig m/hybel på eiendommen: "Bjørnebo", gnr. 17 bnr. 170 i Ullensaker.

Følgende arbeider gjenstår:

Hovedleilighet.

Kjeller.

1. Div. puss-kledning av pipe.
2. Oppføring av søyle under bjelke.
3. Oppføring av vegg med dør av type min. B 15 mot fyrrom.
4. LHM-bjelke i tak i fyrrom kles med tennvernende kledning A10.
5. Montering av vindu i fyrrom.
6. Det forutsettes at fyrrom får forskriftsmessig avtrekksventil.
7. Montering av feieluke.
8. Oppføring av div. delevegger og dører.
9. Vaskerom skal ha forskriftsmessig avtrekk til over tak ev. vifte i yttervegg.

Hybelleilighet.

Kjeller.

10. Div. innredningsarbeider i soverom.
11. Montering av avtrekksvifte i vaskerom.
12. Tetting av vegg mellom leilighetene.

Utvendig.

13. Montering av permanente trapper.
14. Montering av takstige av varig materiale.
15. Div. planeringsarbeider med fall på terrenget ut fra grunnmur.
16. Oppføring av byggeanmeldt garasje.

Rør1.arbeider

17. Utførende rørleggermester/rørlegger må snarest sende inn følgende tegninger og skjemaer.
2 stk utv. situasjonsplan med kummer, ledninger nøyaktig inntegnet og dimensjonert.
2 stk. kjellerplan, 1. etg. plan og oppleggsskjema.
Skjema 3 innsendes i 3 eks.,
18. Alle utvendige kummer graves frem og føres opp i terrengnivå. De kontrolleres deretter.

./2

19. Det må monteres utstyr i hybelleilighet.
20. Skyllekar i kjeller må monteres.

Byggherren gis en tidsfrist på et år fra den dato bruksattest er gitt på å utføre ovennte mangelr.
Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningsjefen



I. Sannerud
bygn. kontr

Gjenpart:

Steinar Øverbye,
2074 Eidsvoll Verk.

B.O. Forberg,
2074 Eidsvoll Verk.

Rørleggerkontrollen,
her.

090909000911305801

Ullensaker kommune
TEKNISK ETAT

KOPI

Svein Pedersen
Gjerdrumsvn. 4
2040 Kløfta

2051 Jessheim, 29.aug.1986
Telefon 97 10 10

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: IS/rnb Arkiv nr:

FERDIGATTEST.

Etter befaring den 27.d.m. meddeles herved ferdigattest for oppført garasje på gnr.17 bnr.170, Kløfta.

Det mangler markisolering utenfor fundamentet.

For bygn.sjefen

Ivar Sanherud
bygn.kontr.



Egenerkl.

Avskrift av
Vedlegg til

dagbok nr. 7851/10

1771

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer²

Kommune

Bjørnebo, gnr. 17 bnr. 170, sk.m. 0,02 i Ullensaker.

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr.

Ullensaker kommune

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr.

Martin Øverbye

24 03 43

KJØPESUMMEN KR. 51.140,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Såvidt tomten grenser mot kommunens eiendom og veger, påhviler gjerdeplikt kjøper. Bygningsrådet kan gi pålegg om gjerde og type.

Ullensaker kommune får varig rett til å ha liggende tekniske innretninger på eiendommen, med fri adgang til nødvendig etter-syn og vedlikehold. Mulige krav på erstatning i forbindelse med reparasjoner og utbedringer av slike anlegg, avgjøres av kommunens skadetakstnemnd. Bebyggelse av tomten må være påbegynt senest 2 år fra skjøting - i motsatt fall blir tomten å skjøte tilbake til kommunen for selvkostpris.

Fortsatt

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.

ULLENSAKER KOMMUNE

Sted

14. september 1976.

Dato

Utstederens underskrift
Einar Evensen, ordfører.

24.11.32

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 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.

Vitneunderskrift
Jenny Amødt

10.07.29 /

Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift
Marit Merli.

09.03.26 /

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Nabolagsprofil

H J Kogstads veg 2 - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gamlevegen Linje 405, 425	4 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 9.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	8 min
EVBox Aspertunet 1-4	8 min

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

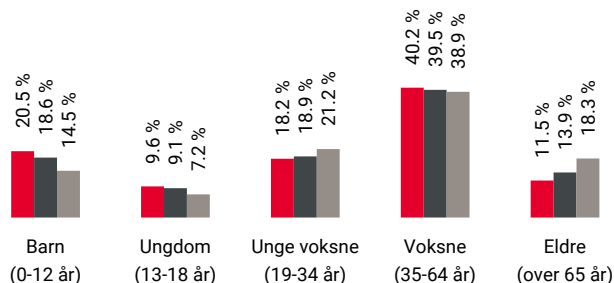
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mamma Mia barnehage (0-5 år) 107 barn	8 min 0.8 km
Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	12 min 1.1 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	9 min
Rema 1000 Kløfta Post i butikk	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



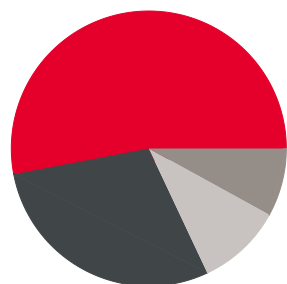
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Kløfta Idretts - og aktivitetspark Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	8 min	0.7 km
	Kløftahallen idrettshall Aktivitetshall	11 min	1 km
	Sportica Kløfta	6 min	
	Nemus Fysio	10 min	

Boligmasse



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

«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Romerikssenteret

10 min



Ringen apotek Kløfta

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



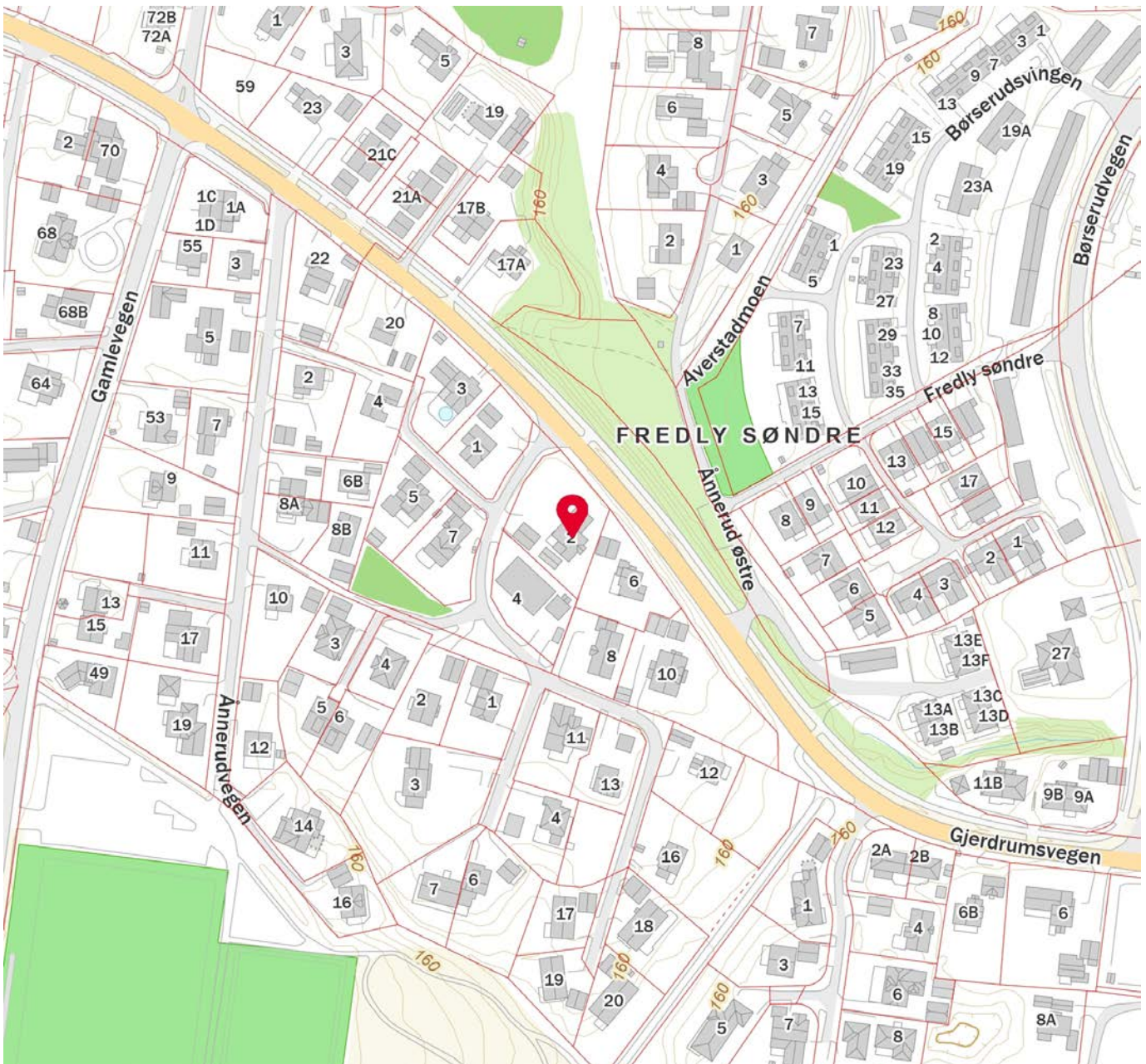
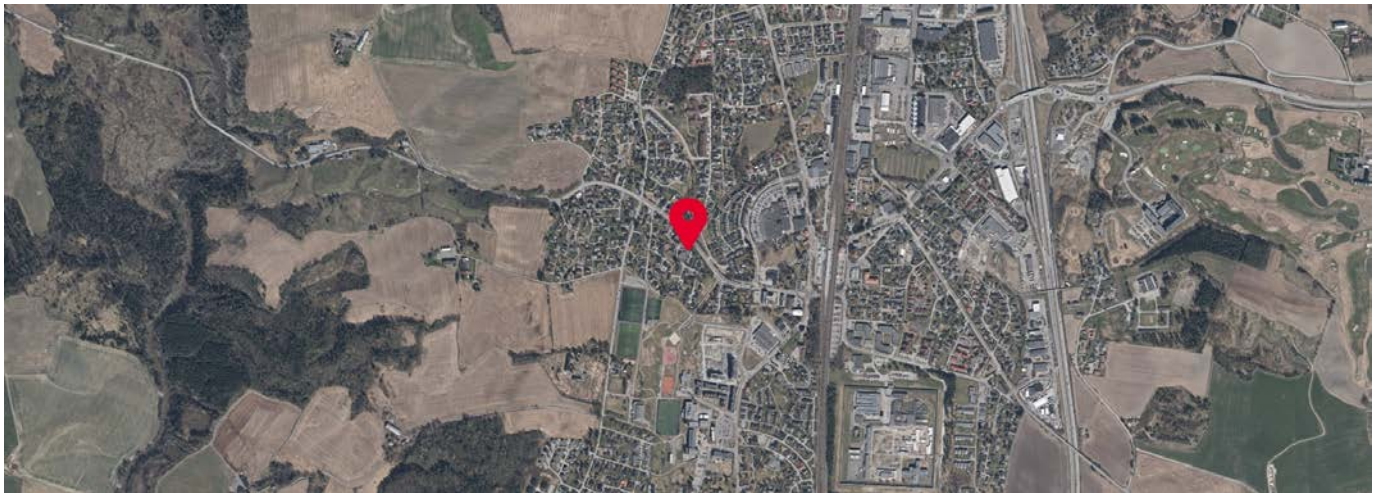
0%

43%

Hilton/Tveiter
Kløfta
Norge

Sivilstand

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-17/170, H J Kogstads veg 2, 2040 KLØFTA



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.06.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.06.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	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.

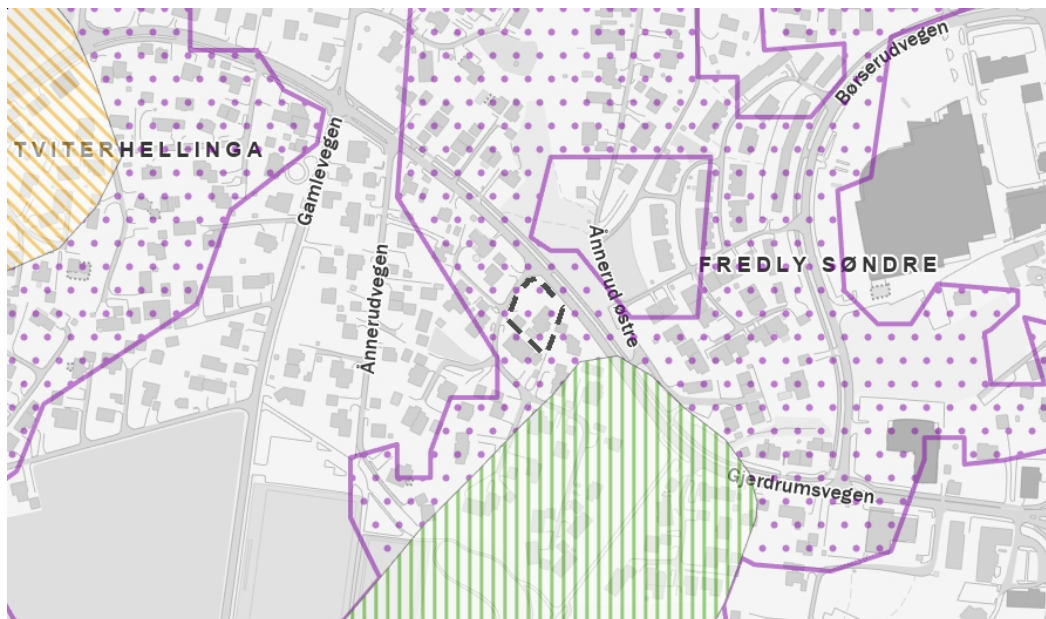
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.1 km
Flomfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	23.06.2025	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	39.8 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	27 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 23.06.2025

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



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

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

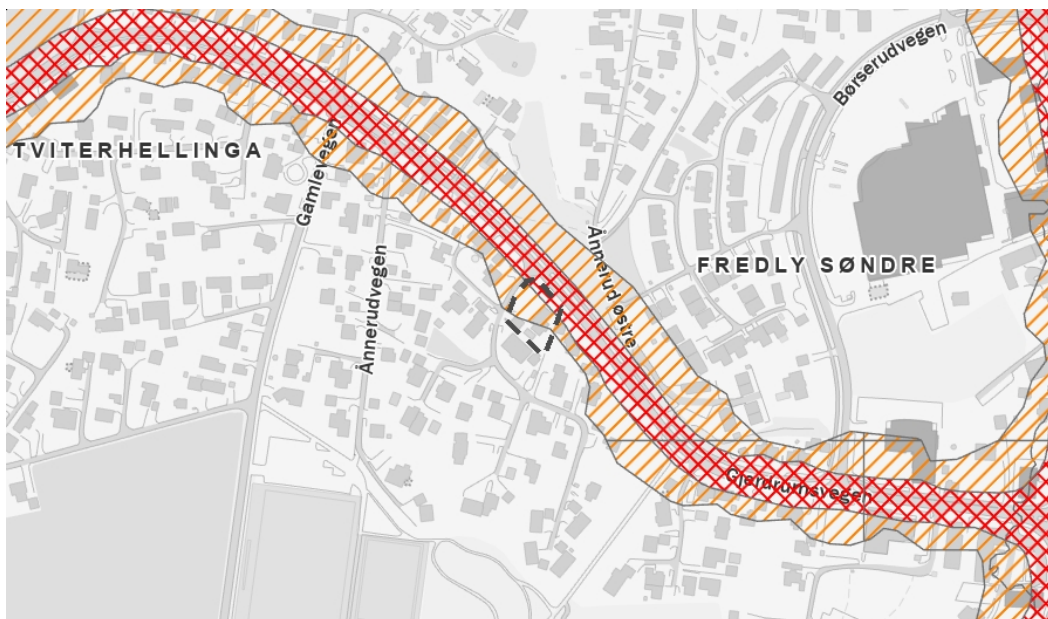
Beskrivelse

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 kjennegegne 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)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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: H J Kogstads veg 2
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre