

aktiv.



Aagot Christophersens veg 16, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Familievennlig enebolig
med attraktiv beliggenhet - Trygg
gangavstand til alt - Oppgradert -
Garasje - Solrikt**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 640,-
Total ink omk.: Kr 7 678 640,-
Selger: Abdallah Abudayya
Samira Mahmoud

Abudayya

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 225/277 kvm
Tomtstr.: 9052 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1205250164

KLØFTA - Familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet - Trygg gangavstand til alt

Velkommen til Aagot Christophersens veg 16, en familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet

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

Underetasje: Gang, teknisk rom, bad, 2 boder, 2 disponible rom og leilighet (Ikke byggesøkt)

Hovedetasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue, trapperom, bad, 2 stuer, 3 soverom og bod-areal.

5 m²: Utvendig bod

13 m²: Terrasse- og balkongareal

22 m²: Garasje

Bruksrett til garasjeplass i nabosameiets fellesgarasje (Ikke tinglyst)

Eiendommen ligger høyt i terrenget, og pent opparbeidet og solrikt. Fra eiendommen er det trygg gangavstand til skoler, barnehager og Kløfta sentrum med servicefunksjoner og kollektiv.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 89 |
| Nabolagsprofil | 95 |
| Budskjema | 154 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 225 kvm

BRA - e: 52 kvm

BRA totalt: 277 kvm

TBA: 13 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 106 kvm Gang, teknisk rom, bad, 2 boder og 2 disponible rom

1. etasje

BRA-i: 119 kvm Entré, gang, kjøkken, spisestue, trapperom, bad, 2 stuer og 3 soverom

BRA-e: 25 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje

Leilighet (Ikke byggesøkt)

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 41 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Ekstern bod på 1,66 m².

Ekstern garasje på 23,37 m².

Frittstående terrasseplattning på 30m²

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,01 m.

Leilighet (Ikke byggesøkt)

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,01 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9052 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt enebolig 599 kvm

Eiet tomt som er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Belegningsstein rundt deler av boligen.

Totalt tomteareal 9052 kvm

Det foreligger en avtale datert 28.02.14, der Trolltunet Utvikling AS har en ubetinget rett til å gjennomføre fradeling og overskjøting av areal. Se vedlegg i salgsoppgaven for avtale og kart.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert, sentralt og familievennlig boligområde på Kløfta i Ullensaker kommune. Området tilbyr nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser for linje 405 og 425, og Kløfta stasjon med togforbindelse. Oslo Gardermoen kan nås på 15 minutter med bil.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Kiwi Kb Kløfta og Kiwi Kløfta,

samt Romerikssenteret. Det finnes også flere barnehager og skoler i nærheten, som Bakkedalen Fus barnehage og Bakke skole, henholdsvis 8 og 11 minutters gange fra eiendommen.

Området er vurdert som veldig trygt med lite støynivå, og det er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Adkomst

Eiendommen ligger i et etablert, sentralt og familievennlig boligområde på Kløfta i Ullensaker kommune. Den har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) - 8 min gange

Kløfta barnehage (0-5 år) - 10 min gange

Bakke barnehage (0-5 år) - 11 min gange

Skoler

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

Åreppen skole (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 12 min gange

Jessheim videregående skole (videregående skole) - 14 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (videregående skole) - 18 min kjøring

Sport og trening

Hilton - 10 min gange

Ballspill 0.9 km

Bakkedalen idr.anlegg - 12 min gange

Aktivitetshall, fotball, sandvolley 1 km

Centerklinikken - 14 min gange

Sportica Kløfta - 17 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1975 og ble modernisert og renoverert i 2013/2014.

Bygningen er fundamentert på støpt gulv på grunnen. Grunnmuren er utført i støpt betong. Den utvendige fuktsikringen består av grunnmursplast, som er synlig enkelte steder.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk med liggende utvendig trekledning fra 2013. Veggkonstruksjonen er i tråd med byggeskikken fra oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjonen er et mønet skråtak i tre, tekket med betongtakstein. Det er luftespalter og ventiler ved raft. Takrenner, nedløp og utvendige beslag er utført i metall.

Etasjeskillet over kjelleren er utført i betong.

Boligen har trevinduer med både 2-lags og 3-lags energiglass. Hovedytterdøren er i treverk med glassfelt, og verandadøren er en hev/skyv-dør i treverk og glass. Andre utvendige dører er i malt treverk.

Eiendommen har en overbygd terrasse med konstruksjoner i treverk, samt en frittstående platting også i treverk. Utvendige trapper er i trekonstruksjoner.

Garasjen har støpt plate på mark. Veggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig malt trepanel. Taket er et mønet skråtak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein, og har en motorstyrt leddport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Lav høyde mellom grunnen og kledning rundt garasje del. Risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Det er ikke registrert konkrete skader, men alder medfører økt risiko for slitasje og skjulte svekkelser i konstruksjonene. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringdagen.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Slitte og misfargede fuger er registrert.

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

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen

symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fugene mellom flisene fremstår misfarget og med synlig slitasje. Det er registrert brunlig misfarging langs kant mot tilstøtende flate, noe som kan indikere aldring av fugemasse, smussopphopning eller påvirkning av fukt over tid. Fugene virker stedvis porøse og har redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Forholdet kan øke risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

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

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed

muligheter for større vannansamlinger.

- Leilighet - Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Leilighet - Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

Gulv noe begrenset besikket på grunn av mange gjenstander. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

- Leilighet - Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Leilighet - Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- Leilighet - Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredning har noe skade/ slitasje.

- Leilighet - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sentrum BYGG, 2013

Beskrivelse: Hovedetasje og kjelleren

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sentrum BYGG, 2013

Beskrivelse: Hovedetasjen

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Super Rørleggerservice AS, 2015

Beskrivelse: Hovedetasje og kjelleren

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ikke søkt godkjenning

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Underetasje: Gang, teknisk rom, bad, 2 boder, 2 disponible rom og leilighet (Ikke byggesøkt)

Hovedetasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue, trapperom, bad, 2 stuer, 3 soverom og bod-areal.

5 m²: Utvendig bod

13 m²: Terrasse- og balkongareal

22 m²: Garasje

Bruksrett til garasjeplass i nabosameiets fellesgarasje (Ikke tinglyst)

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2016:

- Stålrør montert i pipe. Ildsted er montert.

2015:

- Leilighet: Trevinduer med 2-lags energiglass.

2013:

- Alle innvendige og utvendige overflater, samt bad og kjøkken modernisert/renovert.
- Vannledninger: Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i: Plast.
- Varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.
- Leilighet: Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.
- Leilighet: Vannledninger: Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
- Taket er tekket med betongtakstein.
- Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
- Liggende utvendig trekledning. Kledning fra 2013.
- Hovedytterdør i treverk med glassfelt. Verandadør hev/skyv i treverk og glass. Andre utvendige dører i malt treverk.

2012:

- Trevinduer med 3-lags energiglass. Trevinduer med 2-lags energiglass.

Parkering

Parkering i 22 kvm enkeltgarasje

Bruksrett til garasjeplass i nabosameiets fellesgarasje (Ikke tinglyst)

Ellers parkering på eiendommen

Radonmåling

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Alle som leier ut bolig skal måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Oppvarming består av vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har luft/luft varmpumpe og panelovner. Varmekabler er installert på badene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 490 000

Omkostninger kjøper

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

188 640 (Omkostninger totalt)

205 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

208 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 678 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 695 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 698 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 23 509 for år 2026

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 1 237 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 22, bruksnummer 1 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

21.08.1965 - Dokumentnr: 1965/3611-1/10 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:23 Bnr:1

27.01.1967 - Dokumentnr: 1967/490-2/10 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:19
Byggeformud på nærmere angitt avstand

29.01.1976 - Dokumentnr: 1976/771-1/10 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:22 Bnr:7
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

18.11.1985 - Dokumentnr: 1985/11010-1/10 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:786
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:788

20.09.1988 - Dokumentnr: 1988/9718-2/10 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:22 Bnr:17

24.10.1988 - Dokumentnr: 1988/11374-1/10 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:22 Bnr:19

12.09.1989 - Dokumentnr: 1989/9874-1/10 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:22 Bnr:21

04.03.2015 - Dokumentnr: 2015/197779-1/200 - Rett til skille ut tomter
Rettighetshaver: TROLL BOLIGUTVIKLING AS

ORG.NR: 892 541 442

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningstype: Våningshus

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Hovedbygning byggemeldt

Garasje byggemeldt 1969. som tilbygg.

Tilbygg byggemeldt

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kommunen bekrefter at "Bygget er så gammelt at det ikke var noen krav til søknad om tillatelse om tiltak."

Vedrørende byggeår:

Byggeår er oppgitt til ca 1965, men da det verken foreligger byggetegninger eller ferdigattest/midl.brukstillatelse er byggeår umulig å fastslå. Kommunen har heller ingen andre opplysninger vedrørende byggeår. Byggeår er anslått til 1965 etter opplysninger fra nabo, og at garasje som tilbygg er byggemeldt i 1969.

Hovedetasje:

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Basert på tegninger fra søknad om bod og garasje, datert 1969 kan det se ut som tilbygg mot sør med soverom, stue og terrasse ikke er byggesøkt, samt overbygd inngangsparti.

Underetasje:

Underetasje (hoveddel og utleiedel) er innredet i dagens eier sin eiertid. Verken hoveddel eller utleiedel er byggesøkt hos kommunen, og må anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Soverom:

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens soverom. Antall soverom oppgitt i annonsen er basert på faktisk bruk.

Adkomst

Adkomst naboeiendommen, asfaltert og med varmekabler (privat vei). Denne eiendommen har ikke veirett over naboeiendommen.

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

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Innkjøring til eiendommen via naboeiendommen (privat vei)

Tilknytning vann: Boligen skal tilknyttes offentlig vann.

Tilknytning avløp: Boligen skal tilknyttes offentlig avløp.

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.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan for «Trolttunet og B12 på Kløfta» (plan-ID 0235357). Planen regulerer boligen til frittliggende småhusbebyggelse.. 16.06.2014

Eiendommen følger Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030, vedtatt 23.03.2021, hvor hovedteigen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan for Kløfta, vedtatt 03.09.2012, hvor hovedteigen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det er en pågående planprosess knyttet til en mulig ny tredje rullebane på østsiden av Oslo Lufthavn, som kan påvirke området.

Eiendommen er omfattet av hensynssone for ras- og skredfare, H310_3, i henhold til reguleringsplanen. Både kommuneplanen og kommunedelplanen avsetter også eiendommen til faresone for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglerns vederlag

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

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 900 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 134 300

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

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

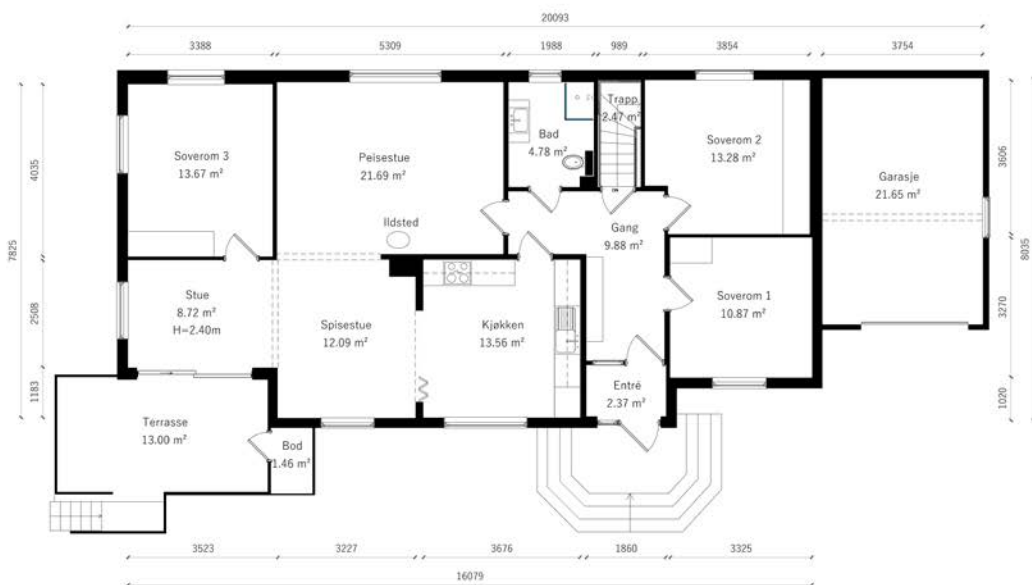
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

22.04.2026





Aagot Christophersens
veg 16

1.Etasje



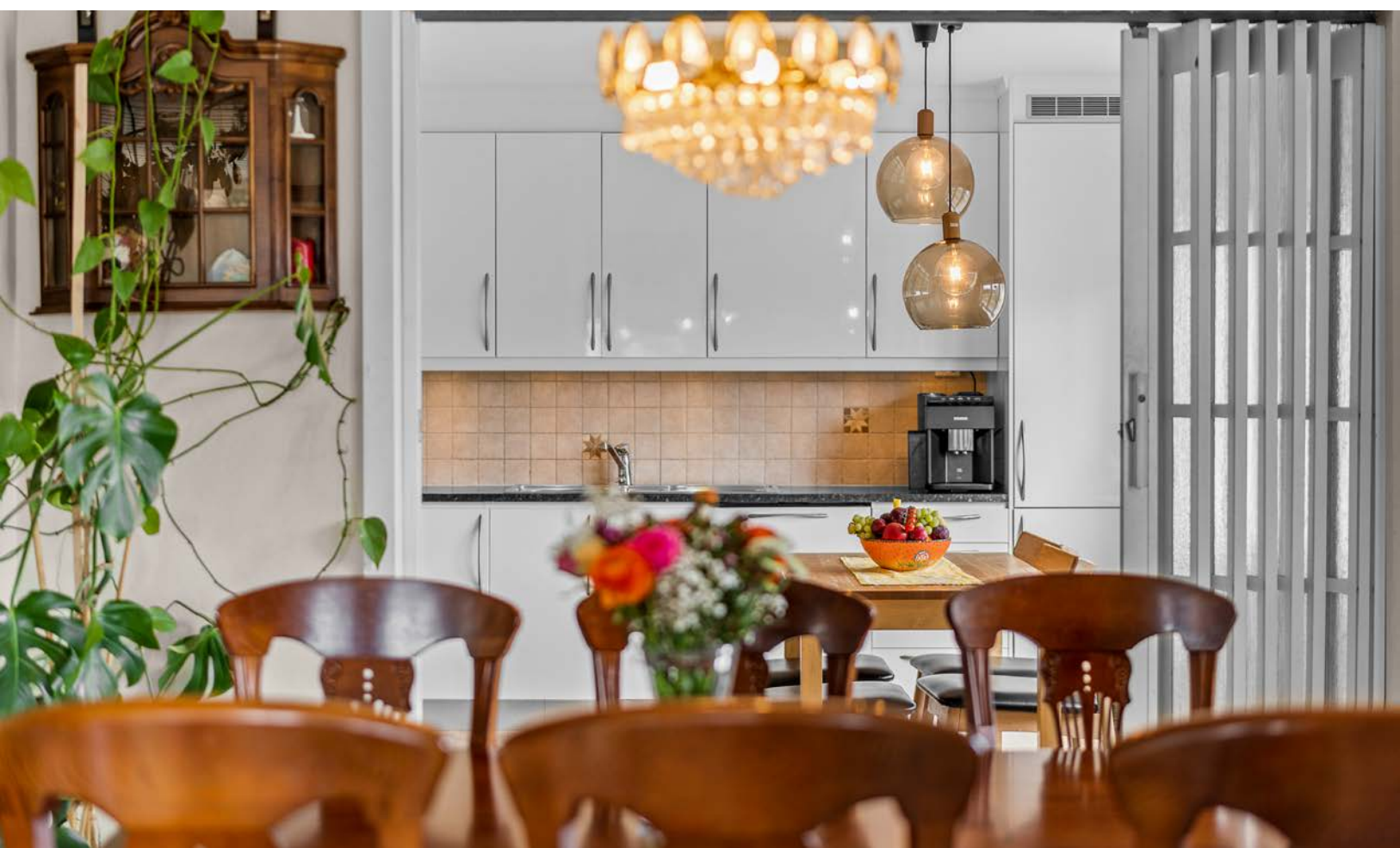
Les mer om
arealberegningen

BO 3D



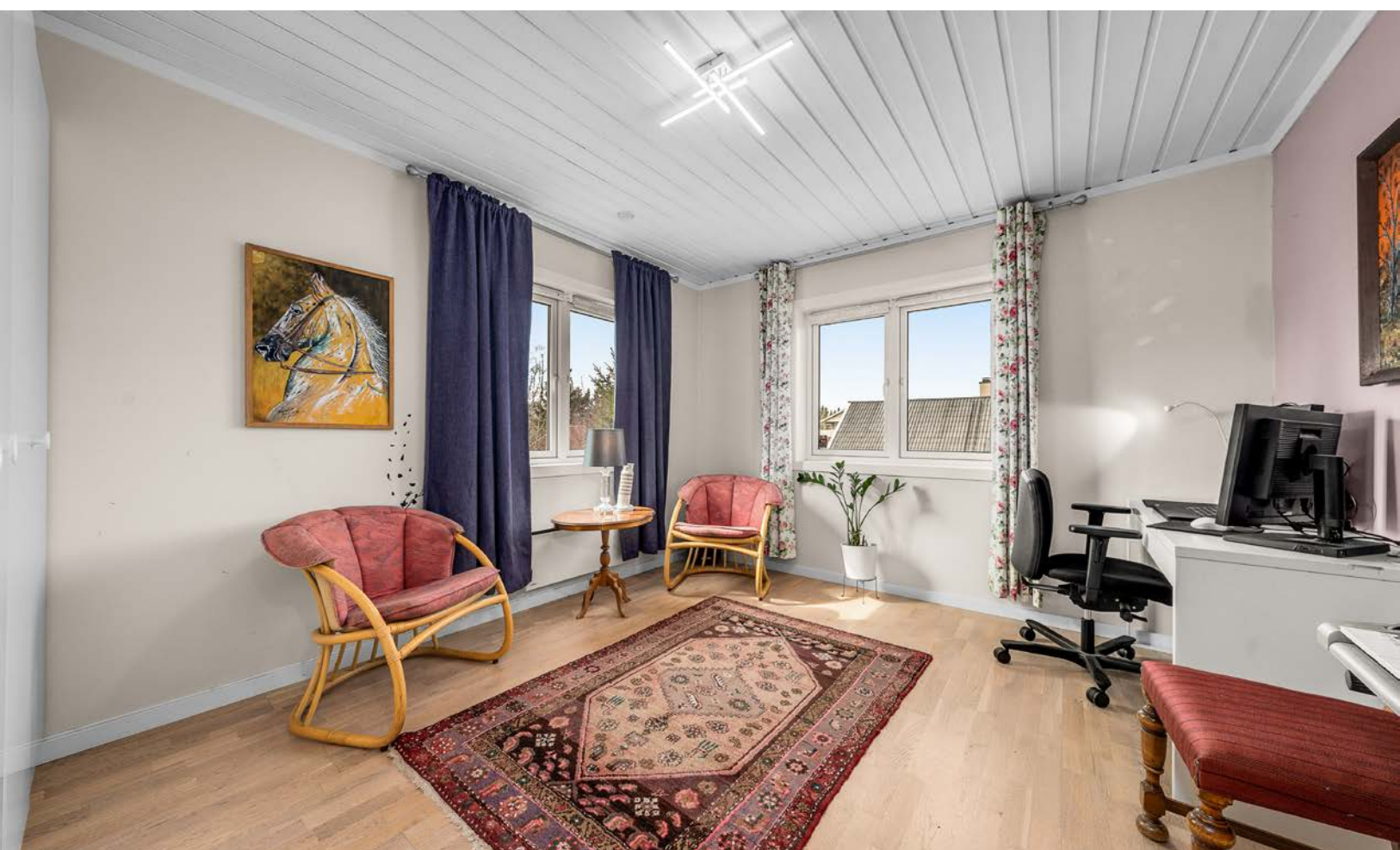








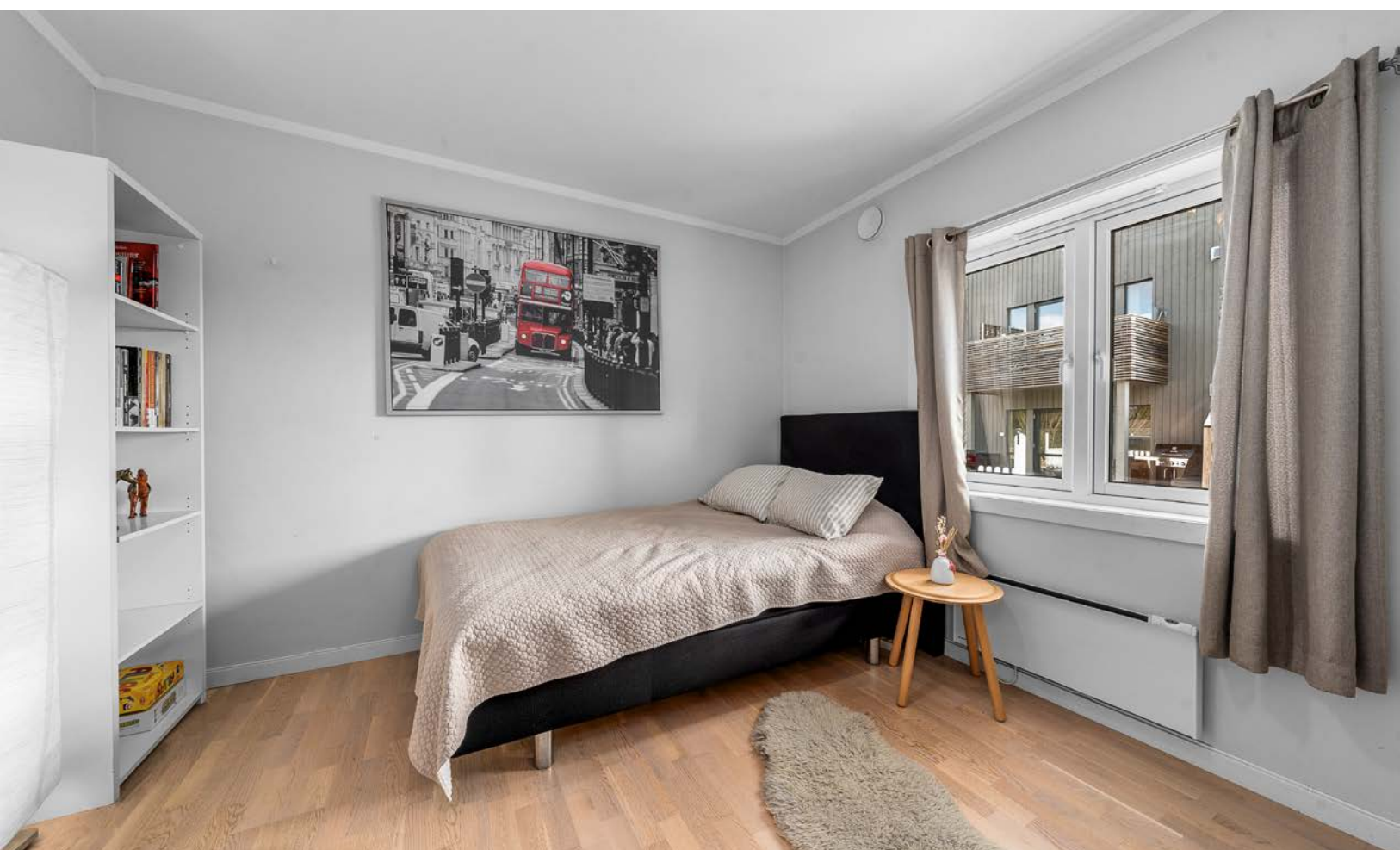
















Aagot Christophersens
veg 16

Kjeller



Les mer om
arealberegningen

BO 3D








































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Aagot Christophersens veg 16 , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 22, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22732-1039

PropCloud ref nr: AN9366

Autorisert foretak: OBK Takst AS



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBK Takst AS

Taksering - Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med BRA-i på 184 m² over 1 etasje og kjeller.
Overbygd terrasse med utgang fra stue, og frittstående platting.
Garasje
Leilighet med ekstern inngang, med BRA-e på 41 m²

STANDARD:

Boligen er fra 1965 og modernisert/renovert i 2013/2014.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er relativt flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass. Belegningsstein rundt deler av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning, ledning fra 2013.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Luftespalter/ventiler ved raft.
Trevinduer med 3-lags energiglass.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Hoved ytterdør i treverk med glassfel
Verandadør hev/skyv i treverk og glass.
Andre utvendige dører i malt treverk.
Overbygd terrasse: Konstruksjoner i treverk.
Platting: Konstruksjoner i treverk.
Utvendig trapper i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte panelplater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: laminat. Fliser.
Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Over kjeller: Etasjeskille er utført i betong.
Murt pipe. Stålrør montert i pipe.
Ildsted er montert.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte profilerte.

Rom under terreng/kjeller:
Gulv: laminat.
Vegger: Panelplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Kjeller

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Benk/benkeplate i laminat der det under denne er opplegg/avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Bad 1. Etasje

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integreret koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/frys. komfyrvakt over kokesone.
Mekanisk avtrekk over kokesone med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.

luft/luft varmepumpe.

Panelovn.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringssskap er plassert gang i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

Grunnmur er utført i støpt betong.

Relativt flat tomt.

Leilighet

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger som samsvarer med slik huset fremstår i dag. Huset er tilbygd, det er bygget overbygd terrasse, og kjeller er innredet med soverom og leilighet. Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller. Målsetting og arealer er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

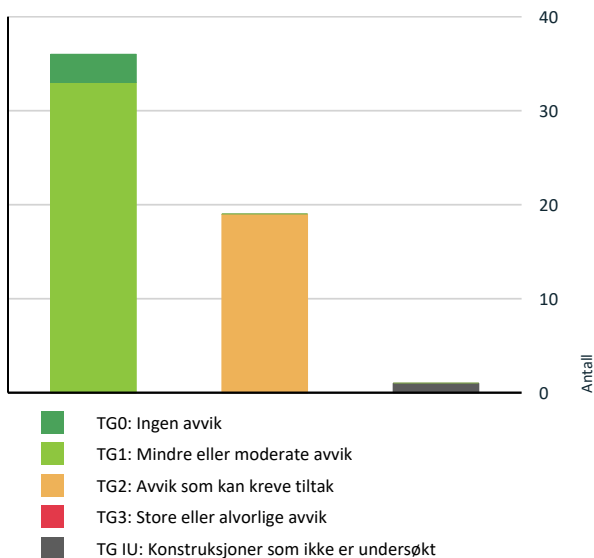
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger. Leilighet er ikke omsøkt, eller godkjent av kommune. Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontr GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

 Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


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


 Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.


Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


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

 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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


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

 Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst på befaringen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2013 | Modernisering | Alle innvendige og utvendige overflater, samt bad og kjøkken modernisert/renovert. |
|------|---------------|--|



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrennen og nedløp i metall.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning. Kledning fra 2013. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og kledning rundt garasje del. Risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning. Dette kan gjøres ved å senke terrenget rundt bygningen eller heve konstruksjonen/kledningen der det er mulig. Hensikten er å oppnå minimum 30 cm høyde, slik at kledningen beskyttes mot fuktpåvirkning, råteskader og mekanisk slitasje.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Luftespalter/ventiler ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Det er ikke registrert konkrete skader, men alder medfører økt risiko for slitasje og skjulte svekkelser i konstruksjonene. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

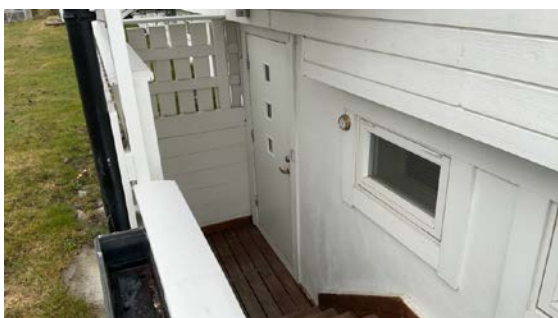


TO 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i treverk med glassfelt.
Verandadør hev/skyv i treverk og glass.
Andre utvendige dører i malt treverk.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



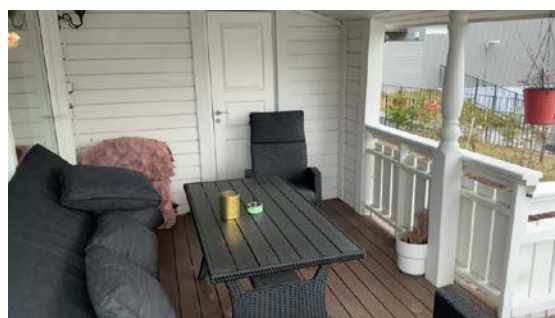
TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

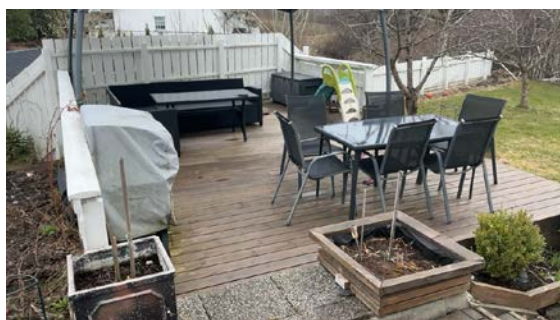
Overbygd terrasse med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Platting: Konstruksjoner i treverk.

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Platting på 30 m². Rekkverk terrasse 92 cm.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i trekonstruksjoner.

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte panelplater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: laminat. Fliser.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det må påregnes at overflater i oppholdsrom utsettes for daglig slitasje, og det kan forekomme enkelte riper, merker, mindre hakk og andre overfladiske skader. Slike forhold er vanlig og regnes som normal aldring og slitasje.

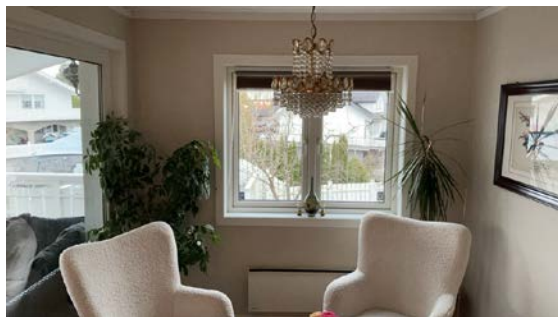
Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at mindre skader og slitasje ikke nødvendigvis er spesifisert, vurdert eller bemerket, da disse ikke påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Over kjeller: Etasjeskille er utført i betong.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe. Stålrør montert i pipe, 2016 opplyst av eier.
Ildsted er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Årstall: 2016



📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng/kjeller:

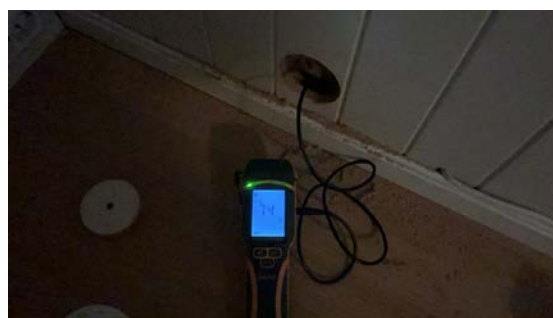
Gulv: laminat.

Vegger: Panelplater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktaking på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

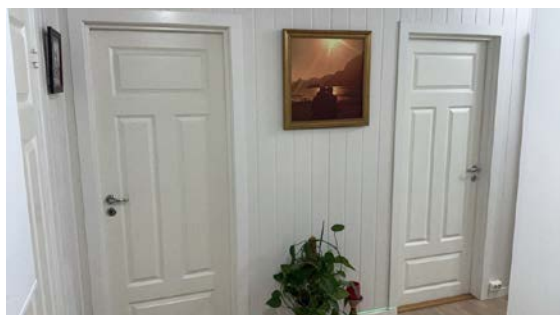
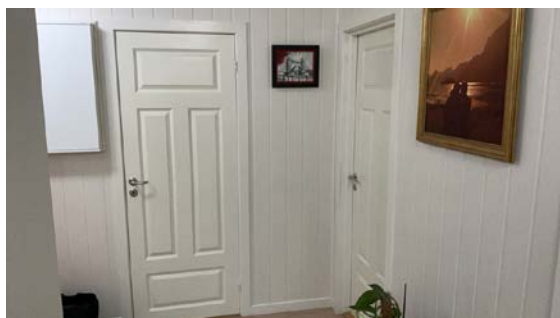


↓ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Malte profilerte.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

↓ TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningsakkyndig ingen unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

↓ TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Slitte og misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad kjeller

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Benk/benkeplate i laminat der det under denne er opplegg/avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Fugene mellom flisene fremstår misfarget og med synlig slitasje. Det er registrert brunlig misfarging langs kant mot tilstøtende flate, noe som kan indikere aldring av fugemasse, smussopphopning eller påvirkning av fukt over tid. Fugene virker stedvis porøse og har redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Forholdet kan øke risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange bruksår igjen. Dette er avhengig av bruk.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Belegg.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

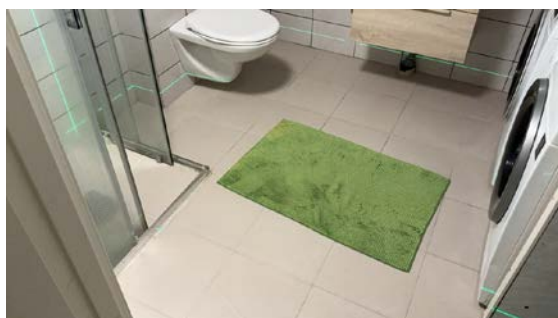
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Benk/benkeplate i laminat der det under denne er opplegg/avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



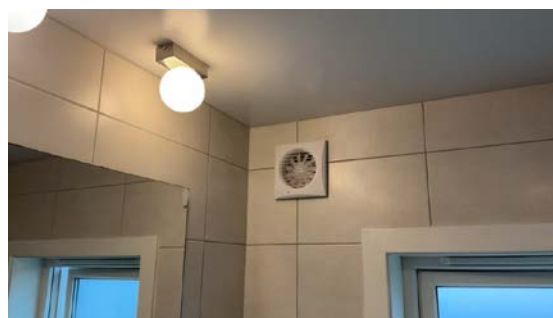
KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

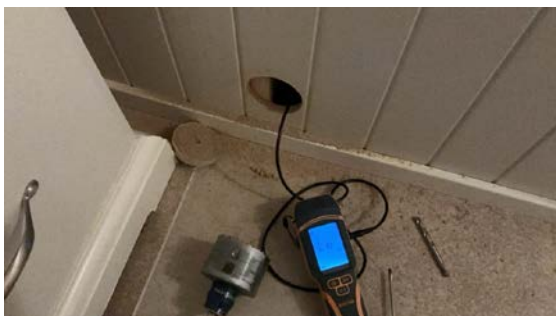
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. komfyrvakt over kokesone.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokesone med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstillende kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

luft/luft varmepumpe.
Panelovn.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskap er plassert gang i 1. etasje.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser.

Det ble utført kontroll i 2022. Opplyst av eier.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i støpt betong.



! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur utført med støpt betong. Oppsatt av utbygger av leiligheter på nabolomt.

Ta kontakt med eier for nærmere informasjon.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Relativt flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Alle som leier ut bolig skal måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.



LEILIGHET

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

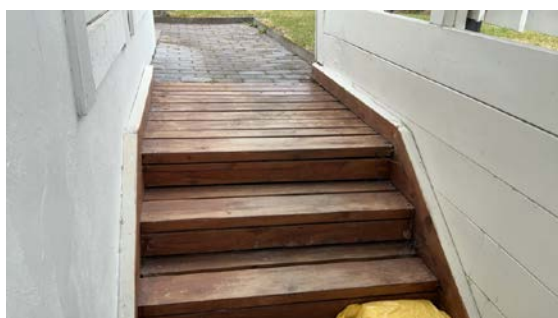
Ytterdør med glassfelt.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Flis. Varme i gulv gang.
Vegger: Panelplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Malte profilerte. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad
Vegger: Fliser.
Himling: Malt glatt.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.
Benkeplate i laminat med avsatt plass/opplegg til vaskemaskin under.
Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Mekaninsk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Malt glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

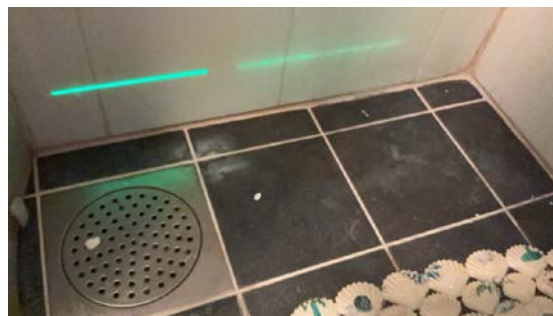
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Gulv noe begrenset besiktiget på grunn av mange gjenstander. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

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

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

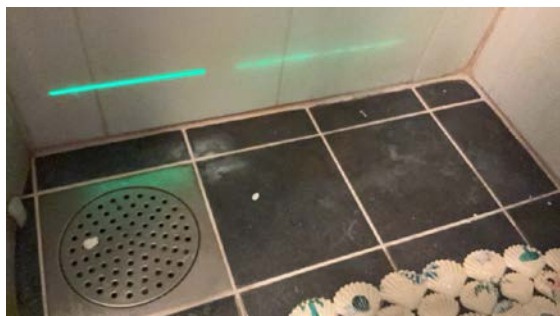
Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate i laminat med avsatt plass/opplegg til vaskemaskin under. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i inspeksjonsskap ved dusjsone, og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, med ett-greps blandebatteri. Kitchenboard mellom benk og overskap. Avsatt plass til komfyr og kjøleskap. komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Kjøkkeninnredning har noe skade/ slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstill: 2013 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstillende kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elk kontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygnings sakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

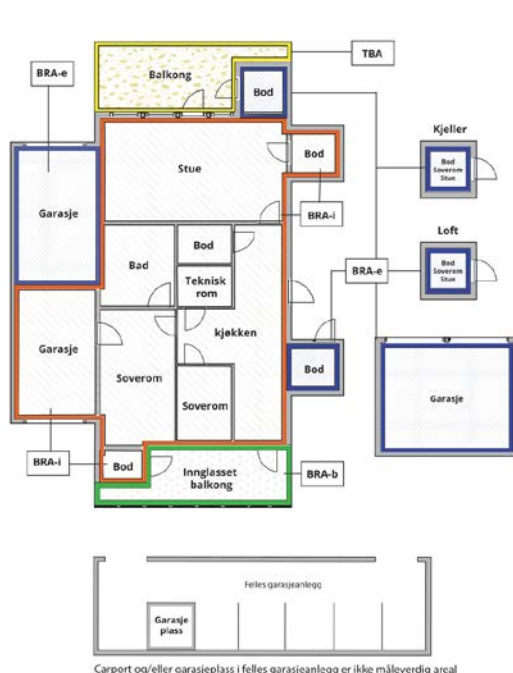
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 119 | 25 | | 144 | 13 |
| Kjeller | 65 | | | 65 | |
| Etasje1 | | | | | |
| SUM | 184 | 25 | | | 13 |
| SUM BRA | 209 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, spisestue, stue, soverom 3, stue 2, trapperom, bad | Bod | |
| Kjeller | Gang, bod, innredet kjellerrom, bod 2, teknisk rom, innredet kjellerrom, bad | | |
| Etasje1 | | | |

Kommentar

Ekstern bod på 1,66 m².

Ekstern garasje på 23,37 m².

Frittstående terrasseplattning på 30m²

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,01 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger som samsvarer med slik huset fremstår i dag. Huset er tilbygd, det er bygget overbygd terrasse, og kjeller er innredet med soverom og leilighet. Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller. Målsetting og arealer er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller og leilighet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 5 | | 5 | |
| SUM | | 5 | | | |
| SUM BRA | 5 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 22 | | 22 | |
| SUM | | 22 | | | |
| SUM BRA | 22 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Garasje | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 41 | | | 41 | |
| SUM | 41 | | | | |
| SUM BRA | 41 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, bad, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue | | |

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,01 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger. Leilighet er ikke omsøkt, eller godkjent av kommune. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 13.4.2026 | Ola Kjeldsberg | Takstingeniør |
| 15.4.2026 | Ola Kjeldsberg | Takstingeniør |
| | Abdallah Abudayya | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3209 ULLENSAKER | 22 | 1 | | 0 | 9051.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Aagot Christophersens veg 16

Hjemmelshaver

Abudayya Abdallah, Abudayya Samira Mahmoud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert, sentralt og familievennlig boligområde på Kløfta i Ullensaker kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Ullensaker kommune kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Eiendommen rundt boligen er relativt flat. Opparbeidet med beplantning, asfalt, beleggingssten og plen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendommen med gbnr. 22/1 består av en hovedteig som er regulert for bygging på 599 m² der enebolig står, og en teig LNFR på 8452 m² på andre siden av veien. Opplysninger gitt av eier.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

0

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering. Utvendig kledd med plater i metall. Mønet saltak teknet med metallplater. Uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent

Standard

Garasjen har normal "garasjestandard".

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner teknet med betongtakstein. Motorstyrt leddport.

Garasje, utehu o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Normalt vedlikeholdt,

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Plantegninger | 07.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 19.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 20.04.2026 | Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. | Gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.04.2026 | |
| 2 | 22.04.2026 | |
| 3 | 22.04.2026 | |
| 4 | 22.04.2026 | |
| 5 | 23.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Samira Mahmoud Abudayya

Abdallah Abudayya

Boligen

Aagot Christophersens Veg 16

2040 Kløfta

3209-22/1/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Sentrum BYGG

Beskrivelse av arbeidet: hoved etasje og kjelleren

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Sentrum BYGG

Beskrivelse av arbeidet: Hoved etasjen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Super Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: hoved etasje og kjelleren

,

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

ikke søkt godkjenning

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Aagot Christophersens veg 16 - Nabolaget Bakke - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| 🚗 Bakke Linje 405, 425 | 6 min 🚶 0.5 km |
| 🚉 Kløfta stasjon Linje R13, R13x | 19 min 🚶 1.6 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 15 min 🚗 |

Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser | 11 min 🚶 1 km |
| Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser | 5 min 🚶 2.8 km |
| Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser | 12 min 🚶 1 km |
| Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser | 14 min 🚶 10.8 km |
| Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser | 18 min 🚶 14.3 km |

«Hyggelig boligområde skjermet for bilstøy og bråk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

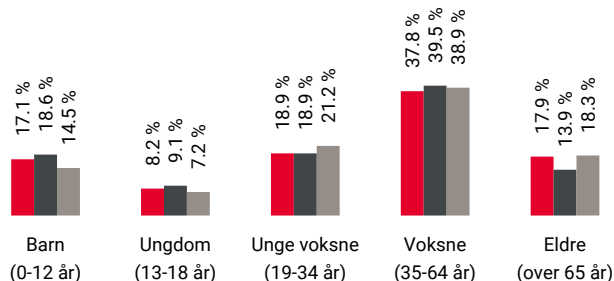
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------|-----------|---------------|
| Bakke | 1 223 | 503 |
| Kløfta | 7 239 | 2 834 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|--------------------|
| Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) 58 barn | 8 min 🚶 0.7 km |
| Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn | 10 min 🚶 0.9 km |
| Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn | 11 min 🚶 0.9 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Kiwi Kb Kløfta | 15 min 🚶 |
| Kiwi Kløfta PostNord | 19 min 🚶 1.7 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100



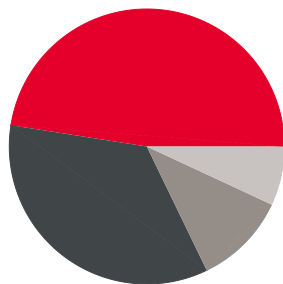
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| | Hilton Ballspill | 10 min | 0.9 km |
| | Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley | 12 min | 1 km |
| | Centerklinikken | 14 min | |
| | Sportica Kløfta | 17 min | |

Boligmasse



- 48% enebolig
- 35% rekkehus
- 11% blokk
- 7% annet

«Nærhet til alt.»

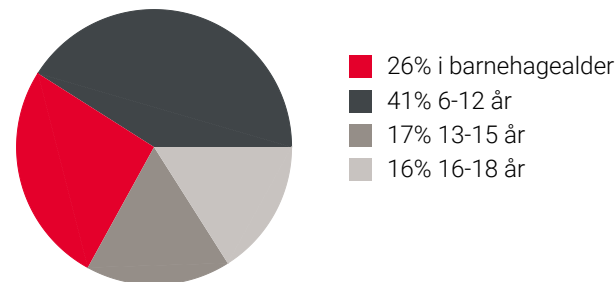
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|----------------------|--------|
| | Romerikssenteret | 20 min |
| | Ringen apotek Kløfta | 18 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

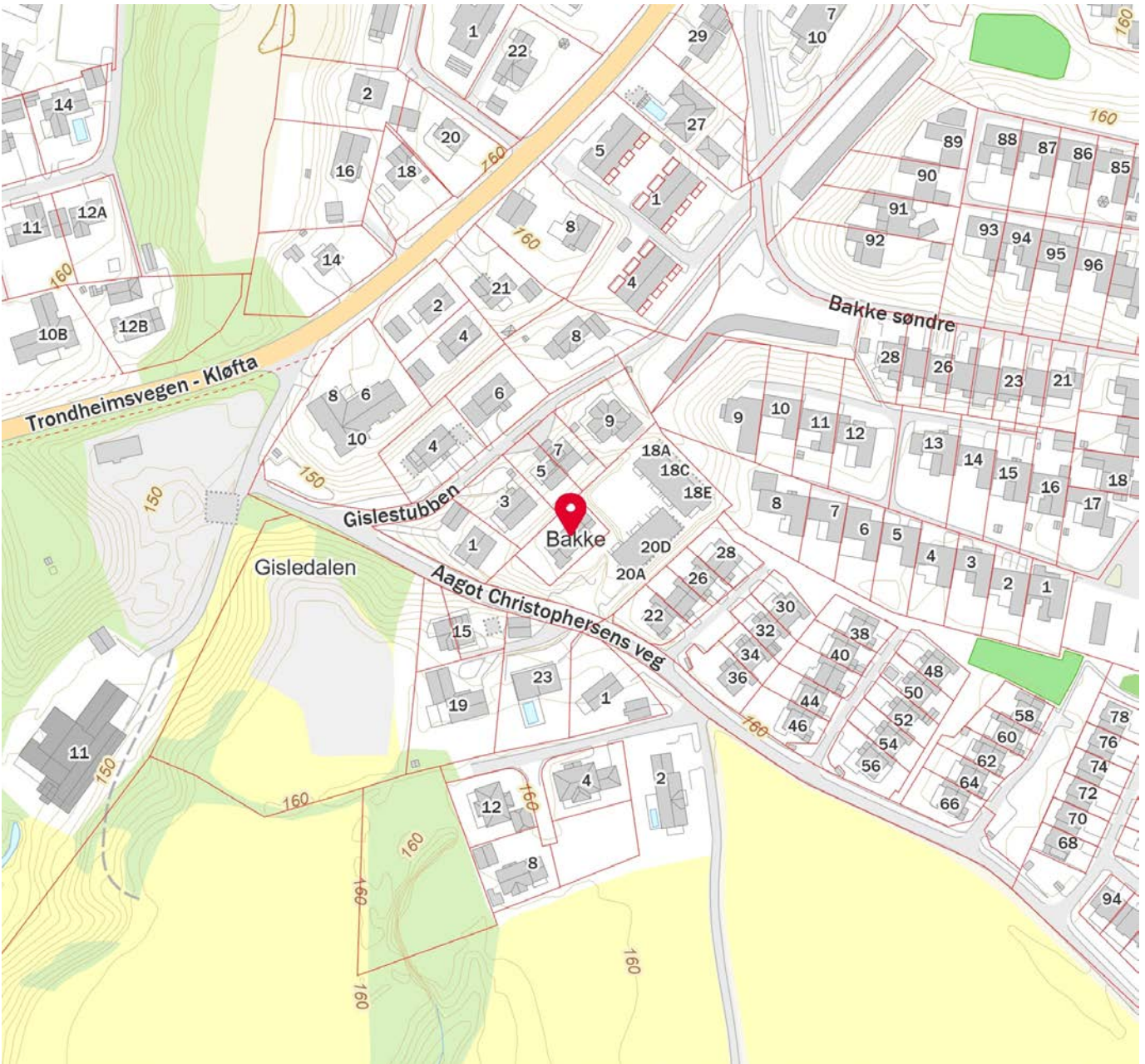
- Bakke
- Kløfta
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



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



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



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
9109636

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
09.04.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 22 BNR: 1 SNR:

Forespørsel datert: 08.04.2026.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 9051,8 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 matrikelbrev 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:

- Boligen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, Ras- og skredfare i reguleringsplan for «Trolttunet og B12 på Kløfta» m/best. vedtatt 16.06.2014.
- Teig 2 er ikke regulert.

Endringer:

Hovedteig er avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

Teig 2 er avsatt i kommuneplanen til landbruk, natur og friluftsområde – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

Hovedteig er avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Teig to er avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: landbruk, natr og friluftsområde – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ulensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input checked="" type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 23509,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt

Garasje byggemeldt 1969. som tilbygg.
Tilbygg byggemeldt.

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

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

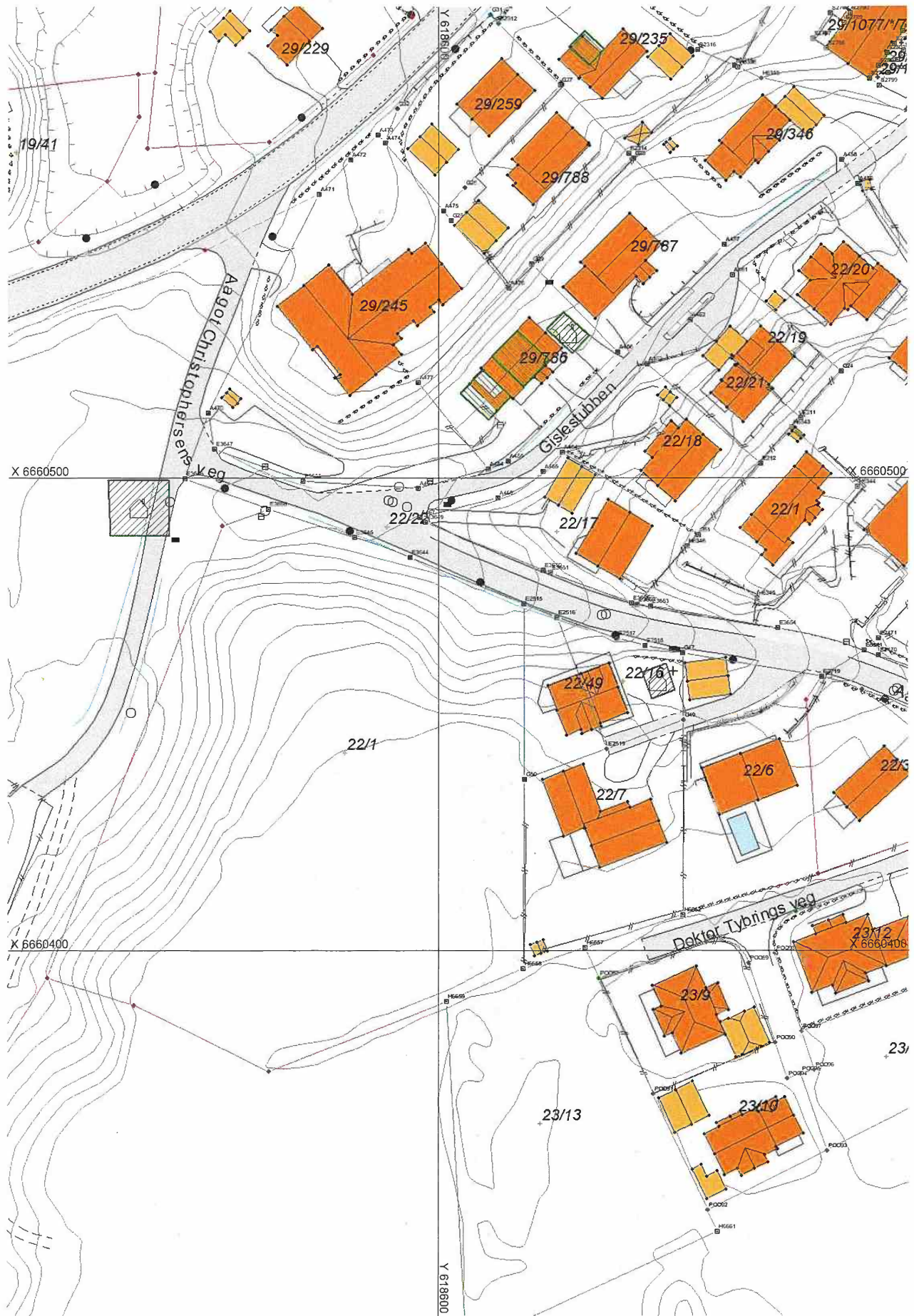
Med hilsen

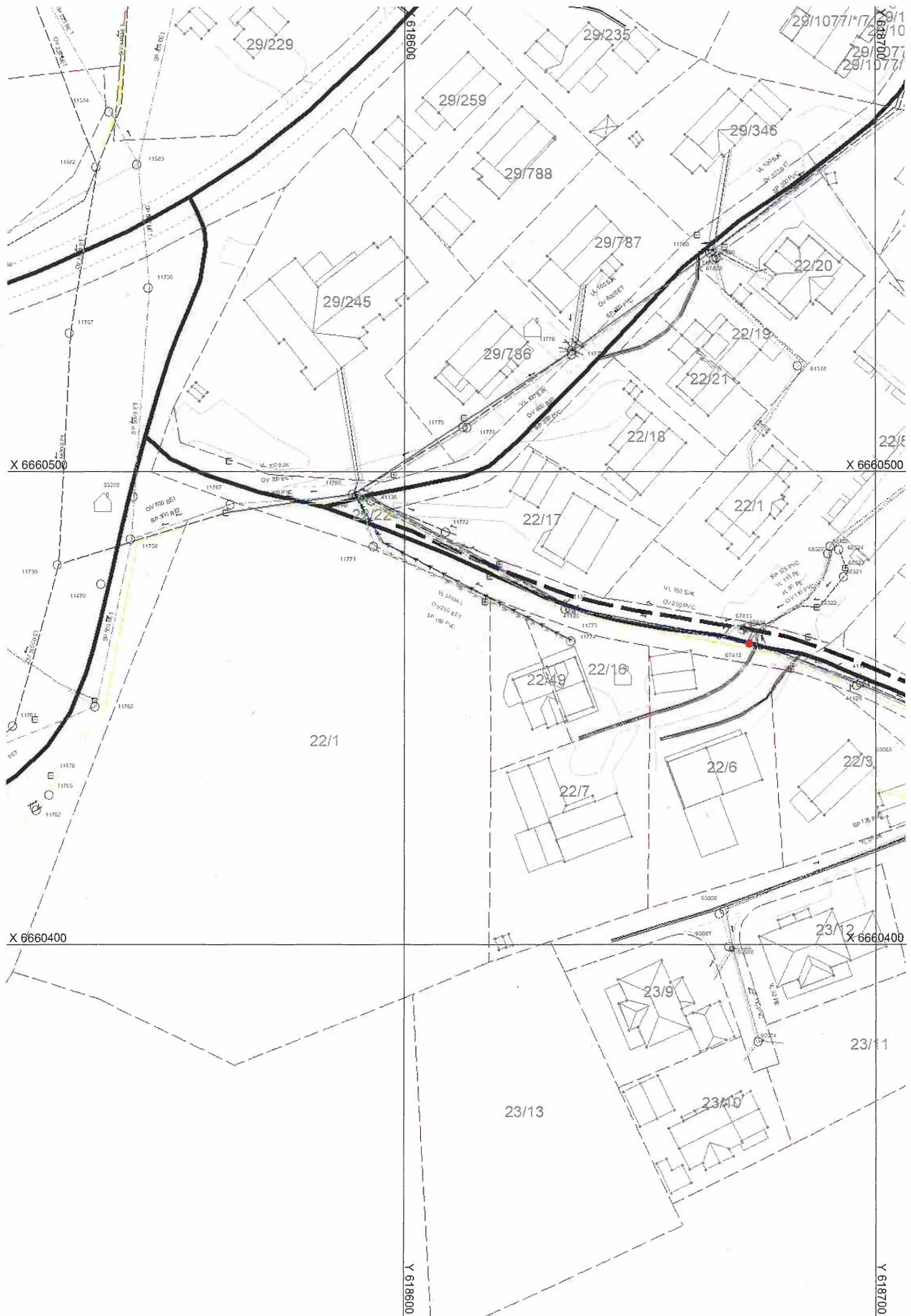


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.04.2026 kl. 09:15
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BAKKE SØNDRE
Etableringsdato: 05.12.1881
Skyld: 0,48
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 22 / 1 9 051,8 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|----------------|-------------------------|------------|---|-------|
| Hjemmelshaver | | 170464 | ABUDAYYA ABDALLAH | | Aagot Christophersens veg 16 2040 KLØFTA | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 101067 | ABUDAYYA SAMIRA MAHMOUD | | Aagot Christophersens veg 16 2040 KLØFTA | 1 / 2 |

Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|----------------------------------|--------|----------------|-------------------------|------------|---|-------|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 170464 | ABUDAYYA ABDALLAH | | Aagot Christophersens veg 16 2040 KLØFTA | |
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 101067 | ABUDAYYA SAMIRA MAHMOUD | | Aagot Christophersens veg 16 2040 KLØFTA | |

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|------------|-----------|
| 1 | Teig | ja | 6660492 | 618670 | | 599,1 m2 | |
| 2 | Teig | Nei | 6660442 | 618580 | | 8 452,7 m2 | |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | | Matrikkelføring | |
|---|---|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------------|------------|
| | | | Endret dato | Endret dato | Signatur | Dato |
| Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | | smatmynd | 01.01.2024 |
| | | Omnummerert til: Omnummerert fra: | 3209 - 22/1 3033 - 22/1 | | | |
| Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | | smatmynd | 01.01.2020 |
| | | Omnummerert til: Omnummerert fra: | 3033 - 22/1 0235 - 22/1 | | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning | 23.02.2015 2013/3195 22/2015 | Tinglyst | 11.03.2015 | | 0235mas | 02.03.2015 |
| | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -2 800,1 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/52 | | 2 800,1 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/17 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/19 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/20 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/21 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/22 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/24 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/25 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/26 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/27 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/47 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/48 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/360 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/368 | | 0 | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | | Matrikkelføring | |
|--|---|----------|----------------|--|-----------------|------------|
| | | | Endret dato | | Signatur | Dato |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 14.10.2014 | Tinglyst | 31.10.2014 | | 0235mas | 15.10.2014 |
| Oppmålingsforretning | 2012/6470 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -16 048,2 | |
| | 64/2013 | Mottaker | 0235 - 22/51 | | 16 048,2 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/10 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/47 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/48 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/50 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 23/1 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/387 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/432 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/433 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/434 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/529 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/533 | | 0 | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 14.10.2014 | Tinglyst | 31.10.2014 | | 0235mas | 15.10.2014 |
| Oppmålingsforretning | 2014/5720 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -15 941,5 | |
| | 64/2013 | Mottaker | 0235 - 22/50 | | 15 941,5 | |
| | | Berørt | 0235 - 23/1 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 24/4 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/305 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/431 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/432 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 29/433 | | 0 | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring | |
|--|---|----------|----------------|-------------|-----------------|------------|
| | | | | | Signatur | Dato |
| Retting av forretning | 15.10.2014 | | | | 0235mas | 15.10.2014 |
| Feilretting | 2012/6470 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| Feilføring | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -15 941,5 | |
| | 64/2013 | Mottaker | 0235 - 22/50 | | 15 941,5 | |
| <hr/> | | | | | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 29.01.1999 | | | | | |
| Kart- og delingsforretning | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -15 000 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/23 | | 15 000 | |
| <hr/> | | | | | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 31.05.1990 | | | | | |
| Kart- og delingsforretning | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -908 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/22 | | 908 | |
| <hr/> | | | | | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 12.10.1988 | | | | | |
| Kart- og delingsforretning | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -657 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/20 | | 657 | |
| <hr/> | | | | | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 12.10.1988 | | | | | |
| Kart- og delingsforretning | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -403 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/19 | | 403 | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring | |
|---|---|----------|----------------|-------------|-----------------|------|
| | | | | | Signatur | Dato |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning | 12.10.1988 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -746 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/18 | | 746 | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning | 19.08.1988 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -885 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/17 | | 885 | |
| Skylddeling Skylddeling | 19.11.1979 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | 0 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/15 | | 0 | |
| Skylddeling Skylddeling | 21.07.1978 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | 0 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/14 | | 0 | |
| Skylddeling Skylddeling | 21.07.1978 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -42 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/13 | | 42 | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring | |
|--|---|----------|----------------|--------------|-----------------|------|
| | | | | | Signatur | Dato |
| Skylddeling | 21.07.1978 | | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -41,6 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/12 | | 41,6 | |
| Skylddeling | 21.07.1978 | | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -42,3 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/11 | | 42,3 | |
| Skylddeling | 21.07.1978 | | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -38,8 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/10 | | 38,8 | |
| Skylddeling | 21.07.1978 | | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -42,1 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/9 | | 42,1 | |
| Skylddeling | 21.07.1978 | | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -40,2 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/8 | | 40,2 | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring | |
|--|---|----------|----------------|-------------|-----------------|------|
| | | | | | Signatur | Dato |
| Skylddeling | 15.05.1974 | | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -1 330 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/7 | | 1 330 | |
| Skylddeling | 15.05.1974 | | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | -1 290 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/6 | | 1 290 | |
| Sammenslåing av matrikkelenheter | 15.05.1974 | | | | | |
| Sammenslåing | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/5 | | 0 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/1 | | 0 | |
| Sammenslåing av matrikkelenheter | 15.05.1974 | | | | | |
| Sammenslåing | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/4 | | 0 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/1 | | 0 | |
| Skylddeling | 30.04.1974 | | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | | 0 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/5 | | 0 | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring Signatur Dato |
|--|---|----------|----------------|--------------|----------------------------------|
| Skylddeling | 30.04.1974 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | 0 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/4 | 0 | |
| Skylddeling | 04.08.1965 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | 0 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/3 | 0 | |
| Skylddeling | 21.01.1964 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 22/1 | -1 162 | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/2 | 1 162 | |
| Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom | 05.12.1881 | | | | |
| Nymatrikulering | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Mottaker | 0235 - 22/1 | 0 | |

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 Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring | |
|--|---|----------|----------------|-------------|-----------------|------------|
| | | | | | Signatur | Dato |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 17.08.2016 | Tinglyst | | 06.09.2016 | 0235mas | 26.08.2016 |
| Oppmålingsforretning | 2016/113 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 23/2 | | -3 022,3 | |
| | 42/2016 | Mottaker | 0235 - 23/13 | | 3 022,3 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/1 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/7 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 23/1 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 23/9 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 23/10 | | 0 | |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 17.08.2016 | | | | 0235mas | 26.08.2016 |
| Oppmålingsforretning | 2016/113 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Berørt | 0235 - 23/2 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/1 | | 0 | |
| | 42/2016 | Berørt | 0235 - 22/3 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/6 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 22/7 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 23/1 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 23/9 | | 0 | |
| | | Berørt | 0235 - 23/10 | | 0 | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring | |
|---|---|---------------|----------------|-------------|-----------------|------------|
| | | | | | Signatur | Dato |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning | 23.02.2015 | | | | 0235mas | 27.02.2015 |
| | 2013/3195 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Berørt | 0235 - 22/1 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/17 | | | 0 |
| | 22/2015 | Berørt | 0235 - 22/18 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/19 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/20 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/21 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/22 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/360 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/368 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/369 | | | 0 |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning | 28.10.2013 | | | | 0235mas | 28.10.2013 |
| | 12/6470 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | |
| | | Berørt | 0235 - 22/9 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/1 | | | 0 |
| | 64/13 | Berørt | 0235 - 22/10 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/47 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/48 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 23/1 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 24/4 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/305 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/387 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/431 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/432 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/433 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/434 | | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 29/435 | | | 0 |
| | Berørt | 0235 - 29/529 | | | 0 | |
| | Berørt | 0235 - 29/533 | | | 0 | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring Signatur Dato |
|--|---|--------|----------------|--------------|----------------------------------|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 05.09.2013 | | | | 0235mas 09.10.2014 |
| Oppmålingsforretning | 2012/6470 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 22/1 | | 0 |
| | 64/2013 | Berørt | 0235 - 22/48 | | 0 |
| | | Berørt | 0235 - 23/1 | | 0 |

| Adresser | | | | | | | |
|-------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------|----------------|---------------------|--------------|
| Adresstypen | Adressenavn Adressetilleggsnavn | Adressekode Kildekode | Adressen Koord.syst. Nord | Øst | Kretser | | Atkomstpunkt |
| Vegadresse | Aagot Christophersens veg | 1010 | 16 | | Grunnkrets | 0102 Bakke | Nei |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | Stemmekrets: | 1 Åreppen | |
| | | | 6660495 | 618674 | Kirkesokn: | 02070101 Ullensaker | |
| | | | | | Postnr.område: | 2040 KLØFTA | |
| | | | | | Tettsted: | 651 Kløfta | |

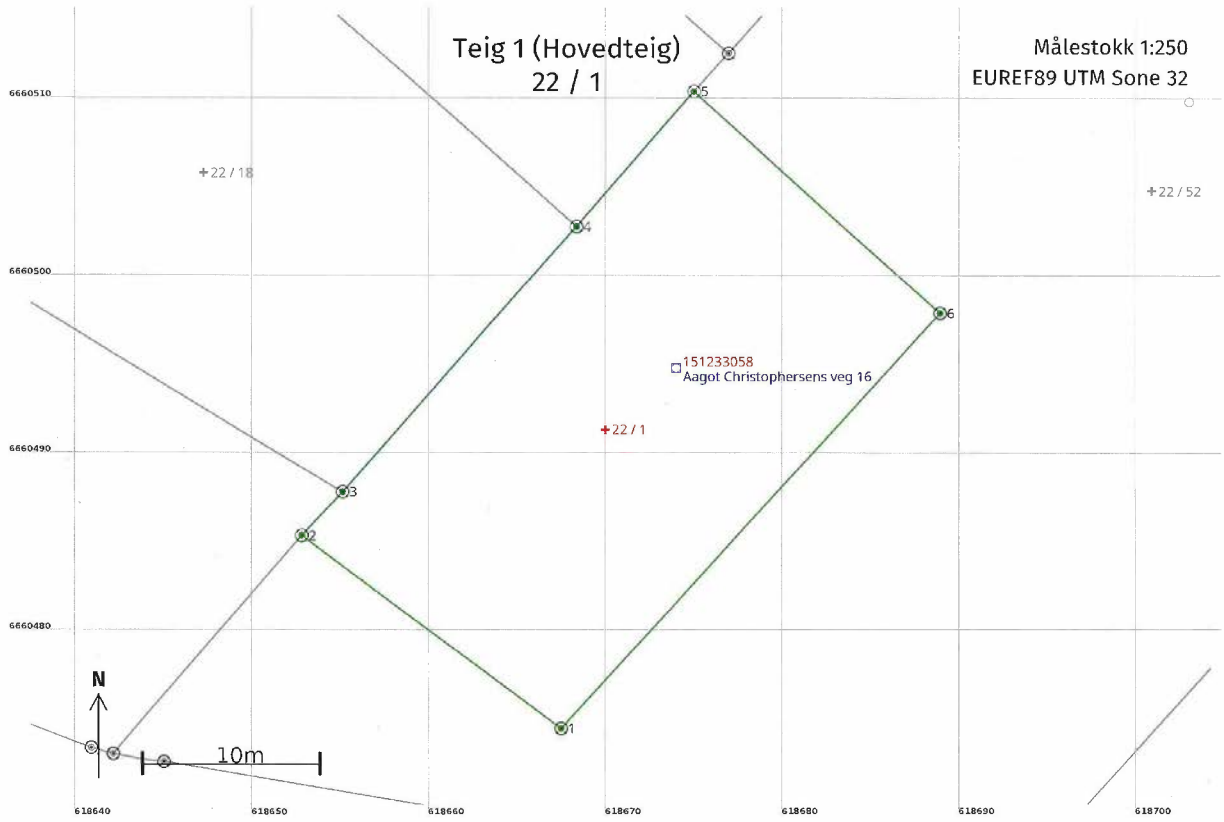
| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Bygningsnr: | 151 233 058 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| Løpenr: | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6660495 Øst: 618674 | Bruksareal totalt: | 0 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Våningshus | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | | | | | |
| Energikilder: | | | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |
| Etasjer | | | | | | | |
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bruksenheter | | | | | | | |
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC |
| 1010 Aagot Christophersens veg 16 | H0101 | Bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| | | | | | | | Matrikkelenhet 22/1 |

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | |
|--|-----------------------|------------------|---------------------------------|--|
| Byggsnr: 151 233 074 | Bebygd areal: 0 | Ant. boiiger: 0 | Datoer | |
| Løpenr: | Bruksareal bolig: 0 | Ant. etasjer: 0 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: 0 | Vannforsyning: 0 | Igangsettingstillatelse: | |
| Nord: 6660510 Øst: 618703 | Bruksareal totalt: 0 | Avløp: 0 | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringstype: Annen landbruksbygning | Bruttoareal bolig: 0 | Har heis: Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Næringsgruppe: | Bruttoareal annet: 0 | | Ferdigattest: | |
| Bygningsstatus: Bygning revet/brent | Bruttoareal totalt: 0 | | Bygning revet/brent: 24.07.2013 | |
| Energikilder: | | | | |
| Oppvarming: | | | | |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 22/1 |



09.04.2026 09:15

Matrikelbrev for 3209 - 22 / 1

Side 15 av 18

Areal og koordinater

Areal: 599,1

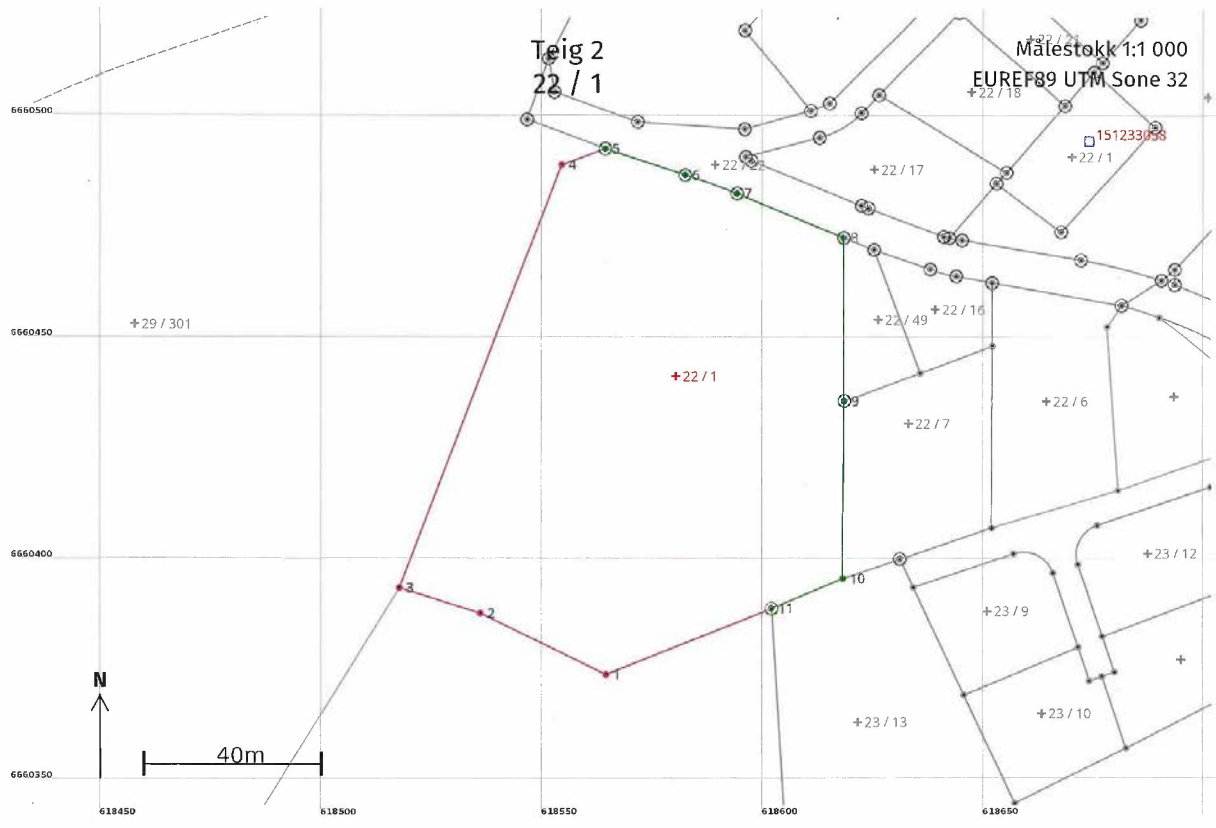
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6660492 Øst: 618670

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensning**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------|--------|
| 1 | 6660474,66 | 618667,49 | 18,26 | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 2 | 6660485,55 | 618652,83 | 3,37 | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 3 | 6660488,00 | 618655,14 | 20,00 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 4 | 6660503,01 | 618668,35 | 10,08 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 15 | |
| 5 | 6660510,59 | 618674,99 | 18,71 | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 6 | 6660498,09 | 618688,91 | 31,75 | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |



09.04.2026 09:15

Matrikelbrev for 3209 - 22 / 1

Side 17 av 18

Areal og koordinater

Areal: 8 452,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6660442 Øst: 618580

Grensepunkt / Grenselinje
Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------|--------|
| 1 | 6660374,57 | 618564,54 | 31,66 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |
| 2 | 6660388,43 | 618536,07 | 19,19 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |
| 3 | 6660394,20 | 618517,77 | 102,41 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |
| 4 | 6660489,80 | 618554,48 | 10,48 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |
| 5 | 6660493,39 | 618564,33 | 19,07 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 6 | 6660487,46 | 618582,45 | 12,46 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | 145,97 |
| 7 | 6660483,30 | 618594,19 | 26,08 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 8 | 6660473,33 | 618618,29 | 36,96 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 9 | 6660436,37 | 618618,46 | 40,15 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 10 | 6660396,22 | 618618,13 | 17,50 | Jord Rør | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 11 | 6660389,44 | 618602,00 | 40,30 | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Lekeplasser

Lekeplasser på det enkelte området skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene, eller senest påfølgende sommersesong hvis boligene ferdigstilles i vintersesongen.

2.2 Sti

Sti gjennom friluftsområdet skal ferdigstilles senest sommer etter ferdigstilling av byggeområdene BKS2.

2.3 Veg

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for noen del av bebyggelsen skal det være opparbeidet fortau langs Gislestubben fra Trollskogen og frem til eksisterende gangveg i vest. Vegen skal opparbeides etter kommunens godkjente veggprofil.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Sammen med beskrivelsen skal den gjøre rede for:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning
- Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser
- Biloppstillingsplasser
- Lekeplasser/grøntarealer
- Plassering av renovasjon

Mer detaljert utomhusplan skal utarbeides ved behov.

3.2 Estetikk

Innenfor planen skal det gjennomføres et helhetlig arkitektonisk formspråk, så vel for boliger som for andre bygninger.

3.3 Byggehøyde

Regulert byggehøyde skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittshøyde.

3.4 Uteoppholdsarealer

Tilhørende uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med bygningene, eller senest sesongen etter ferdigstilling, dersom dette skjer om vinteren.

Minimumskrav til felles uteoppholdsareal er 45m² pr. 100m² bruksareal for bolig, hvorav 15m² av dette skal være areal som egner seg til lek. Innenfor feltet B12 skal minimum ett felt avsatt til uteopphold og lek ha en størrelse der lengde-/breddeforhold ikke overstiger 2:1 og arealets bredde er på minimum 12 meter.

Uteoppholdsareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at de har gode solforhold, og så langt det lar seg gjøre skjermes mot trafikk, forurensning, støy. Opparbeidede lekeområder inntil parkeringsområder skal skilles med hekk eller gjerde.

3.5 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal gjelde.

3.6 Geoteknikk

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen innenfor området BF og BKS1, som omfatter kravene fastsatt i pkt. 8.2 og 8.4, samt forholdet til fundamentering av eksisterende bebyggelse på BF.

3.7 Vann- og avløp, veg

Det skal foreligge byggetillatelse for alle tekniske anlegg (herunder veger, vann og avløp), før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet i samsvar med gjeldende kommunal standard/norm ved opparbeidelse, og være godkjent som driftsklare før det gis igangsettingstillatelse for bygninger. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten i kommunen. Bestemmelsen gjelder pr. delområde.

3.8 Overvann

Overflatevann / takvann / drens vann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Flomveger skal sikres. Løsninger for infiltrasjon/bortføring av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

3.9 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til kommunens renovasjonsforskrift.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (BF)

4.1.1 Type bebyggelse

Innenfor området kan det oppføres enebolig med sekundærleilighet og garasje.

4.1.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 35 %.

4.1.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan tillates med mønehøyde på inntil 9m i forhold til fremtidig terreng.

4.1.4 Parkering

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr boenhet

4.2 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

4.2.1 Type bebyggelse

Innenfor området kan det oppføres leilighetsbygg.

4.2.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 35 %. Det er angitt byggegrense på plankartet. Det tillates opparbeidet bakkeparkering og sportsboder utenfor angitt byggegrense.

4.2.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9m og gesimshøyden inntil 7m.

4.2.4 Parkering

Det skal avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og 0,2 p-plass pr. boenhet til gjesteparkering.

4.3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)

4.3.1 Type bebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger/eneboliger i rekke/kjedehus, og garasjer/carporter.

4.3.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er $BYA = 35\%$. Det er angitt byggegrense på plankartet. Det tillates oppført carporter utenfor angitt byggegrense mot o_KV1.

4.3.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9m og gesimshøyden inntil 7m.

4.3.4 Parkering

Det skal avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og 0,2 p-plass pr. boenhet til gjesteparkering.

4.4 Renovasjonsanlegg

Felles renovasjon for planområdet skal etableres på området avsatt til renovasjonsanlegg, REA1 skal være felles for BF og BKS1, og REA2 for BKS2.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

Innenfor formål o_Veg skal det opparbeides kjøreveg, fortau og grøft. Vegen skal opparbeides iht. Statens vegvesen håndbok 018 og vegprofil godkjent av kommunen. Grøftearealer kan blant annet benyttes til snøopplag, tekniske installasjoner, skilting og belysning.

f_Veg er felles veg for beboere innenfor felt BF og BKS1.

5.2 Gangveg

Gangvegen skal være allmenn tilgjengelig for gående og syklende til/fra skogen. Vegen skal også fungere som driftsveg i fbm skjøtsel av skogen i øst.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag

Turdraget er tenkt brukt som snarveg mellom boliger i Trolltunet, Gislestunet, og B12 mot tilgrensende områder.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Friluftsmål

Området skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates hogst langs kantene av feltet for å sikre tiliggende boligtomter gode solforhold, men ikke mer enn 5 meter inn fra formålsgrensen. For øvrig tillates ordinær skjøtsel av skogen.

Det tillates ikke etablert permanente bygg i området.

Det anlegges en sti fra regulert gangveg og videre langs vest- og sørsiden av området fram til jernbaneundergangen.

8. HENSYNSSONER

8.1 Frisikt

Innenfor området mellom frisiktlinje og vegformål er det ikke tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde enn 0,5m over vegbanen.

8.2 Faresone - ras og skredfare

Innenfor området skal det tas særlig hensyn til grunnforholdene ved tiltak i området for å innfri TEK 10 § 7-3. For å øke stabilitet innenfor hensynssonen skal terrenget på deler av området senkes jfr pkt 8.4.

8.3 Krav om infrastruktur

Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som kan skade kommunale ledninger i bakken.




8.4 Bestemmelsesområde

For å forbedre stabiliteten innenfor hensynssone H310_3 Faresone – ras, skred skal terrenget innenfor bestemmelsessonen senkes til kote 157,3 i henhold til Notat: Vurdering av stabiliserende tiltak, fra Løvlien Georåd datert 11.10.2013. Dokumentasjon for å unngå ras under og etter bygging må vedlegges byggesøknaden. Eksisterende og nye terrenghøyder skal framgå av situasjonsplanen.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5: Arealformål i reguleringsplanen


1. Betyggelse og anteg

-  Fritliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsareal

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Veg
-  Gangveg

3. Grønsstruktur


-  Turdrag

5. Landbruks-, natur og friluftsvæder

-  Friluftskorått

PBL § 12-6: Hensynssoner i reguleringsplanen

a. 1) Sikringssoner

-  Friskt


a. 3) Farsosner

-  Ras- og skredfare

b) Infrastruktursoner

-  Krav vedrørende infrastruktur

Område bestemmelser

-  Bestemmelse område

Linjetyper

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggelinse
-  Byggelinse som forsettes fjernet
-  Froselinse
-  Grense for sikringsone
-  Grense for farsone
-  Grense for infrastruktursoner
-  Grense for bestemmelser

Symboler

-  Avkjørsel - både inn og utkjøring



| Revisjon | Dato | Saksnr. | Signatur |
|--|----------|---------|----------|
| Utviklet rås- og sikringsone. Lagt inn bestemmelsesone | 13.05.14 | 14147 | Rag |
| Avkjørsel mot B13 tilpasset. Delutdrag. Arvio for B13 | 16.06.14 | 14147 | Rag |
| o KV1 slått sammen med annen vegnummer 89. Klagesak | 03.11.14 | 14184 | Rag |

| Dato | Saksnr. | Signatur |
|----------|---------|----------|
| 17.01.14 | | |

Detaljreguleringsplan for
TROLLTUNET OG B12 PÅ KLØFTA
 Målestokk: 1:2000 (målestokkriktig i A3)
 Dato: 17.01.14

| Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven | Dato | Saksnr. | Signatur |
|---|------------------|---------|----------|
| Varerett om oppstart om planarbeid (RB & EUB) | 01.03 & 02.03.13 | | |
| 1. gangsbehandling i HOP | 24.02.14 | 14106 | Rag |
| Offentlig ettermyn | 11.03-09.05.14 | | |
| 2. gangsbehandling i HOP | 18.05.14 | 141134 | |
| Sakbehandling i kommunestyret | 16.06.14 | 14147 | |
| Kunngjøring av vedtak | 24.06.14 | | |

ULLENSAKER KOMMUNE

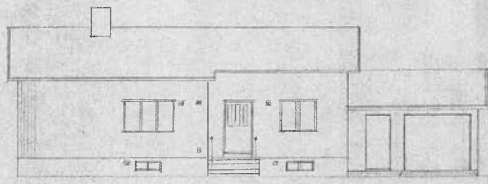
Ordfører

Arnold Espeland
 Ullensaker kommune
 Ordfører

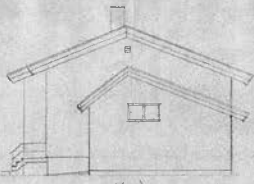
Dato

11/5-2015





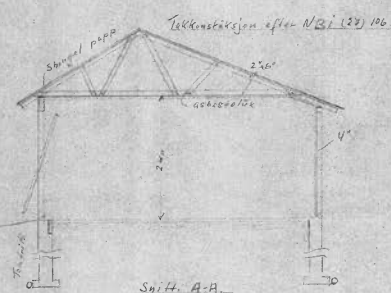
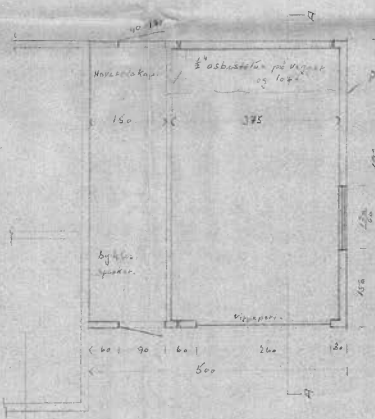
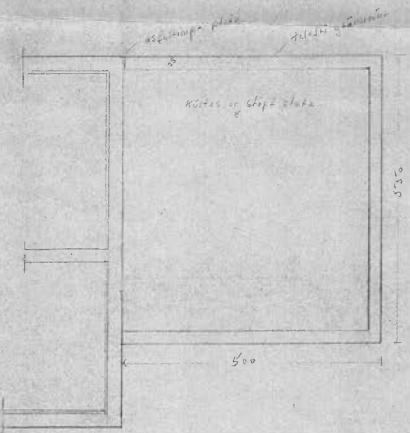
M = 1:100



Boet og Garasje på Bekke Gnr 22 hnr. 1.
for Johannes Bravold Klofta.

M = 1:50

Godkjent av
U. ...
d. 12.10.88
Sak nr. 111
A.6.



Prosjekt - Dato: 69
Sjef: S. harsan.



Side 1 av 2

Rekvirent
Advokatfirmaet Økland & Co DA
PB 63
2001 Lillestrøm
Org.nr. 957329152

ERKLÆRING OM RETT TIL ATKOMST OG VANN OG AVLØP

Hjemmelshaver til gnr. 22 bnr. 52 i Ullensaker kommune gir gnr. 22 bnr. 1 («rettighetshaver») i Ullensaker kommune rett til fri og ubegrenset kjøreadkomst langs vei markert grått på vedlagt skisse over gnr. 22 bnr. 52 («den tjenende eiendom») og til gnr. 22 bnr. 1. Adkomsten omfatter adkomst for ethvert formål, herunder adkomst til utbygging. Eier av den tjenende eiendom har rett til å flytte adkomsten mot å dekke kostnadene ved dette, forutsatt at adkomsten fremdeles er fullgod for gnr. 22 bnr. 1.

Hjemmelshaver til den tjenende eiendom gir rettighetshaver rett til å anlegge vann og avløp over den tjenende eiendommen.

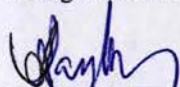
Retten til kjøreadkomst, og retten til å anlegge vann og avløp, gjelder også alle eiendommer som utparselleres fra gnr. 22 bnr. 1, og eiendommer som igjen utparselleres fra disse.

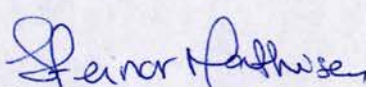
Rettighetshaver plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold, fordelt etter antall husstander som benytter adkomsten. Vedlikeholdsplikten gjelder kun for parseller som har sin atkomst over den tjenende eiendom.

Denne erklæringen skal tinglyses som en realservitutt på den tjenende eiendoms grunnboksblad.

Ullensaker 7. april 2015

Rettighetshaver:



Gnr. 22 bnr. 1
Trolltunet utvikling AS
Org.nr. 998 056 454



STEINAR MATHISEN
LASSE SOLBERG

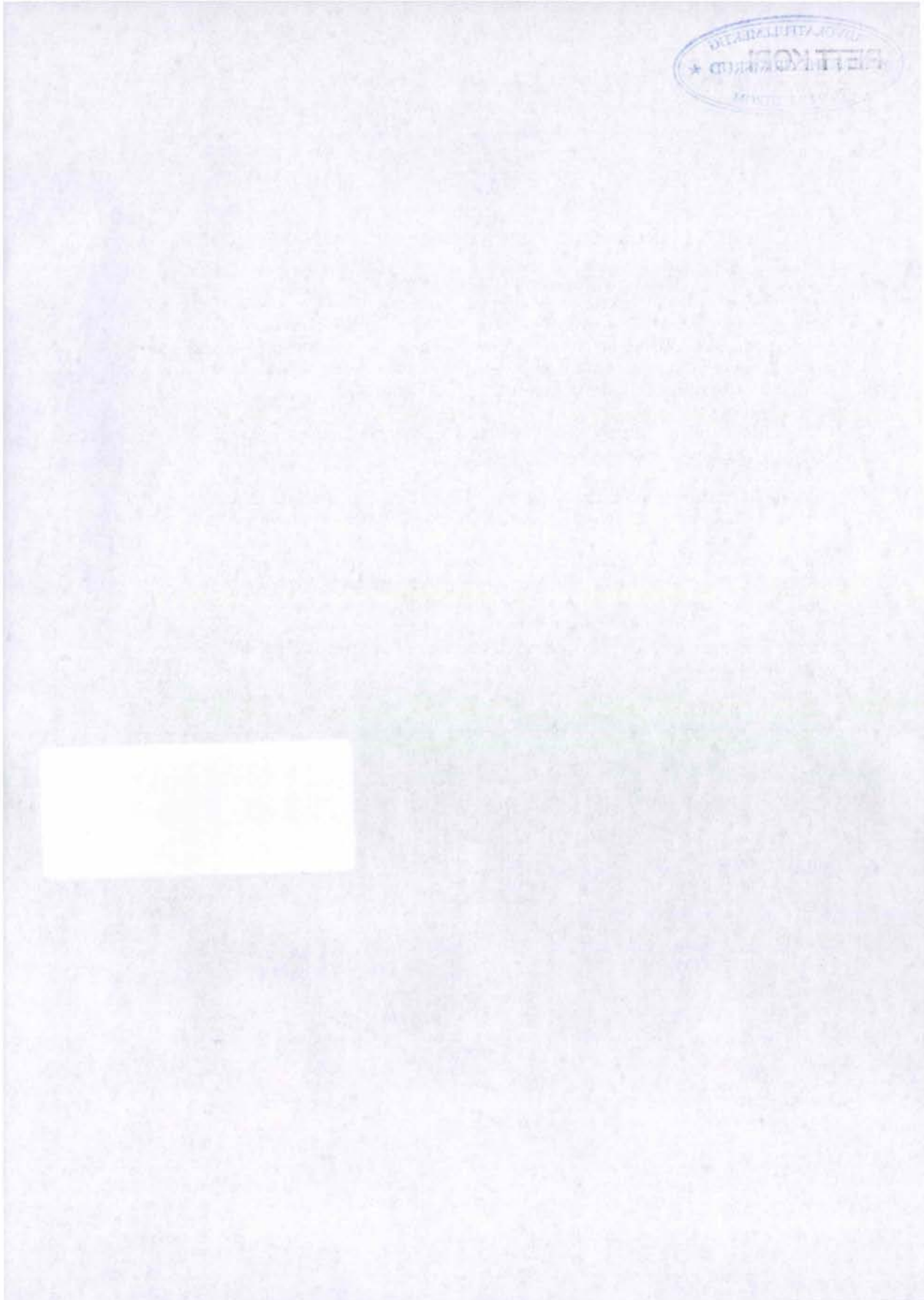


Doknr: 314379 Tinglyst: 13.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshaver, tjenende eiendom:


Gnr. 22 bnr. 52:
Trolltunet utvikling AS
Org.nr. 998 056 454


STEINAR MATHISEN
LASSE SOLBERG

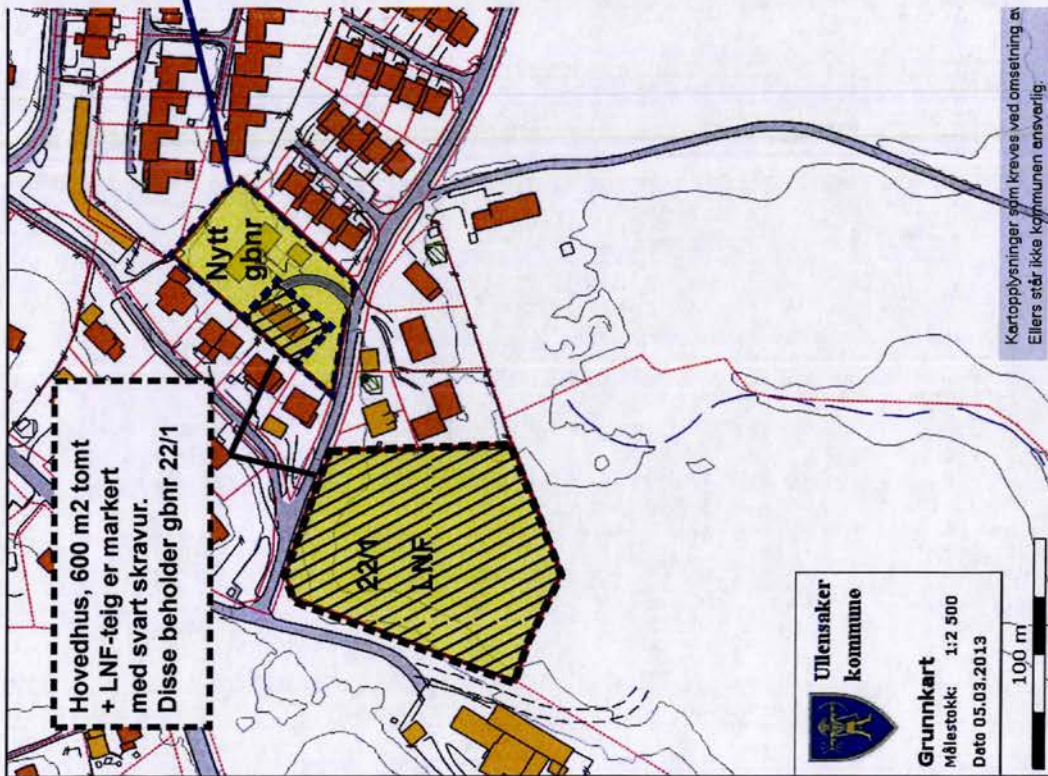




Side 2 av 2

Steinar Håthusen
Steinar Rasmussen

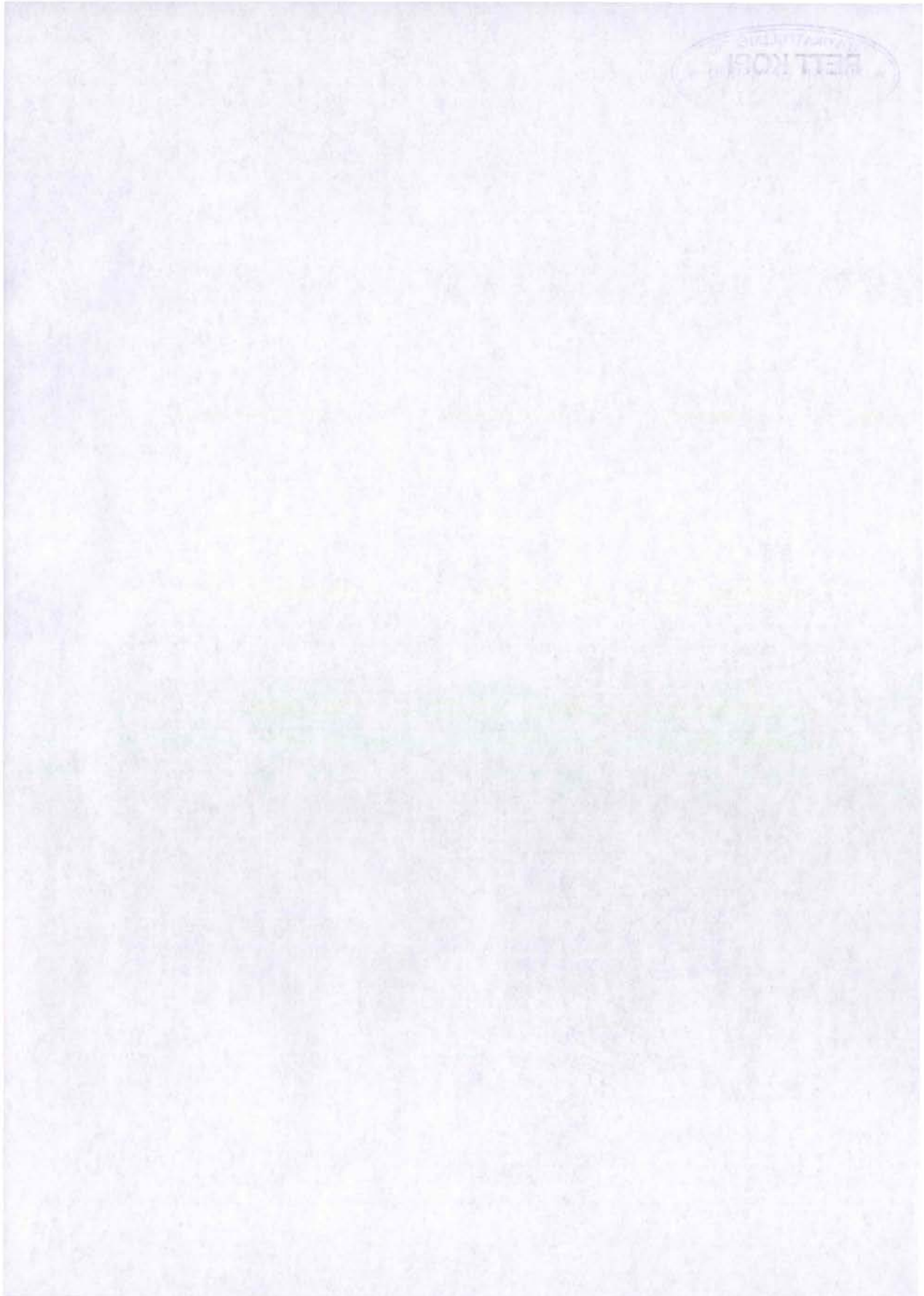
Trolltunet er markert med
blå stiplet linje. ca 2851 m²
Tunet får nytt gbnr. 22/1 skal
ha veirett over nytt gbnr.



Ullensaker kommune

Grunnkart
Målestokk: 1:2 500
Dato 05.03.2013

100 m



Erklæring om rett til fradeling og overskjøting av deler av areal

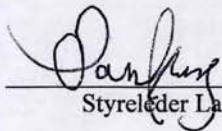
Eiendommen gnr 22 bnr 1 i Ullensaker kommune består av to separate teiger. Hovedhuset på "Bakke søndre" er merket av i vedlagt kart som areal I, mens en separat teig er merket som område III. Område III ligger i dag i et område avsatt som LNF. Reguleringen gjør at nåværende hjemmelshaver pr. i dag ikke kan skille ut område III fra område I. Tidligere eier har rettighetene til område III i behold.

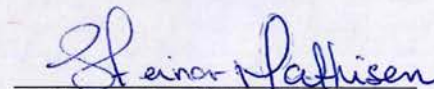
Hjemmelshaver til gnr 22 bnr 1 gir herved Troll Boligutvikling AS org nr. 892 541 442 ("rettighetshaver") en ubetinget rett til å gjennomføre fradeling og overskjøting av arealet merket som III i vedlagt kart, til den de måtte nominere. Eiendomsoverføringen skal være vederlagsfri, men rettighetshaver plikter å bære alle gebyrer til fradeling og overskjøting.

Denne rettigheten skal tinglyses som en løsningsrett på gnr 22 bnr 1 i Ullensaker, hvor Troll Boligutvikling AS skal stå som rettighetshaver.

Oslo, den 28. februar 2014

Hjemmelshaver gnr 22 bnr 1
For Trolltunet Utvikling AS (org nr 998 056 454) i hht vedlagt firmaattest


Styreleder Lasse Solberg

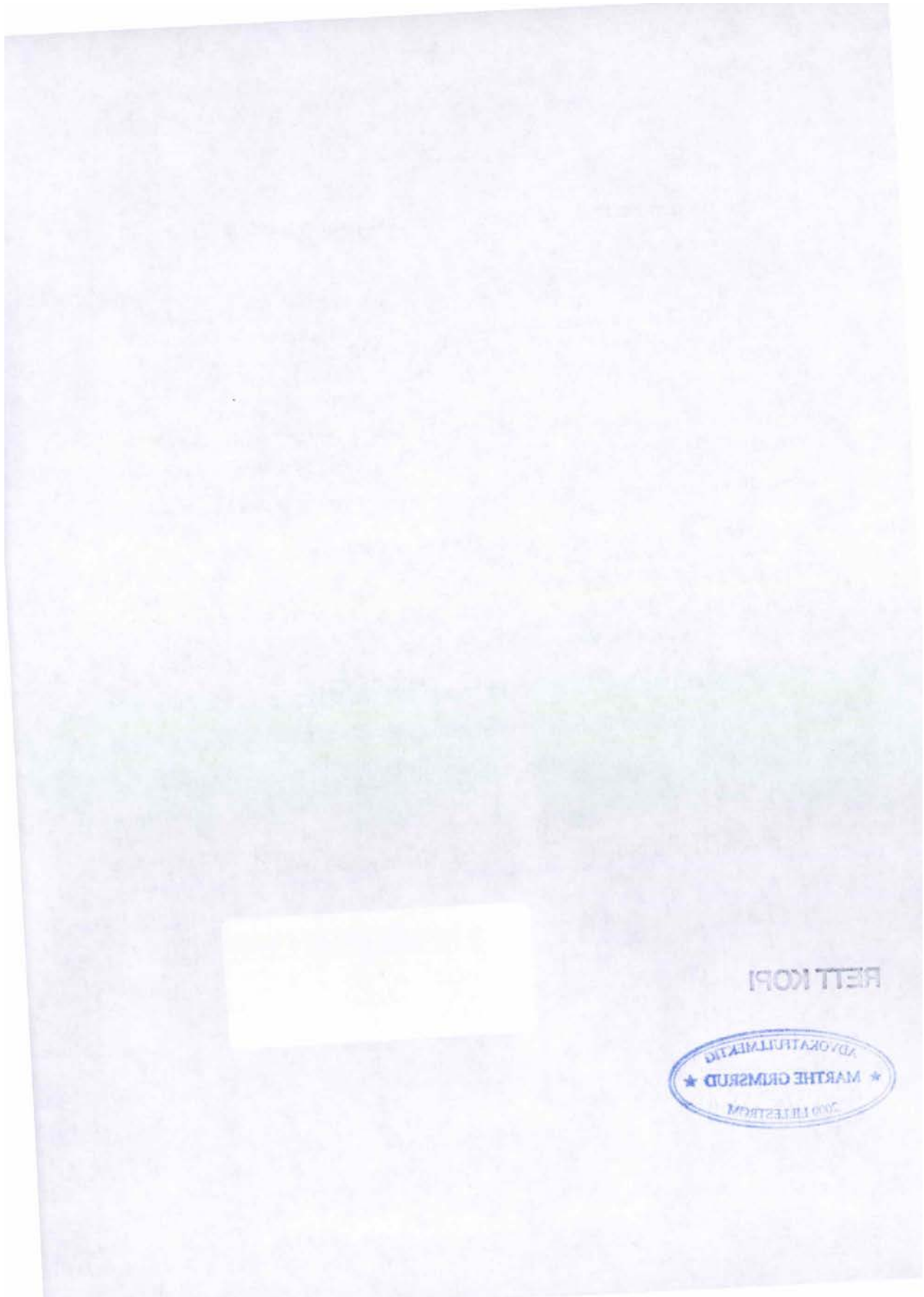

Styremedlem Steinar Mathisen

RETT KOPI



Doknr: 197779 Tinglyst: 04.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

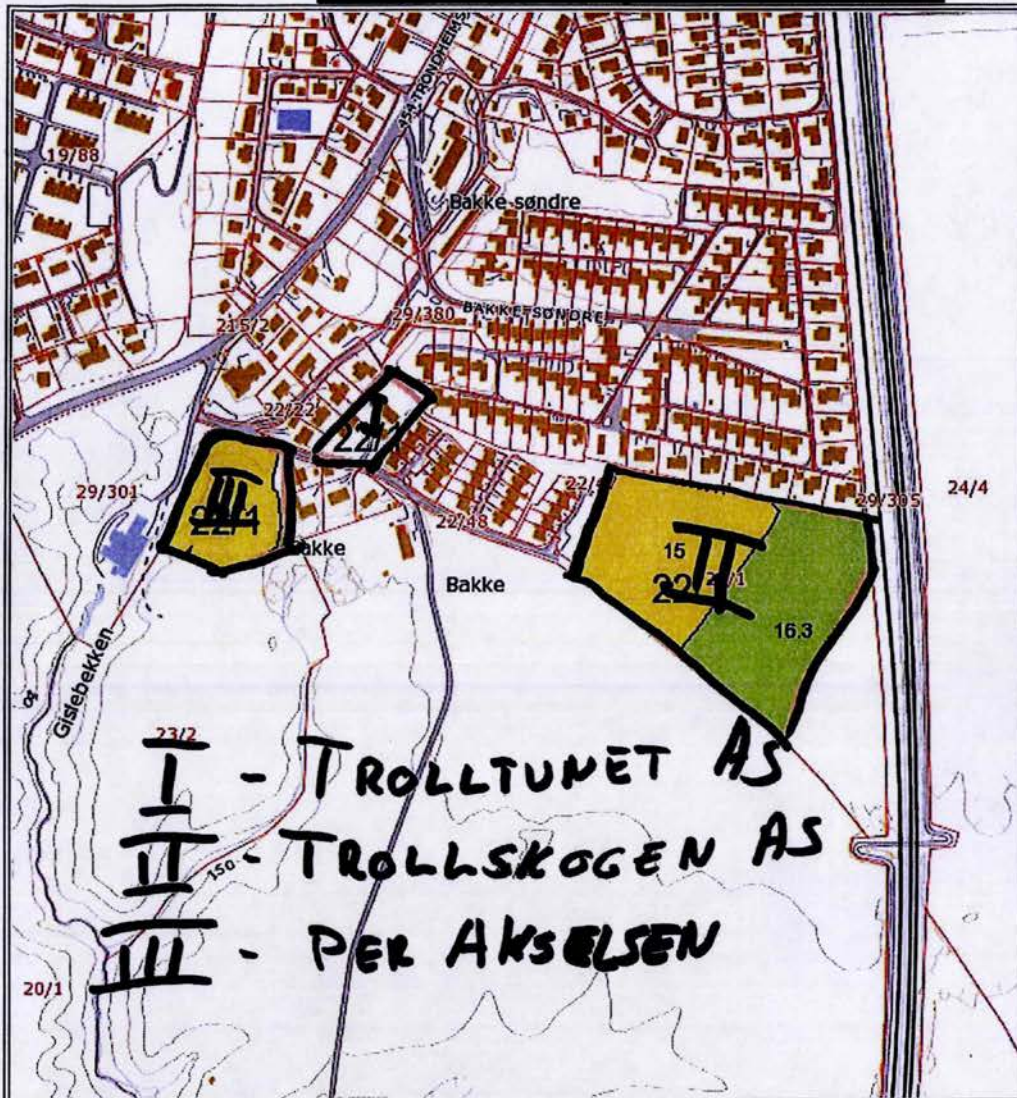




RETT KOPI



VEDLEGG



Gårdskart
235 - 22/1/0

Målestokk: 1:5000



Ajourføringsbehov meldes
til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 1.3.2012

Tegnforklaring (Areal i dekar)

| | | |
|-------------------------|------|-------------|
| Fulldyrka jord | 22.9 | |
| Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| Innmarksbelte | 0.0 | <u>22.9</u> |
| Skog, særst høy bonitet | 0.0 | |
| Skog, høy bonitet | 0.2 | |
| Skog, middels bonitet | 16.3 | |
| Skog, lav bonitet | 0.0 | <u>16.5</u> |
| Uproduktiv skog | 0.0 | |
| Myr | 0.0 | |
| Jorddekt fastmark | 0.0 | |
| Skrinn fastmark | 0.0 | <u>0.0</u> |
| Restareal | 4.1 | <u>43.5</u> |

Skrinn fastmark = Åpen fastmark med fjell i dagen, blokkmark eller grunnlendt.
Restareal = Vel, vann, bebyggd og annet ikke kartlagt areal.

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukselendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukselendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser
.... Gamle markslagsgrenser fra N5raster

Handwritten signature

Stpl her idag
med kr. 260,-

Åvskrift av
dagbok nr. 4272 6/74
R 158

Til innhefting i panteboka.

Skjøte

JN

Undertegnede Johannes Brevold, Bakke søndre,
 2e4e- Klefta og født 26/1-192e
(Datum og årstall)
 skjøter og overdrar herved til fru Cera Schøyen,
 adr. 2e4e-Klefta og født 27/1-1947
(Datum og årstall)
 min/vår eiendom L i n g e o d a -
 g.nr. 22 br.nr. 7 av skyld mkl. are i Ullensaker herred')
 matr.nr. i)
 for en kjøpesum stor kr. 25.096,- tjue fem tusen og nitti seks
 som er avgjort på omforenet måte. -kroner

Kjøperen plikter vedlikehold av sin vegrett, mens selgeren
 vederlagsfritt har vegrett.
 Alle omkostninger vedrørende kjøpet av navnte tomt faller
 på kjøperen.-

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

- 2 -

K l ø f t a den 30.5. 1974.

Johannes Brøvd
 (Utstederens underskrift)
 - Johannes Brøvd -

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Trygve Amundsen
 (Navn)
 -Trygve Amundsen-
 Alder: 70 år

Martha Amundsen
 (Navn)
 -Martha Amundsen-
 Alder: 68 år

Adr.: 2040-Kløfta.

Adr.: 2040-Kløfta.

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmepler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjønningen.

K l ø f t a den 30.5. 1974.

Ebbe Brøvd

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Trygve Amundsen
 (Navn)
 -Trygve Amundsen-
 Alder: 70 år

Martha Amundsen
 (Navn)
 -Martha Amundsen-
 Alder: 68 år

Adr.: 2040-Kløfta.

Adr.: 2040-Kløfta.

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmepler.)

Skjøte stpl. her idag medkr 5,-

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr 8611 2/8 65
+ 103 N/d

M a k e s k i f t e .

Underskrevne Aleksander Schøyen f. 5. 1. 94
og Trygve Schøyen f. 4. 5. 1904. overdrar til
Johs. Brovold f. 26. 1. 20 parsellen
MYRLAND gnr. 23/7 i Ullensaker for kr. 500.

For samme sum overdrar Brovold til ovennevnte brødre Schøyen
som eiere av SKJELMERUD gnr. 23/1 i Ullensaker vegrett
langs grensa mot gnr. 23/1 og min eiendom GISLEDAL
gnr. 22/1 . Vegretten vert da hefte på sistnevnte eiendom.

VALHALL, Kløfta st. 12. 8. 65.

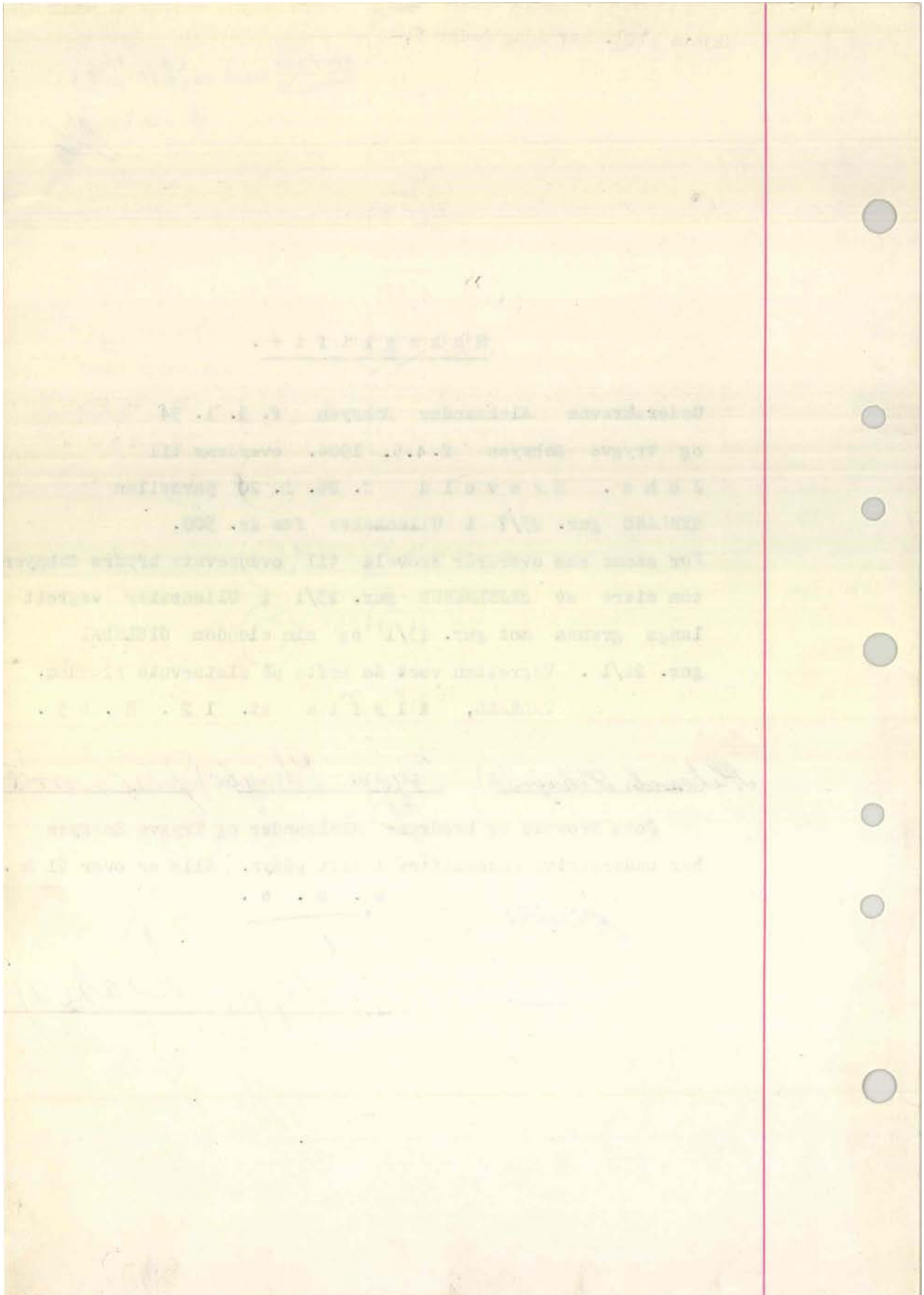
Aleksander Schøyen (A) Trygve Schøyen Johs. Brovold^(B)

Johs Brovold og brødrene Aleksander og Trygve Schøyen
har underskrivi makeskiftet i mitt påsyn. Alle er over 21 år.

D . s . o .



Trygve Laake (A)



Agathon Borgen

Entreprenørforretning

Bankforb.: Ullensaker Sparebank
Bankgiro 246/897
Postgiro 319 75

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr.

490 ²⁷/₆₇

Kløfta, den
Sentralbord 57 51
A. Borgen privat 57 07

A111

J.K.

Byggefelt "BAKKE" g.nr. 29, br.nr. 19 - Ullensaker.

Eier Agathon Borgen, Kløfta.

Undertegnede, Johs. Brovold, er kjent med Agathon Borgens byggeplaner på ovennevnte byggefelt, og har intet å bemerke til plasseringen av hus nr. 8 hvor husets søndre hjørne ligger nærmere min eiendomsgrense enn 4 meter., eiendommens g.nr. 22, br.nr. 1 i Ullensaker.

Kløfta, den 8. desember 1966.

Johannes Brovold

Vi bekrefter at Johannes Brovold egenhendig har underskrevet dette dokument og at han er over 21 år.

Kløfta, den 8. desember 1966.

A. Vornby

S. Buitensanden

Avskrift av
Vedlegg til

dagbok nr.

771 ²⁹/₇₆
A 166 N/KERKLÆRING

..... Johannes Brovoll eier av eiendommen Bakke Søndre
gnr... 22 bnr..... 1 samtykker i at det på
eiendommen Lincoda gnr... 22 bnr..... 7
oppføres og blir stående tilbygg til våningshus.. 1 m fra
grenselinje mot. syd-vest.

Eventuell ny bebyggelse på gnr..... 22 bnr..... 1 må
plasseres i forskriftsmessig avstand fra ovennevnte bygg, minimum
8.0 m.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen Bakke Søndre
gnr..... 22 bnr..... 1 i Ullensaker.

..... Kløfta den. 26/1 19.76

..... *Johs. Brovoll*
Johs. Brovoll

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

18.11.85 11010

SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

A 231

Undertegnede eier av g.nr.22, b.nr.1 i Ullensaker gir herved eierne av g.nr. 29, b.nr. 786 og b.nr. 788 rett til å bruke eksisterende veg på min eiendom fram til egen adkomstveg (ca. 40 m).

Eierne av parsell 1 og 2 forplikter seg til å dekke sin del av vedlikehold og snøbroyting. (dekket mellom samtlige oppsittere)
Etter anleggsperioden skal vegen settes i sin opprinnelige stand.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Kløfta 9.9.1985



Jøns Krovdal

Bl. nr. 727 a
 RICH. ANDVORD A/S
 ETABL. 1865
 OSLO

M/K.

Skjøte

DAGEBOKFØRT

20.09.88 09718

SØRENSKRIVEREN I
 EIDSVOLL

Undertegnede: Johannes Brovold

født: 26.01.20

Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til

John Myrvold

født: 02.09.38

Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom: Skrenten

g.nr. 22

b.nr.¹⁾ 17

matr. nr.

til

gate/vei¹⁾

i: Ullensaker kommune.

Kjøpesummen kr. 325.000,- trehundreogtjuefemtusen-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser ²⁾

Eieren av nærværende eiendom har vegrett på anvist sted over Bakke Søndre gnr. 22, bnr. 1 i Ullensaker sammen med de andre oppsitterne langs vegen. Brukerne holder veien vedlike.

~~Jeg/kløfta~~ ³⁾

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

KLØFTA den 29/8 19 88

Johannes Brovold
 Utstederens underskrift.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: JOHANNES BROVOLD

har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Kløfta den 29/8 1988

Else Akselsen

Navn

Per Akselsen

Navn

Født: 1.7.1949

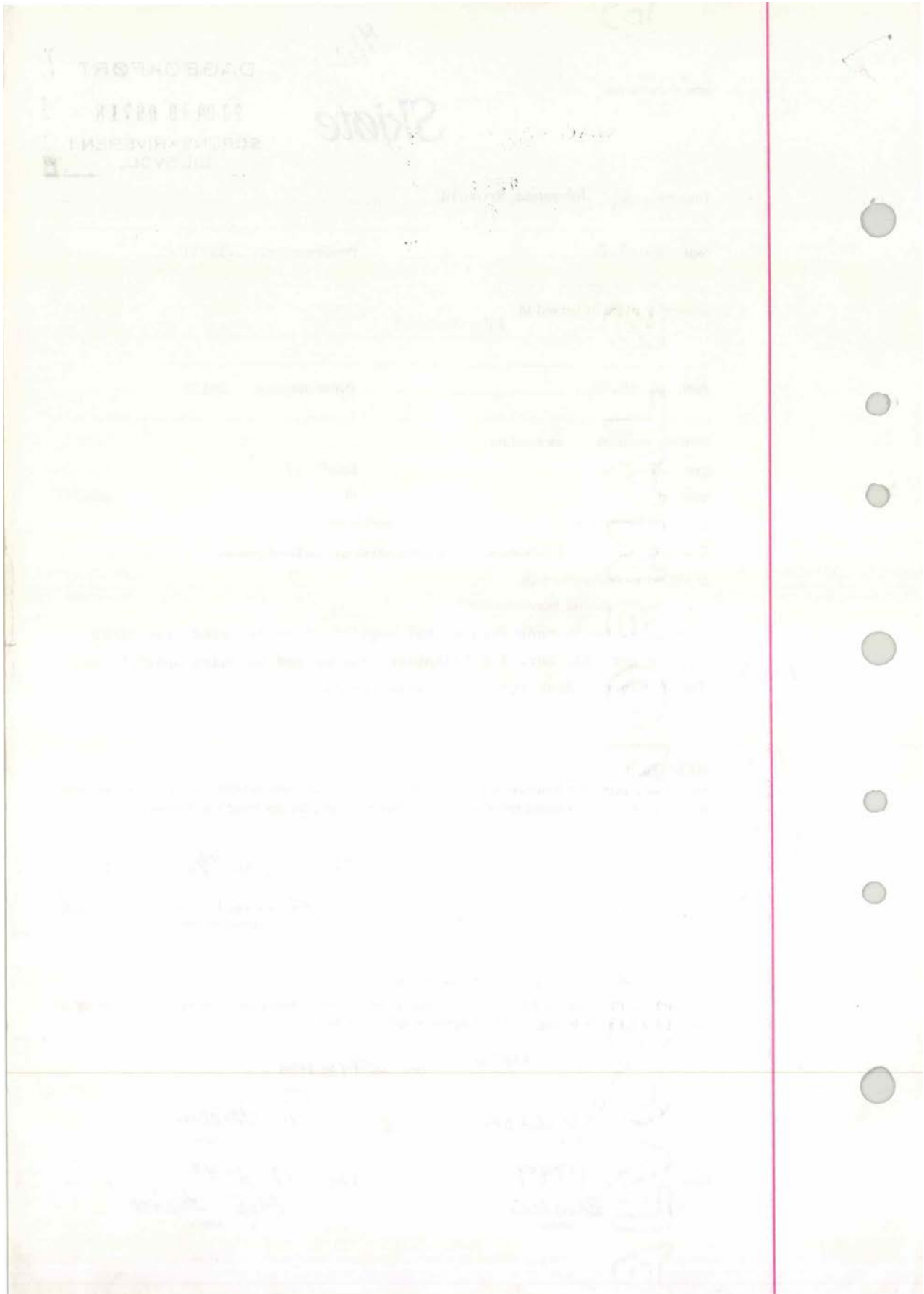
Født: 13-2-43

1925 Blaker

Adresse

1925 Blaker

Adresse



DAGBOKFØRT

24.10.88 11374

SØRENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

SKJØTE / KJØPEKONTRAKT

9.14

Undertegnede Johannes Brovold, fnr. 260120 [redacted] skjøter og overdrar til:

Tone Cecilie Bekken Sjølie, fnr. 160763 [redacted],

Espen Sjølie, fnr. 240662 [redacted] og

Svein Arne Holst-Larsen, fnr. 210662 [redacted]

min eiendom "Fredli" gnr. 22, bnr. 19 i Ullensaker.

Kjøpesummen er kr 300.000,- kronertrehundretusen - og betales kontant før
skjøtet sendes til tinglysing.Eierne av nærværende eiendom har vegrett på anvist sted over Bakke Søndre,
gnr. 22, bnr. 1 i Ullensaker sammen med de andre oppsitterne langs vegen.
Brukerne holder vegen vedlike.

Eiendommen overdras uten pengeheftelser.

Eiendommen tjener ikke til felles bolig eller ervervsvirksomhet.

Kløfta, den 10/10-88 1988.

Johannes Brovold

Vi bekrefter at Johannes Brovold egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet
dette skjøte. Han er over 18 år.

Kløfta, den 10/10 - 1988.

Tor Akselsen

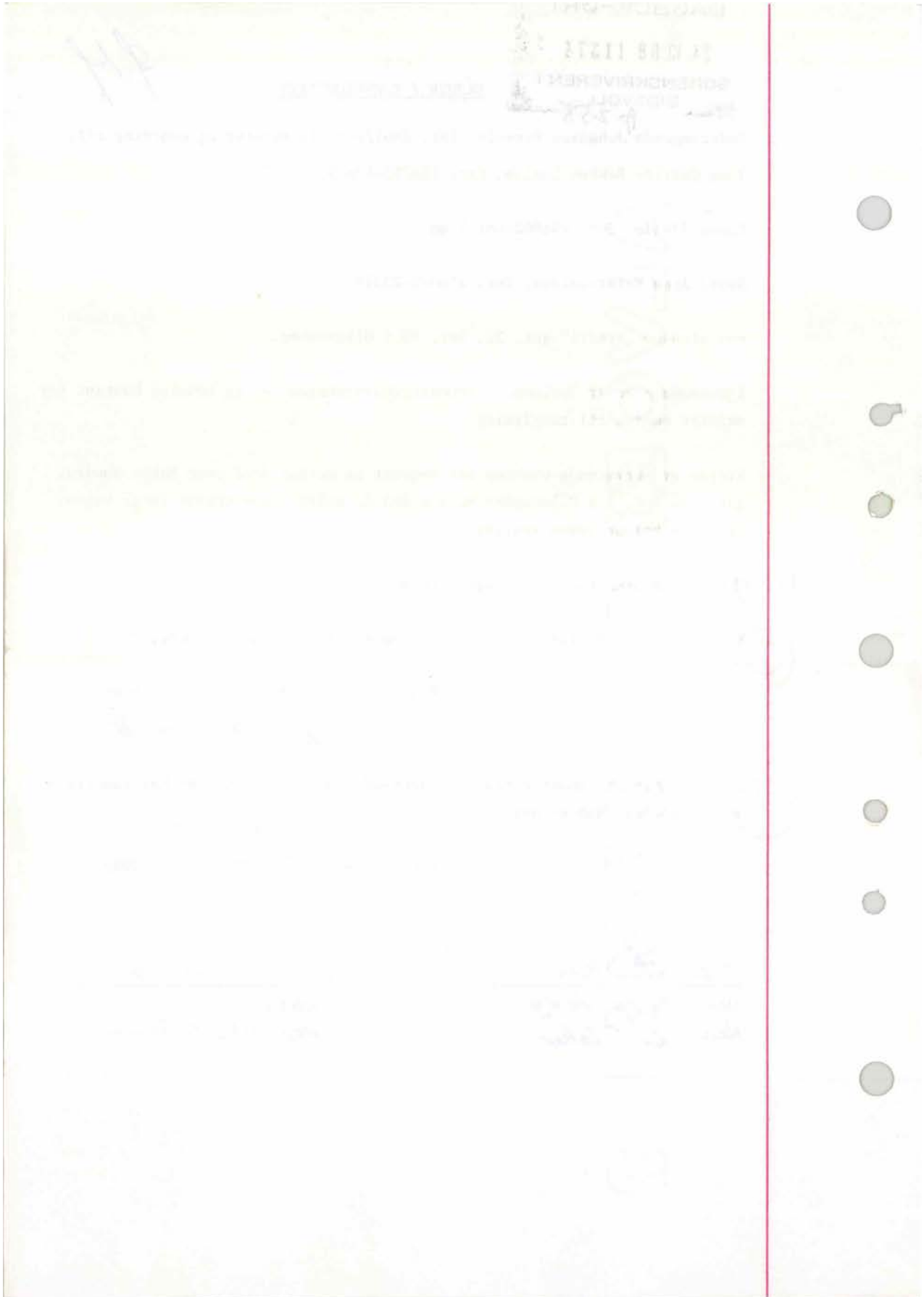
Alder.: 13/2-1943

Adr.: 1925 Blaker

Elsa Akselsen

Alder.: 1.7.49

Adr.: 1925 Blaker



ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

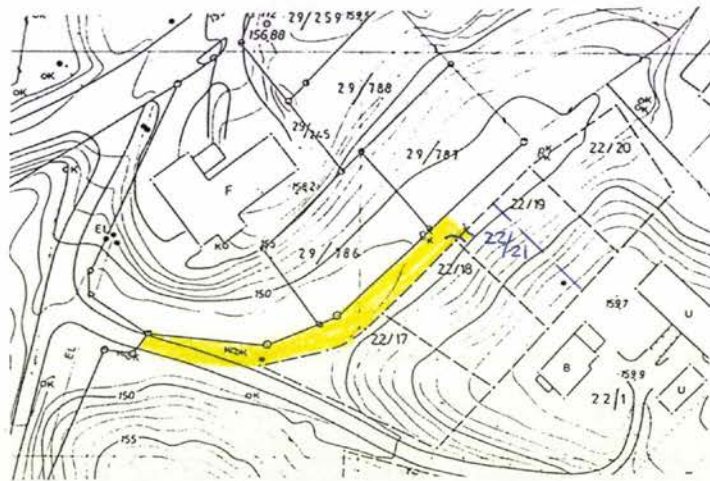
12.09.89 09874

SØRENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

Undertegnede eier og hjemmelshaver til eiendommen
gnr. ...22... , bnr.1..... gir herved
eiendommen gnr..22. bnr..21.... rett til ...5...m bred vei
over min eiendom fram til ...Trondheimsvegen.....

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen
gnr. ...22... , bnr.1..... i Ullensaker kommune.

Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra bygningsjefen i Ullensaker kommune.



Jessheim den, 09/09 1989

.....
Johs. Knudt
hjemmelshaver



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.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: Aagot Christophersens veg 16
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre