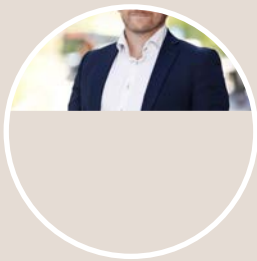




aktiv.

Karlstadvegen 19, 2040 KLØFTA

**BORGEN - Unik enebolig med  
attraktiv beliggenhet -  
Familievennlig - 320 kvm BRA -  
Dobbeltgarasje - Hage**



Eiendomsmegler

## 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 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 193 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 183 890,-  
**Selger:** Ole Gunnar Aulie

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total:** 320/320 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 889.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 83

**Oppdragsnr.:** 1205230020

# BORGEN - Unik enebolig med attraktiv beliggenhet - Familievennlig - 320 kvm BRA - Dobbeltgarasje

Velkommen til Karlstadvegen 19, en fantastisk enebolig med en av Borgens beste beliggenheter.

Boligen er innholdsrik og har en god planløsning som skulle passe de fleste familier:

1. etasje: Entrè, hall, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, verksted og boder.
  2. etasje: Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
  3. etasje med hems: Loftstue og soverom
- Dobbeltgarasje og pent opparbeidet hage med morelltrær

- Materialer av høy kvalitet
- Tyrolerstil
- 65 kvm terrasse med gode solforhold og fantastisk utsikt
- Laftet dobbeltgarasje med elektriske porter.
- 4 sov og 2 stuer
- Verksted
- Mulig å lage utleiedel

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet med trygg og umiddelbar gangavstand til barnehager, barneskole, idrettsplass og flotte turområder med badeplass 600 meter fra boligen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 320 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 320 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 168 m<sup>2</sup> Entrè, hall, bad, bad/vaskerom, 2 boder, garasje, verksted, toalettrom

2. etasje

BRA-i: 117 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, trapperom, 2 soverom, bad, spisestue

3. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Stue, soverom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

65 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

889.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med steinlagte trafikkarealer og pent opparbeidet hage med beplantninger. fruktrær, moreller og hekk.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

### Bygningssakkyndig

Aleksander Olsen

## **Type takst**

### Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

##### Utvendig:

- Enebolig med tekket saltak av torv.
- Yttervegger i reisverk bekledd med panel og pusset lecavegger.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Grunnmur i leca og støpt såle i betong.
- Torvtak fra byggeår.
- Drenering fra byggeår.
- Nedløp og renner av materialtype kobber og treverk fra byggeår.
- Yttervegger i reisverk fra byggeår.
- Sperrekonstruksjon fra byggeår med undertak av trebord.
- Malte vinduer med 2-lags isolerglass med 1 lags koblet glass fra byggeår.
- Heltre ytterdør. Dør fra byggeår. Yale doormann kodelås.
- Malt balkongdører med 2-lags isolerglass
- Garasjedør fra 2000/2002.
- Veranda med utgang fra stue på ca. 65 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2007.
- Utvendig tretrapp fra 2007.
- Garasje med støpt såle og yttervegger i reisverk og leca. Leddet porter med portåpner.

##### Innvendig:

- Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad.
- Gulv: Eikeparkett og laminat. Fliser på bad.
- Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.
- Etasjeskille av trebjelker og med påliggende selvberende plater/kryssfiner med påliggende overflategulv.
- Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret.
- Peisovn i stue og ovn i hall med pipeløp fra 2007
- Lakkert tretrapp fra byggeår.
- Malte og lakkerte profilerte innerdører fra byggeår.

##### Generell vedlikehold iflg. eiers opplysninger:

- Skyvedører garderobe soverom. Nov 2019
- Varmepumpe. April 2018
- Oppusset toalettrom. Februar 2017
- Markise, 5x3,5 m. August 2014
- Gjesterom: parkett og maling, februar/mars 2013
- Stue: malt vegg og vinduer/verandadør. Høst 2012
- Gavlvegg fra møne til kjeller innvendig. Malt mars 2013
- Parkett, stue/kjøkken. April/mai 2013

- Aldringsmalt kjøkkendører og panel på kjøkken og spiseplass. 2010
- Stort dusjkabinett. 2011
- Parkett stua. 2012
- Verisure skiftet alle panel alarmanlegg. Oppgradert. 13/5-2020.
- Beiset vinduer utvendig. Mai 2020
- Lakkert trappevanger. Mars 2021
- Malt innvendige takflater mellom stue og kjøkken. Januar 2022
- Byttet innerløp pipe fra kjeller til topp. (Pga pipebrann) ca 2007.

#### Teknisk:

- Rørøpplagg av eldre kobberrør.
- Vannrør i benkeskap fra 2022
- Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
- Boligventilasjon med avtrekk fra badet, wc og på kjøkken.
- Ventilspalter på vinduer og veggventiler.
- Fordelingsvifte fra loft til verksted.
- Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom.
- Sikringskap med skrusikringer plassert i vaskerom.
- Elk kontroll er nylig utført der dokumentasjon foreligger.

#### Innhold

1. etasje: Entrè, hall, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, verksted og boder.

2. etasje: Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

3. etasje med hems: Loftstue/hems og soverom

Laftet dobbeltgarasje med elektriske porter.

#### Standard

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper

Våtrom - Bad/vaskerom

Våtrom - Bad

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Takteking

Utvendig - Nedløp og beslag

Utvendig - Veggkonstuksjon

Utvendig - Takkonstruksjon / loft

Utvendig - Vinduer  
Utvendig - Dører  
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Utvendig - Andre utvendige forhold  
Innvendig - Overflater  
Innvendig - Radon  
Innvendig - Trapper  
Våtrom - Underetasje - Overflater gulv  
Våtrom - Underetasje - Sluk, membran og tettesjikt  
Kjøkken - Overflater og innredning  
Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Tekniske installasjoner - Avløpsrør  
Tekniske installasjoner - Ventilasjon  
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg  
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold - Utvendig vann- og avløpsledninger

Se vedlagte tilstandsrapport t iht. NS3600 av "Takstportalen Aleksander Olsen AS" for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

## Energi

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 18 432

### Kommunale avgifter år

2022

### Formuesverdi primær

Kr 1 537 266

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 534 156

### Formuesverdi sekundær år

2022

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 83 i Ullensaker kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3033/47/83:

25.02.1980 - Dokumentnr: 1539 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rett for andre tomteeiere og kommunen til div vann- o.a.  
ledninger. Rett for Tele- og E-verk til fremføring av kabler  
m.v. Best. om forkjøpsrett ved bortfeste/salg for selger.

18.01.1999 - Dokumentnr: 398 - Best om garasje/parkering  
RETT TIL Å OPPFØRE GARASJEBYGG OVER LEDNINGENE PÅ D.E.



Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.12.1979 - Dokumentnr: 11054 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3033 Gnr:47 Bnr:52

Hovedbruket gnr.47/61 er sammenf.med 47/52

01.01.2020 - Dokumentnr: 85595 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:47 Bnr:83

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Hovedbygning byggemeldt i 1979

Garasje byggemeldt i 1998.

Tilbygg byggemeldt.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt prospektet.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 990 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,00))

193 890,- (Omkostninger totalt)

7 183 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 193 890

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16000,- oppgjørshonorar kr 6500,- og visninger kr 2500,-.

### **Oppdragsansvarlig**

Bjørn Granli Jokstad  
Eiendomsmegler  
[bjorn.jokstad@aktiv.no](mailto:bjorn.jokstad@aktiv.no)  
Tlf: 992 93 090

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

### **Salgsoppgavedato**

09.12.2024

# Karlstadvegen 19

Nabolaget Borgen - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Borgenvegen Linje 436	7 min 0.6 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min 6.3 km
Oslo Gardermoen	18 min

## Skoler

Borgen skole (1-7 kl.) 234 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	10 min 7.1 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 17 klasser	12 min 8.3 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 621 elever, 28 klasser	13 min 9.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 9.7 km

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

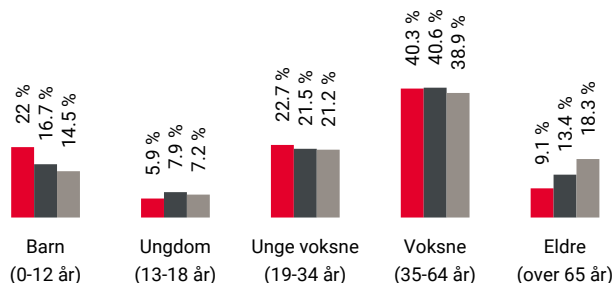
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Borgen Fus barnehage (0-5 år) 65 barn	8 min 0.6 km
Borgen idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	14 min 1.1 km
Soria Moria barnehage (1-5 år) 15 barn	8 min 6 km

## Dagligvare

Kiwi Kløfta	9 min
PostNord	6.4 km
Coop Extra Algarheimveien	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 94/100

## Sport

Borgen Balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Alfhallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Sportica Kløfta	9 min
Nemus Fysio	9 min

## Boligmasse



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

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

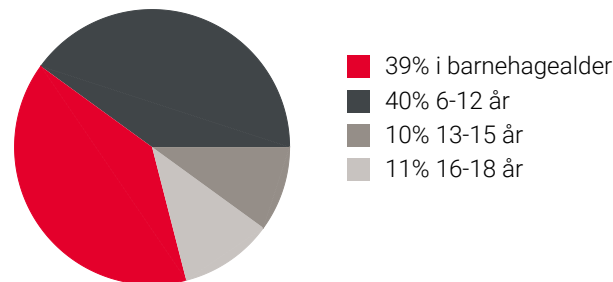
Sitat fra en lokalkjent



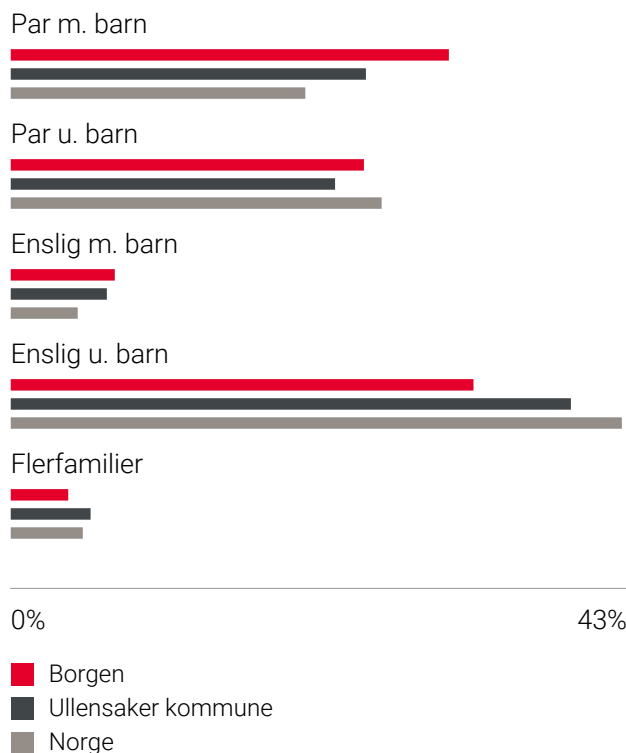
## Varer/Tjenester

Romerikssenteret	10 min
Ringen apotek Kløfta	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



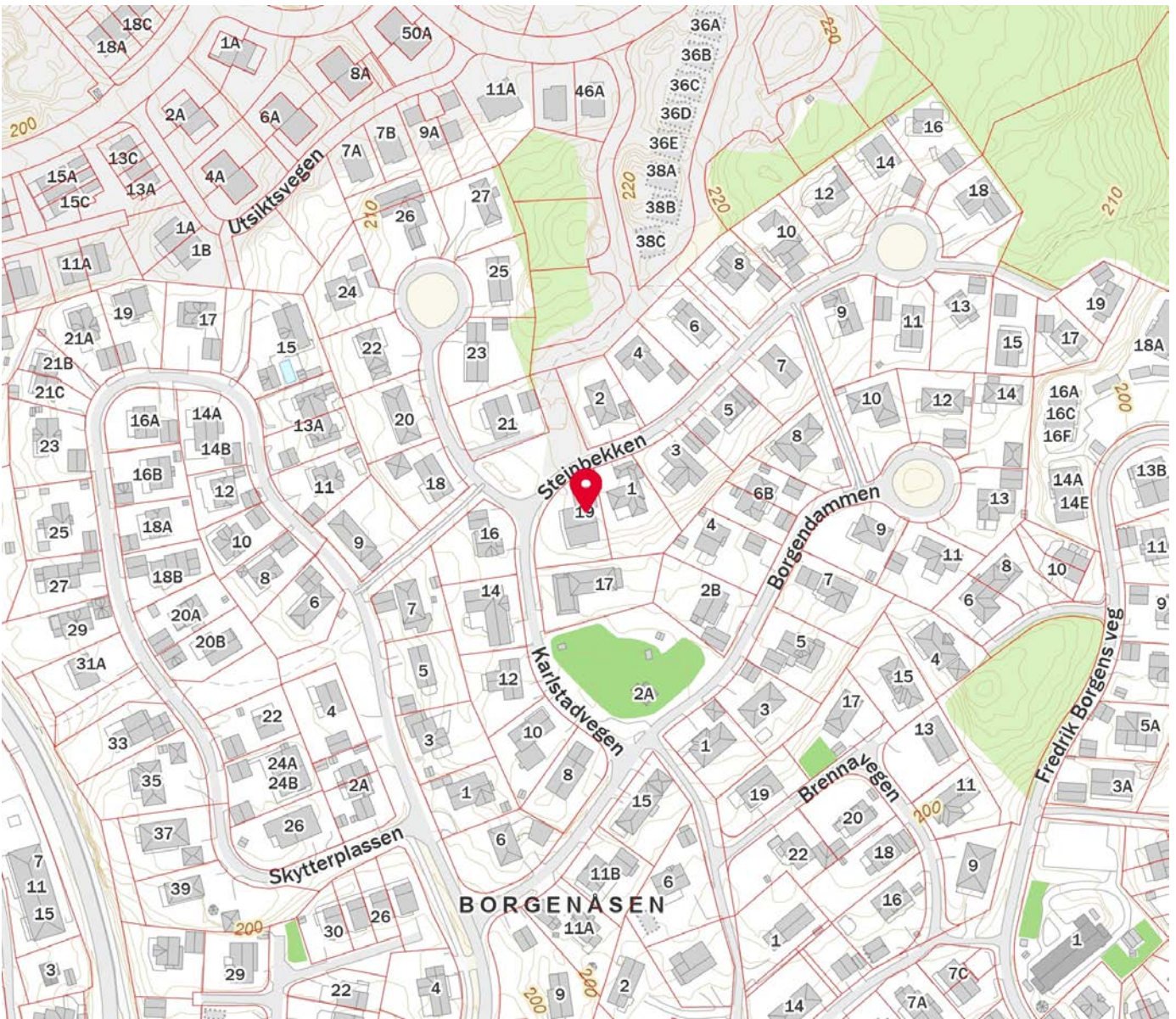
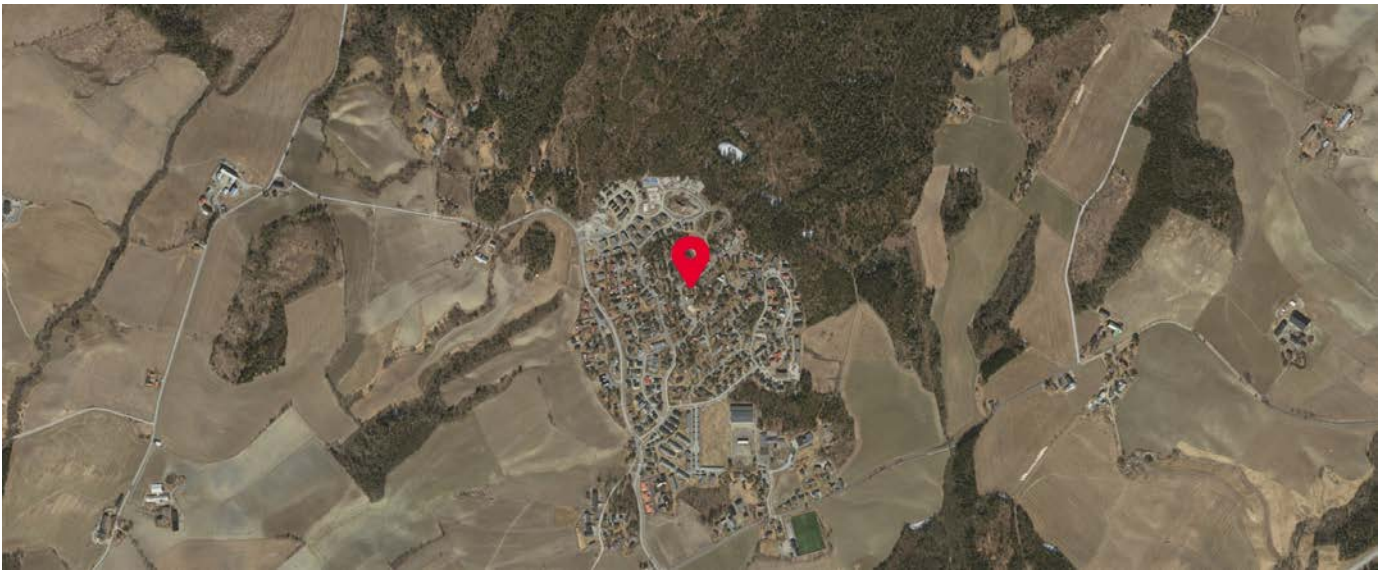
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Karlstadvegen 19

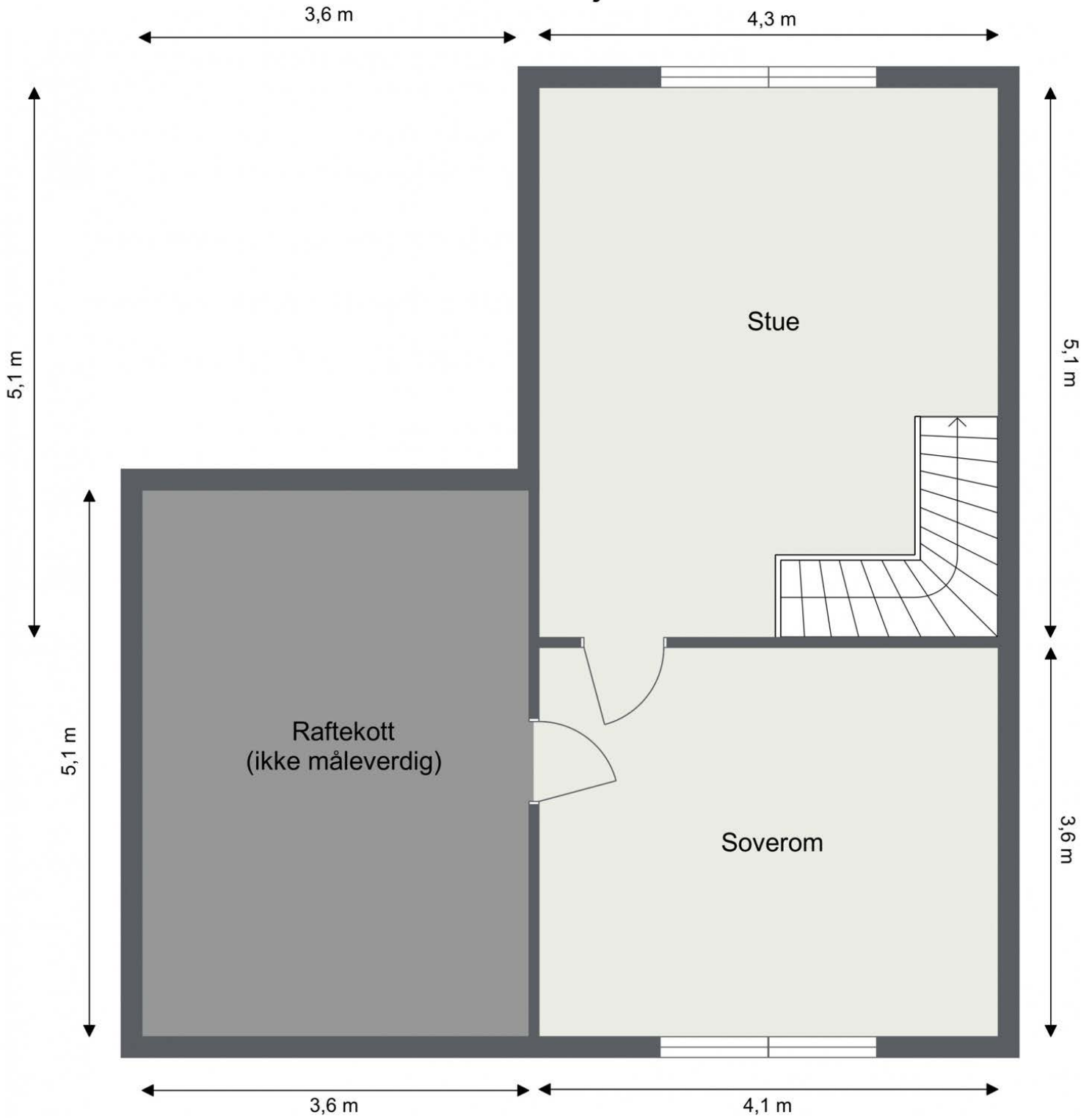
## 1. Etasje





# Karlstadvegen 19

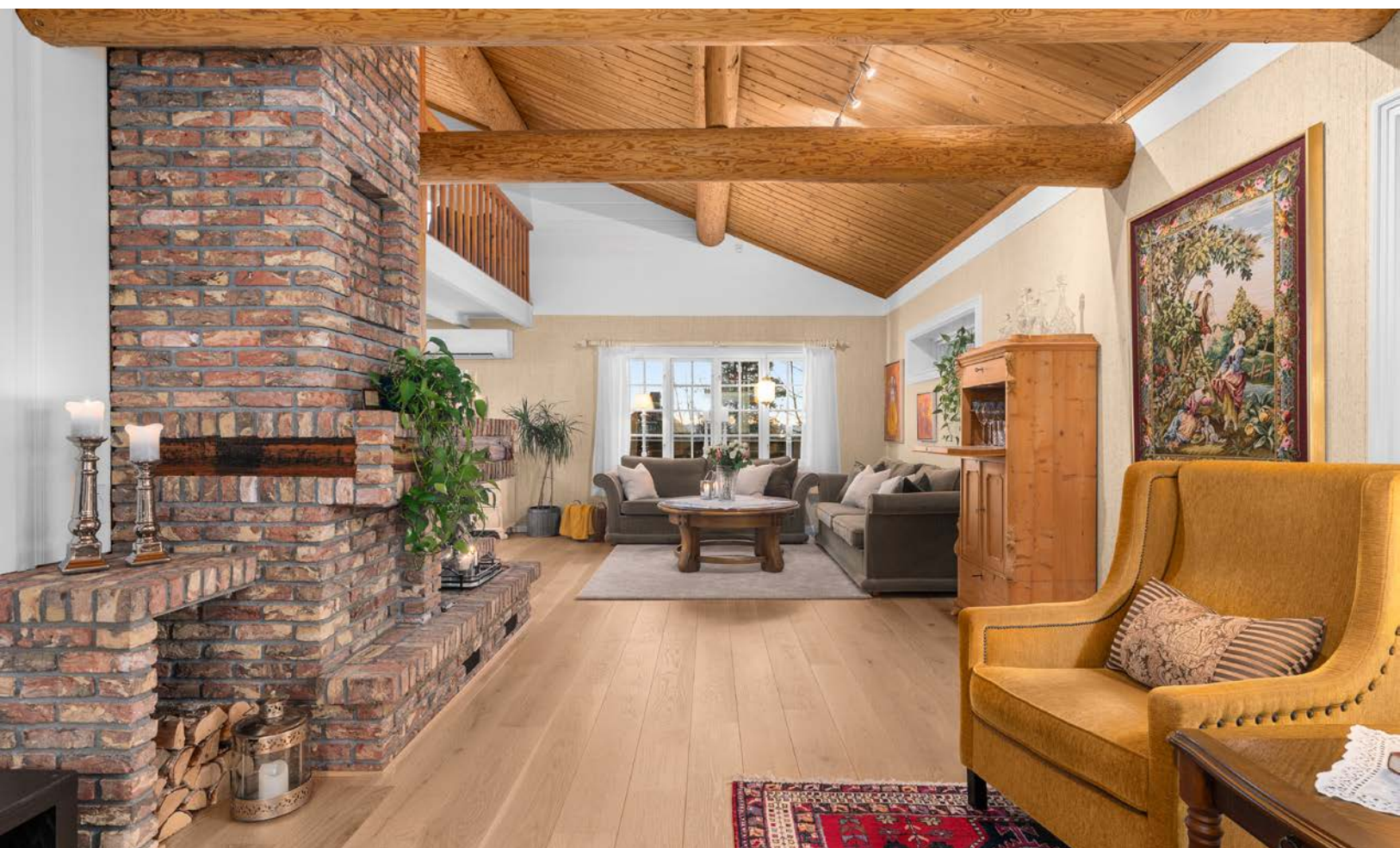
## Loftetasje











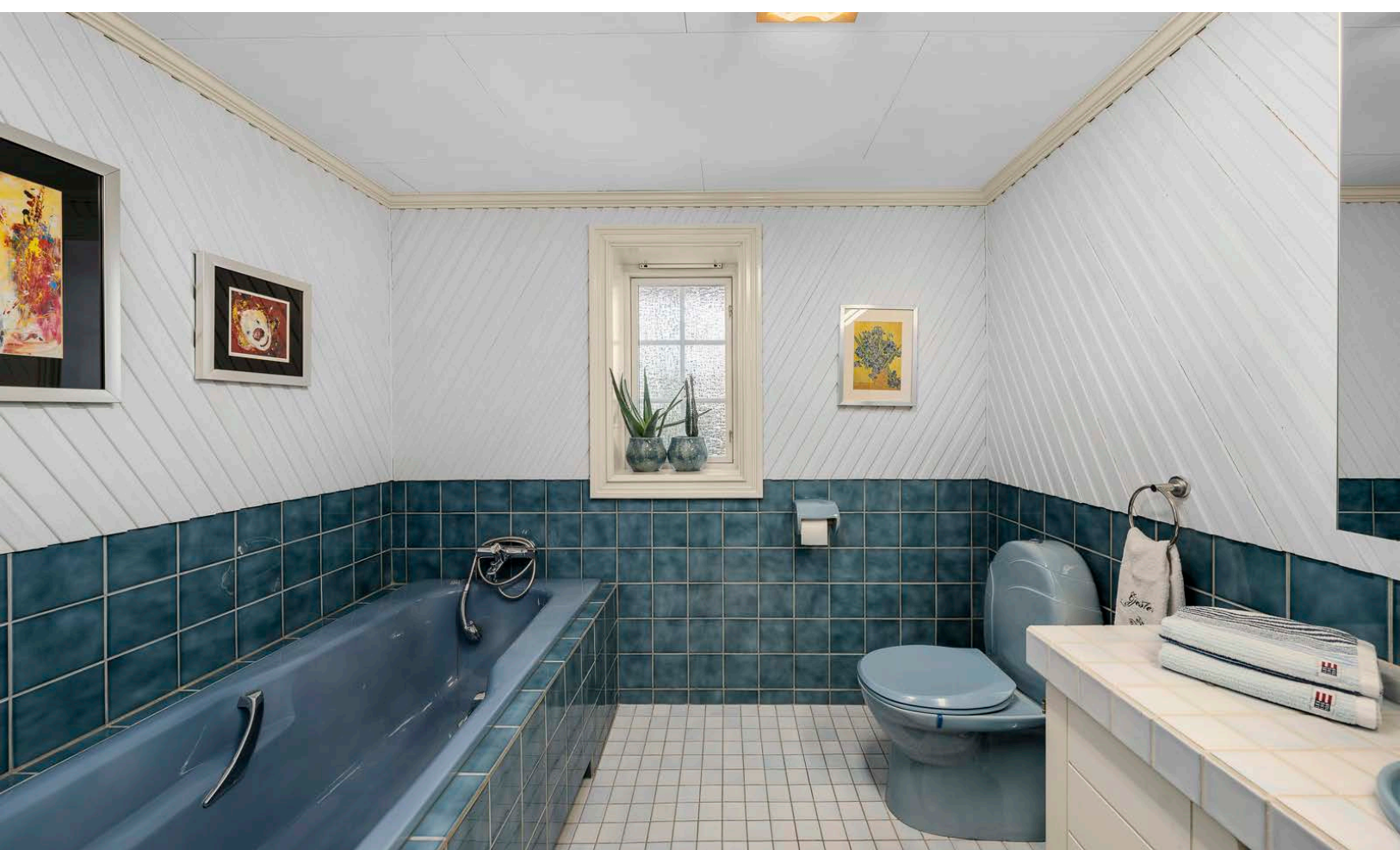








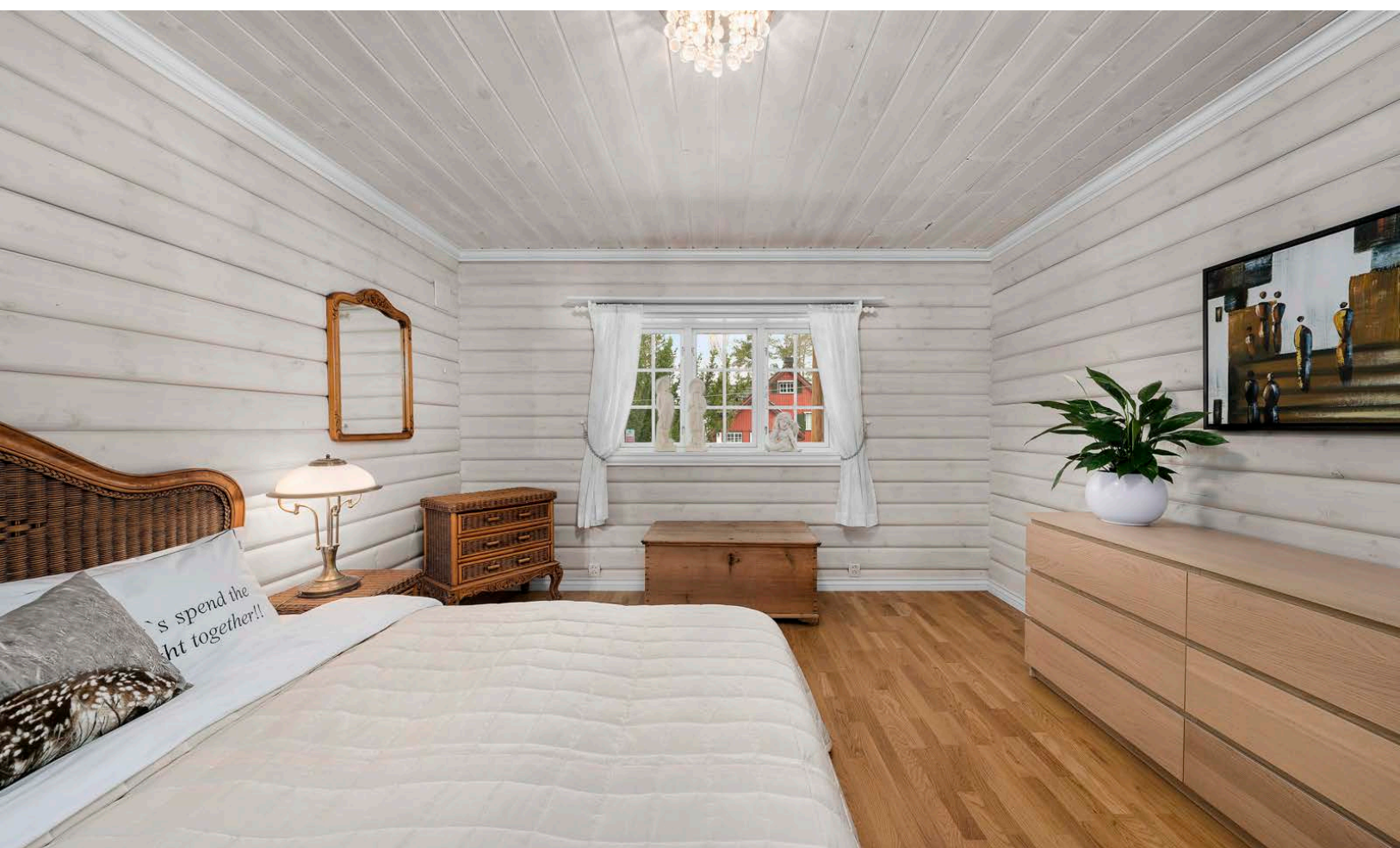


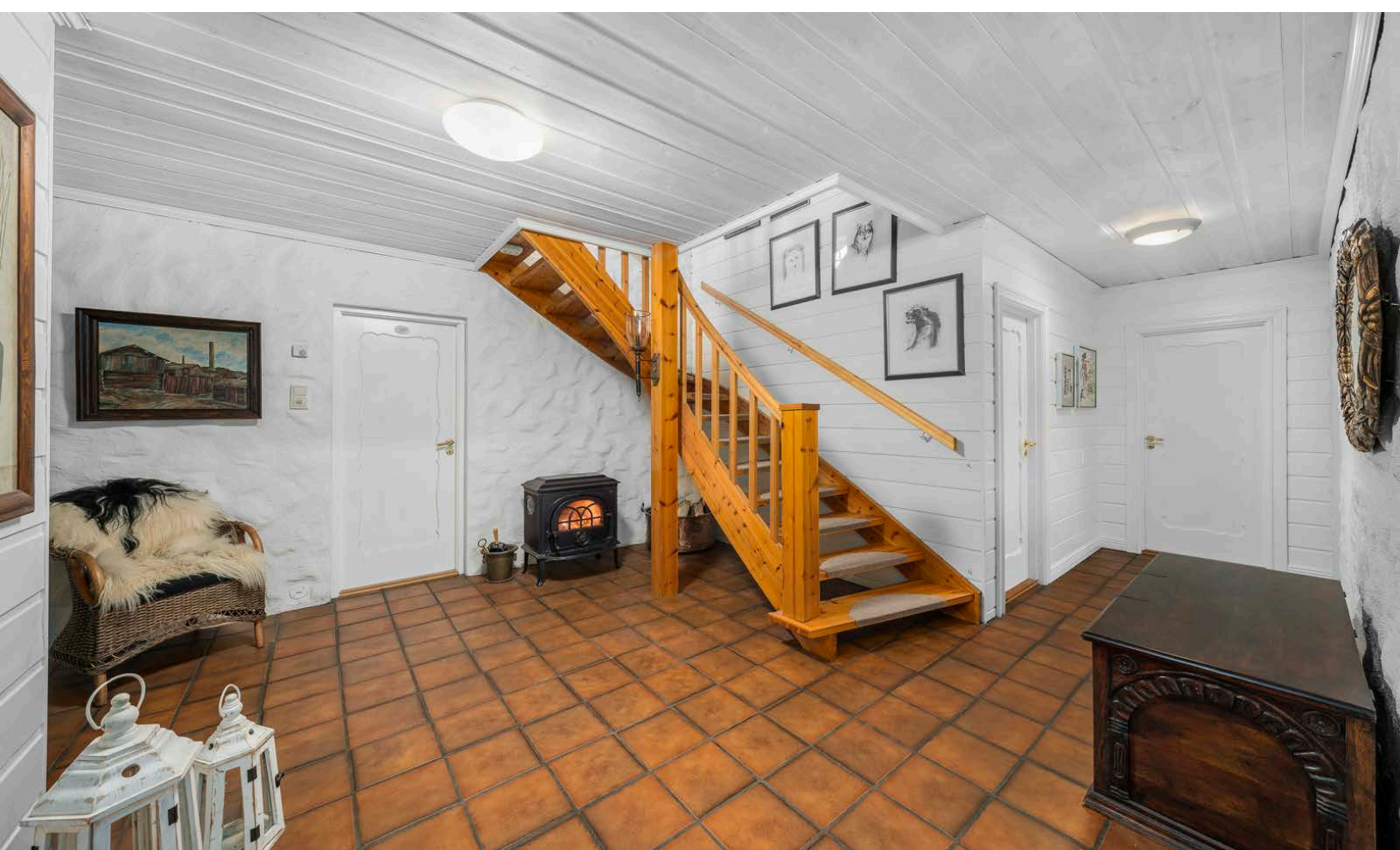


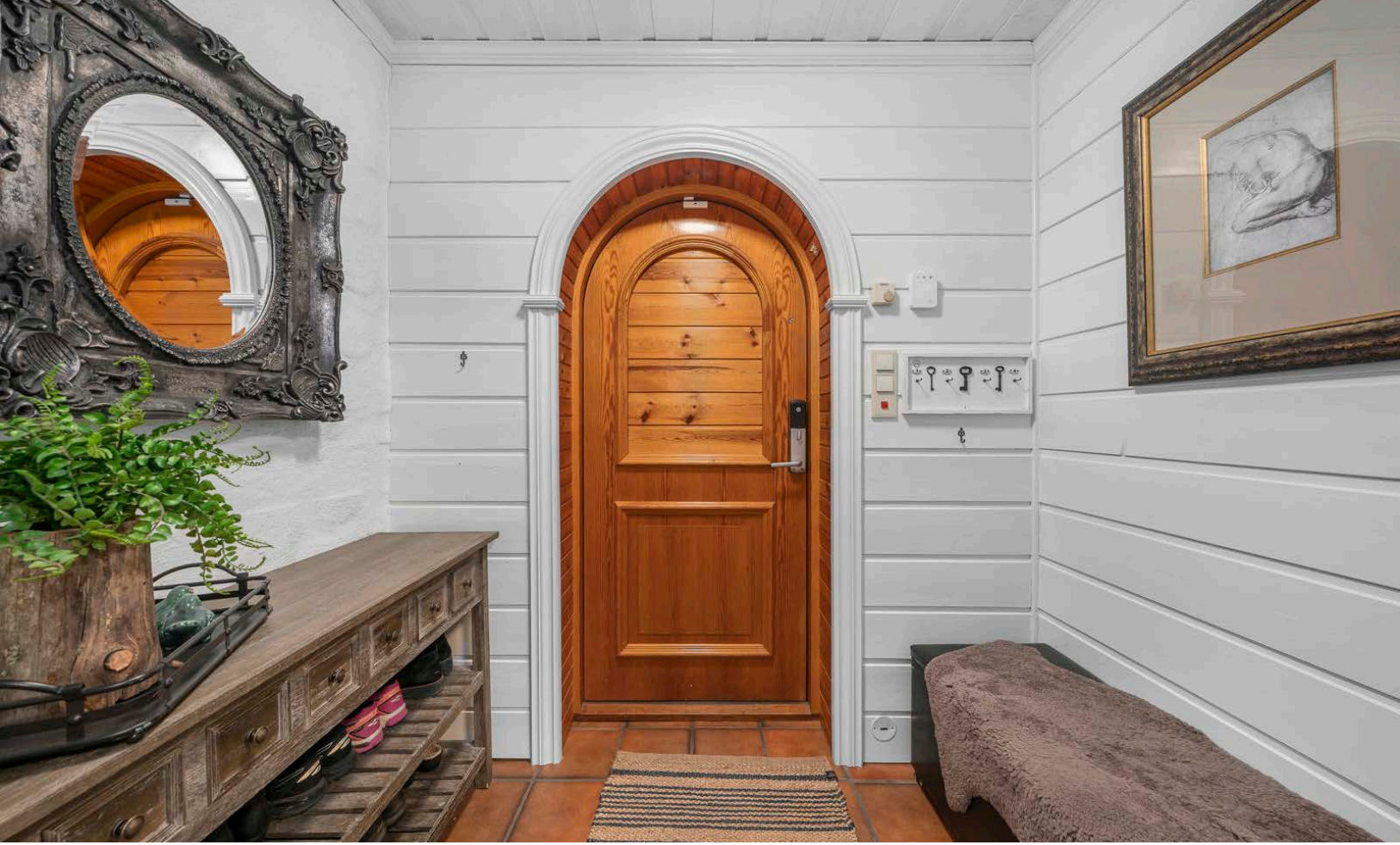






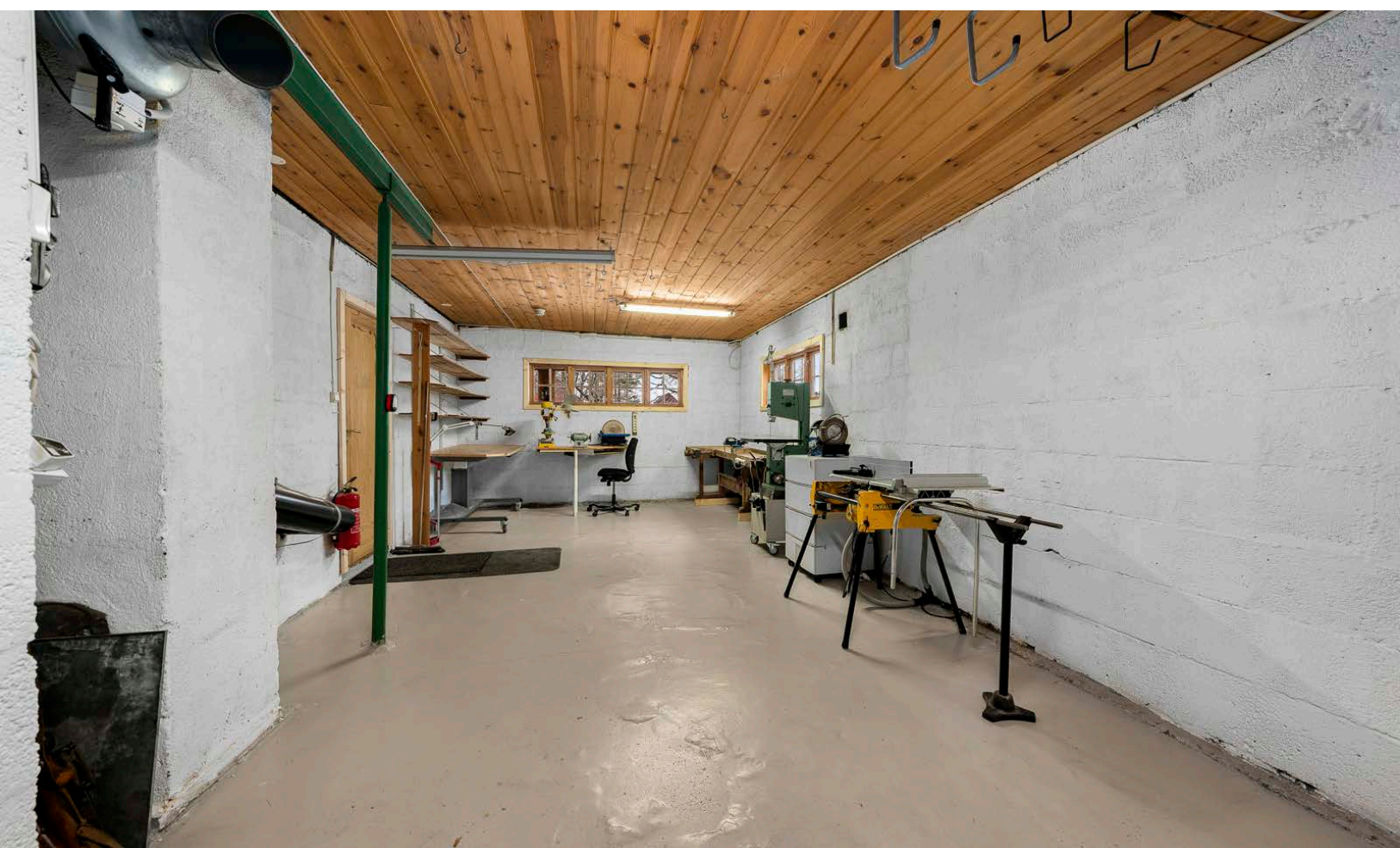


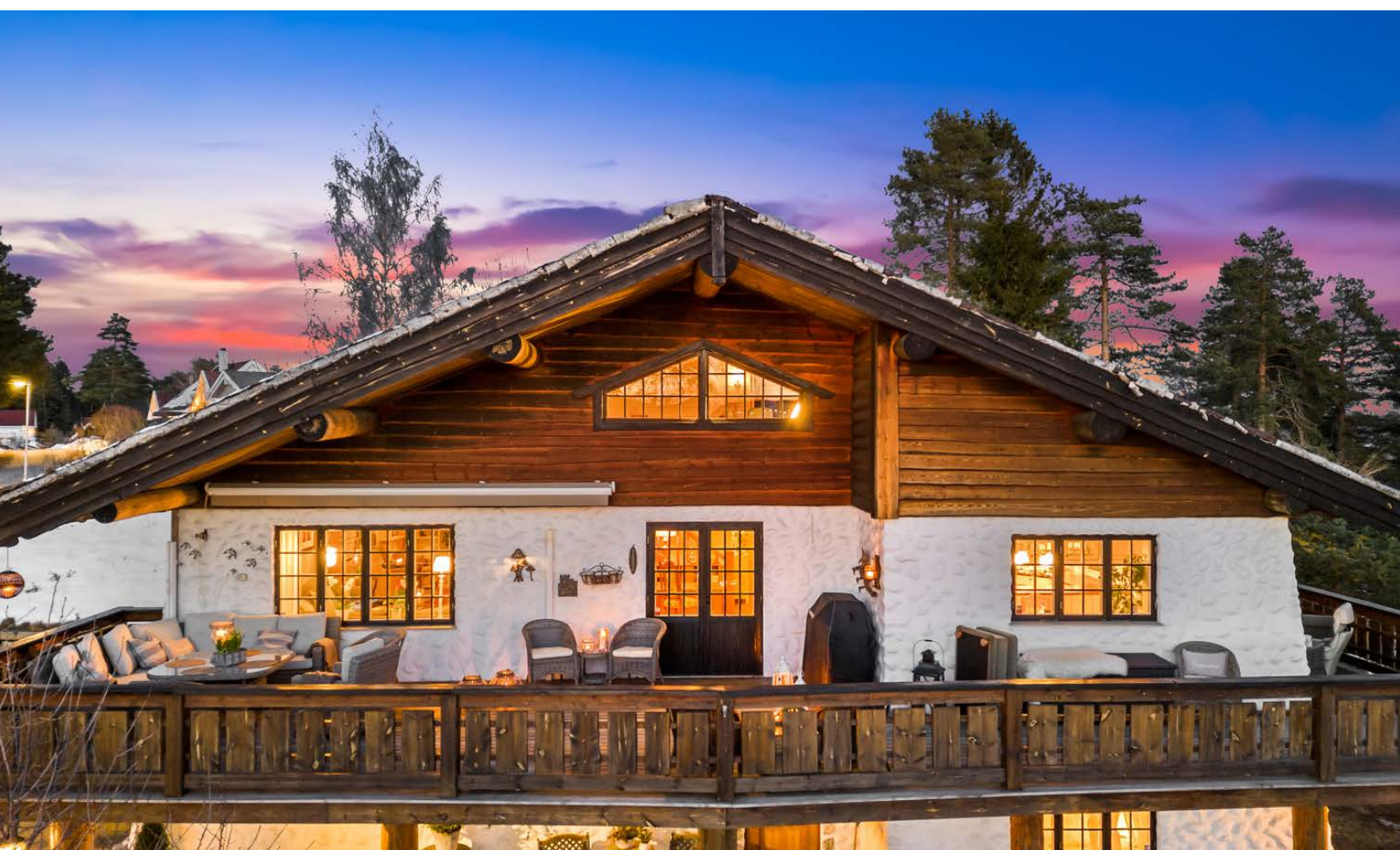








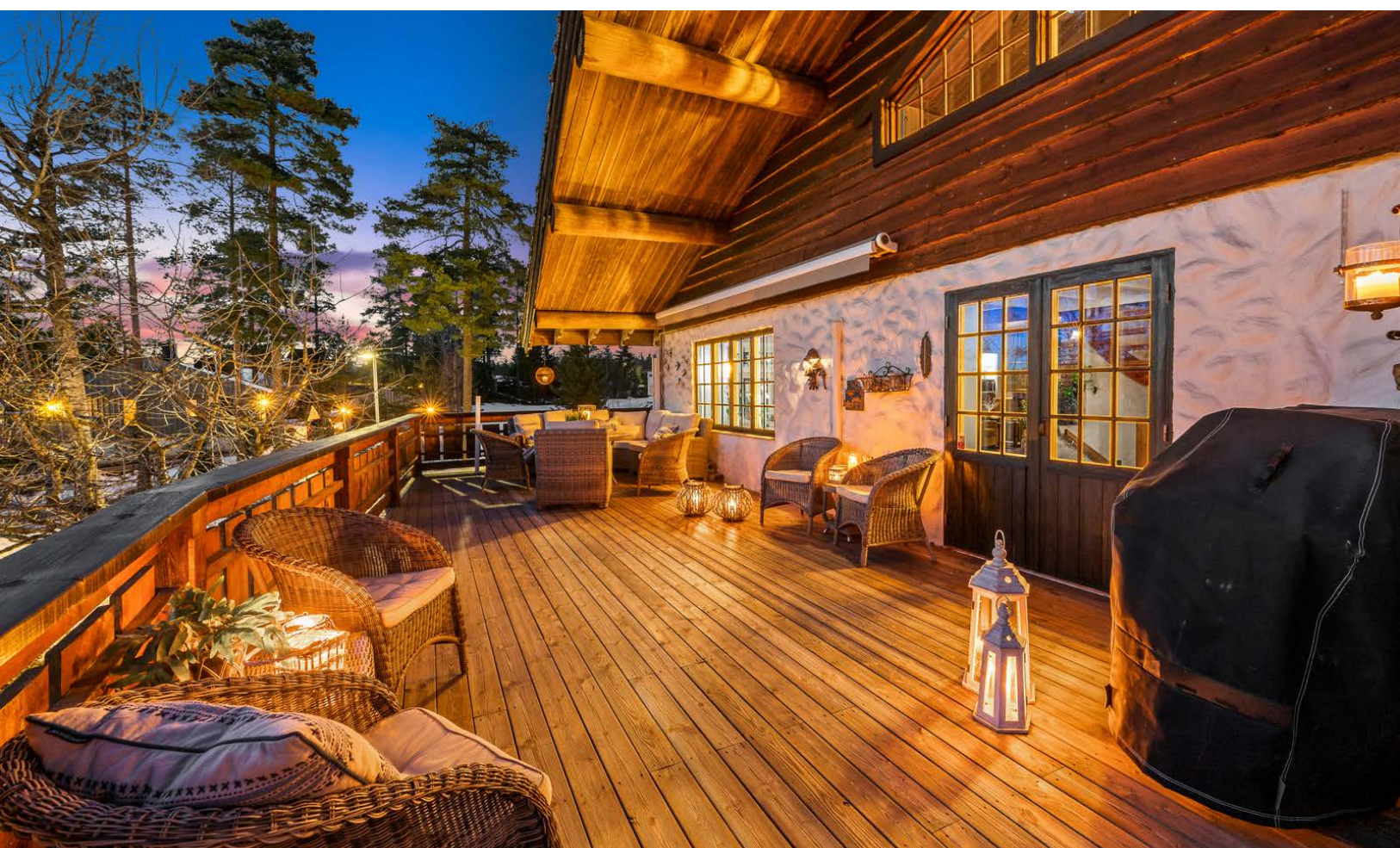








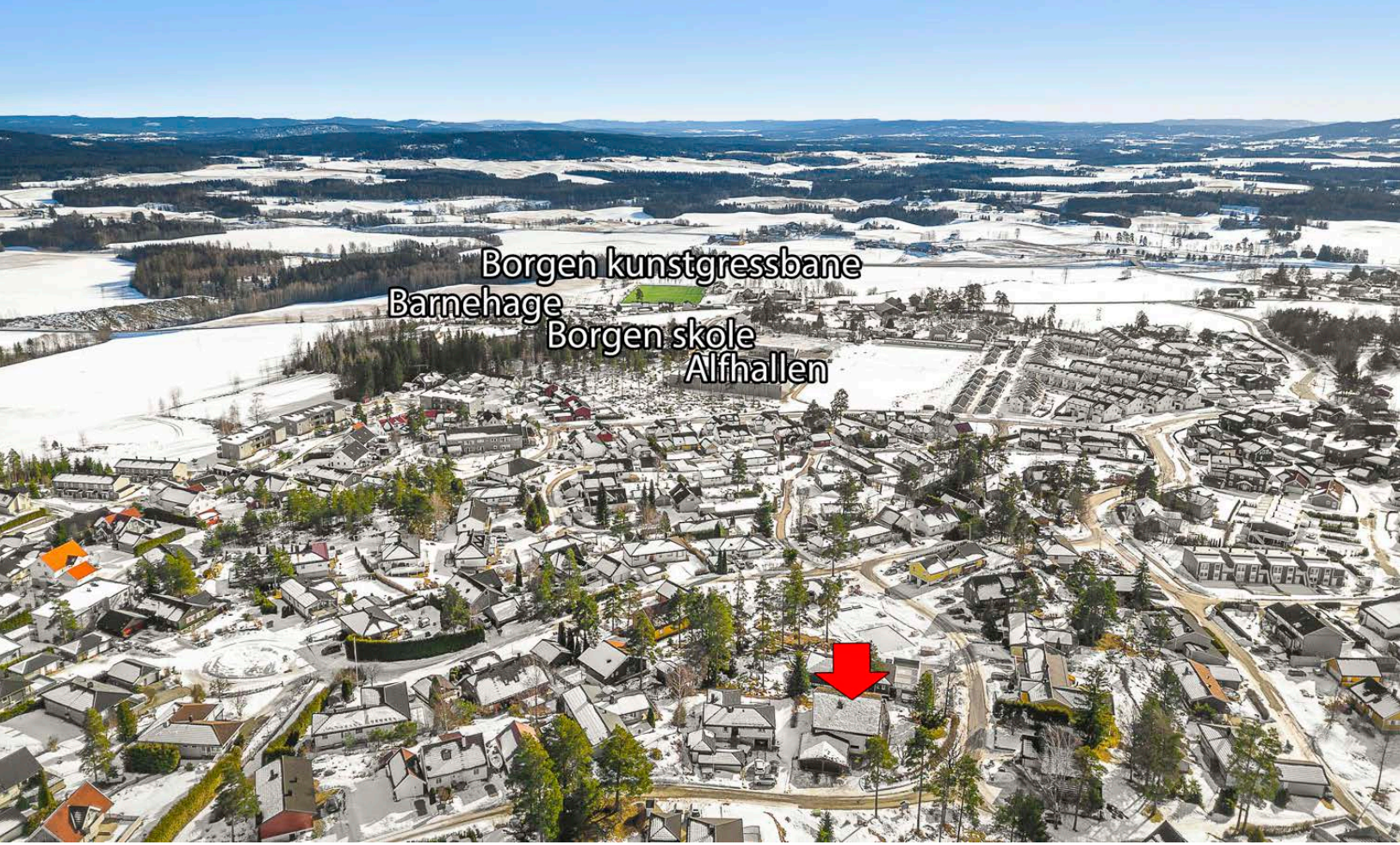


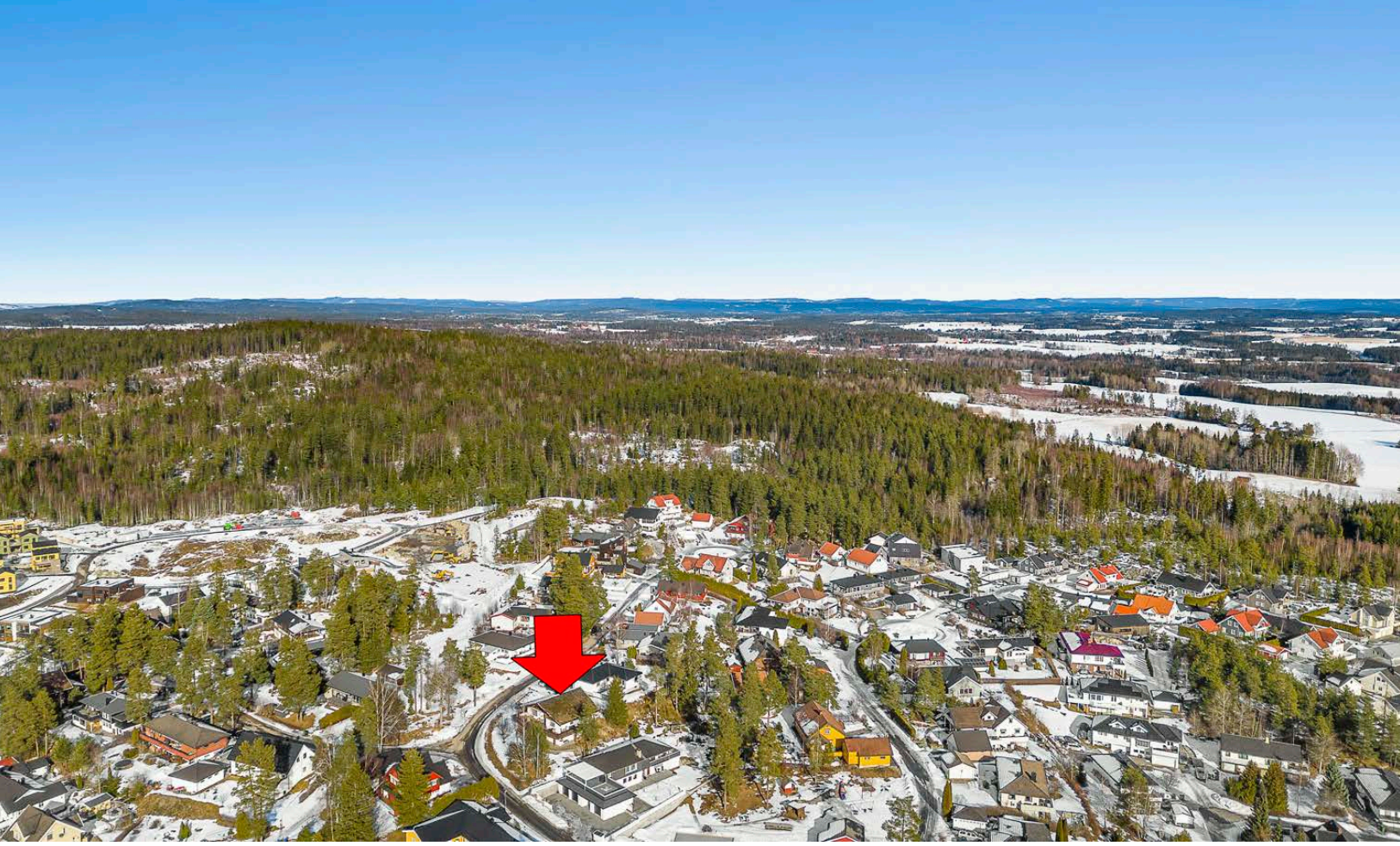
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Karlstadvegen 19, 2040 KLØFTA  
 ULLENSAKER kommune  
 # gnr. 47, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m<sup>2</sup> BRA-i: 320 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 19291-1422

Referansenummer: JS3182

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1984 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekkt saltak av torv. Yttervegger i reisverk bekledd med panel og pusset lecavegger. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i isolert leca og støpt såle i betong.

Torvtak fra byggeår. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale vedlikehold på sikt er normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp og renner av materialtype kobber og treverk fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder. Ru taktekke der snøfangere ikke er påkrevet.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Sperrekonstruksjon fra byggeår med undertak av trebord. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha

normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Begrenset kontroll muligheter men det ble påvist synlige luftespalter i gesimskasser. Noe synlig svertesopp på undertak i gesims der vask og overflatebehandling er påregnelig på sikt.

Malte vinduer med 2-lags isolerglass med 1 lags koblet glass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Heltre ytterdør. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Yale doormann kodelås.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass og garasjedør fra 2000/2002. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Veranda med utgang fra stue på ca. 65 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2010 iht. eiers opplysninger. Rekkverkshøyde på ca. 95 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig helling. Oppretting er påregnelig. Bærende søylestokker er en utsatt konstruksjon der lokale utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt. Verandaen fremstår med tiltenkt funksjon for øvrig.

Utvendig tretrapp fra byggeår. Trappen i seg selv fremstår med tiltenkt funksjon men rekkverk må opparbeides.

Garasje med støpt såle og yttervegger i reisverk og leca. Leddet porter med portåpner. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Mindre riss på mur og betongkonstruksjoner. Påvist fukt i bunnstokk men vil trolig tørke ut på sommerhalvåret. Det opplyses for øvrig fra eier at bunnstokker er tidligere impregnert med impregneringsveske.

### INNSENDIG

Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad. Gulv: Eikeparkett og laminat. Fliser på bad. Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

befaringsdagen.

Fliser i hall med stedvis synlige riss samt bomflis. Lokale utbedringer eller omlegging av fliser er påregnelig.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/kryssfiner med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Stedvis mindre knirk.

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn i stue og ovn i hall med pipeløp fra 2007 iht. eiers opplysninger. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Hulltaking på rom under terreng er ikke utført da utforet vegger på bad i u.etg er av impregnerte trefiberplater.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon men tilfredsstillende ikke tekniske forskrifter. Åpninger i trappetrinn og rekkverk er større en 10 cm der sikringstiltak bør utføres på begge trappeløp.

Malte og lakkerte profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Stedvis bruksmerker der kommende overflatebehandling er påregnelig på sikt.

Generell vedlikehold iflg. eiers opplysninger:

Skyvedører garderobe soverom. Nov 2019  
Varmepumpe. April 2018  
Oppusset toalettrom. Februar 2017  
Markise, 5x3,5 m. August 2014  
Gjesterom: parkett og maling, februar/mars 2013  
Stue: malt vegg og vinduer/verandadør. Høst 2012  
Gavlvegg fra møne til kjeller innvendig. Malt mars 2013  
Parkett, stue/kjøkken. April/mai 2013  
Aldringsmalt kjøkkendører og panel på kjøkken og spise plass. 2010  
Dusjkabinett. 2011

Parkett stua. 2012  
Verisure skiftet alle panel alarmanlegg.  
Oppgradert. 13/5-2020  
Beiset vinduer utvendig. Mai 2020  
Lakkert trappevanger. Mars 2021  
Malt innvendige takflater mellom stue og kjøkken. Januar 2022  
Byttet innerløp pipe fra kjeller til topp. (Pga pipebrann) ca 2007.

VÅTROM

Bad i 1.etg:  
Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overgangen generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar. Flislågte overflater med varmekabler i gulvet. Nedfelt servant på underskap, speilskap og belysning. Klosett og innfliset badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normal fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger og fremstår som meget god vedlikeholdt uten betydelige avvik på overflater.

Bad i u.etg:  
Bad fra 2011 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Deler av badet er gjort på egeninnsats iht. eiers opplysninger der det ikke foreligger noen våtromsgaranti. Belegg med varmekabler i gulvet og impregnerte panelplater på vegg og panel. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Dusjkabinett med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 60 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det blir registrert varmflekke på deler av gulvbelegget som har oppstått ved trimsykkel plassert på gulvet med varmekabler i gulvet på. Varmeflekke er kun et visuelt avvik. Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtromsplater på vegg på vaskerom og murkonstruksjon i de øvrige vegger.

Vaskerom i u.etg:

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Belegg på gulv og impregnerte våtromsplater på vegg. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Tg 3 er automatisk satt grunnet vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022. Vaskerom er dog normal fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Skillende vegger i stedvis påforet murkonstruksjoner.

### KJØKKEN

Norema kjøkkeninnredning med dørronter fra Røros fra byggeår med aldringsmalte profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør etableres. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Synlig slitasje og elde i benkeskap på kjøkken under kum. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Tilluft via ventilspalter i vindu.

[Gå til side](#)

### SPECIALROM

Toalettrom med flislagt gulv og våtromsplater på vegg. Oppusset i 2017 iht. eiers opplysninger. Servant, speil, klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg av eldre kobberrør. Vannrør i benkeskap fra 2022 iflg. eier. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen men det gjøres oppmerksom på alder.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet, wc og på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler. Fordelingsvifte fra loft til verksted. Stedvis manglende ventiler på rom der økt ventilasjon/ventiler er påregnelig.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Eier opplyser om at ny tank medfølger boligen, men må monteres.

Sikringssskap med skrusikringer plassert i vaskerom. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. El-kontroll er utført der dokumentasjon foreligger. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat fra 2019. Røykvarsler med kamera på batteri. Abonnement til vaktsselskap må videreføres for ivaretagelse av tilfredsstillende brannvarsling.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

Grunnmur i leca fra byggeår. På inspiserede steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres

# Beskrivelse av eiendommen

Imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Grunnmur ansees å ha tiltenkt funksjon. Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Stedvis lokale riss.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Helling på grunn rundt boligen fremstod som fungerende på befaringsdagen. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. Helling på oversiden av boligen har noe mothelling.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

TG er gitt med tanke på alder og gjenværende forventet levetid.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

## Arealer

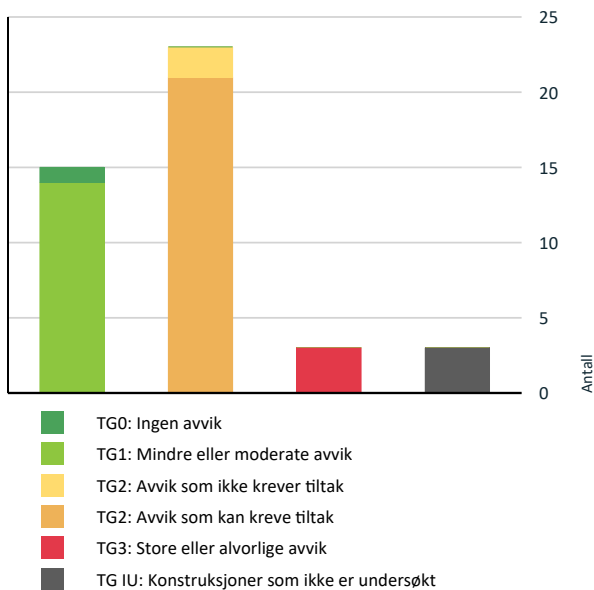
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

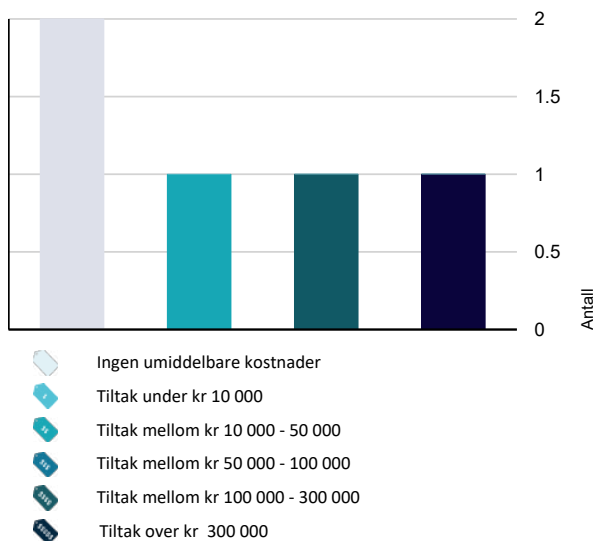
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Prisestimat på bygningsdeler:

Oppsatte prisestimer er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv - 2 [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Besiktigelse av taktekke.

### **Nedløp og beslag**

Nedløp og renner av materialtype kobber og treverk fra byggeår. Det var oppholdsvar på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder. Ru taktekke der snøfangere ikke er påkrevet.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Torvtak fra byggeår. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale vedlikehold på sikt er normalt vedlikehold. Taktekke ble innsisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### **Veggkonstruksjon**

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Husvask og stedvis overflatebehandling er påregnelig på sikt. Tg er gitt med tanke på underliggende alder på vindtett og utlektning.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### **Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Sperrekonstruksjon fra byggeår med undertak av trebord. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Begrenset kontroll muligheter men det ble påvist synlige luftespalter i gesimskasser. Noe synlig svertesopp på undertak i gesims der vask og overflatebehandling er påregnelig på sikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende lokale vedlikehold er påregnelig.



Kontroll rundt rørgjennomføringer i takkonstruksjonen.



Ingen synlige lekkasjer rundt pipeløp.



Påvist luftespalter i gesimskasser.



Ender på bærende takåser fremstår uten synlige råteskader på befaringsdagen. Endestokker er varmebehandlet.

#### 1 TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags isolerglass med 1 lags koblet glass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Kommende punktering av isolerglass kan ikke utelukkes på sikt.

#### 1 TG 1 Dører

Heltre profilert ytterdør. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Yale doormann kodelås.

#### 1 TG 2 Dører - 2

Malt balkongdører med 2-lags isolerglass fra byggeår. Garasjedør fra 2000/2002. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



# Tilstandsrapport

Veranda med utgang fra stue på ca. 65 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2010 iht. eiers opplysninger. Rekkverkshøyde på ca. 95 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig helling. Oppretting er påregnelig. Bærende søylestokker er en utsatt konstruksjon der lokale utskiftninger ikke kan utelukes på sikt. Verandaen fremstår med tiltenkt funksjon for øvrig.

Årstall: 2010      Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppretting er påregnelig.

## ! TG 3    Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra byggeår. Trappen i seg selv fremstår med tiltenkt funksjon men rekkverk må opparbeides.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk på trapp og håndløper på vegg mangler og må opparbeides for god sikring av fallhøyder.

## ! TG 2    Andre utvendige forhold

Garasje med støpt såle og yttervegger i reisverk og leca. Leddet porter med portåpner. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Mindre riss på mur og betongkonstruksjoner. Påvist fukt i bunnstokk men vil trolig tørke ut på sommerhalvåret. Det opplyses for øvrig fra eier at bunnstokker er tidligere impregnert med impregneringsveske.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis innvendig synlig elde og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

## • Tiltak:

Kommende utbedringer av innvendige overflater er påregnelig på sikt.

## INNSENDIG

### ! TG 1    Overflater

Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett og laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

### ! TG 2    Overflater - 2

Fliser i hall med stedvis synlige riss samt bomflis. Lokale utbedringer eller omlegging av fliser er påregnelig.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fliser i hall med stedvis synlige riss samt bomflis.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

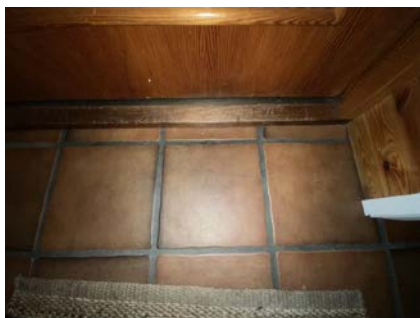


Sprukket fliser.



Sprukket fliser.

# Tilstandsrapport



Sprukket fliser.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/kryssfiner med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Stedvis mindre knirk.

## 1 TG 2 Radon

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue og ovn i hall med pipeløp fra 2007 iht. eiers opplysninger. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.



Besiktigelse av ildsted.



Besiktigelse av ildsted.

## 1 TG IU Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng: Hulltaking på rom under terreng er ikke utført da utforet vegger på bad i u.etg er av impregnerte trefiberplater.

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon men tilfredsstillende ikke tekniske forskrifter. Åpninger i trappetrinn og rekkverk er større en 10 cm der sikringstiltak bør utføres på begge trappeløp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## 1 TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Malte og lakkerte profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Stedvis bruksmerker der kommende overflatebehandling er påregnelig på sikt.

## Andre innvendige forhold

Generell vedlikehold iflg. eiers opplysninger:

Skyvedører garderobe soverom. Nov 2019  
Varmepumpe. April 2018  
Oppusset toalettrom. Februar 2017  
Markise, 5x3,5 m. August 2014  
Gjesterom: parkett og maling, februar/mars 2013  
Stue: malt vegg og vinduer/verandadør. Høst 2012  
Gavlvegg fra møne til kjeller innvendig. Malt mars 2013  
Parkett, stue/kjøkken. April/mai 2013  
Aldringsmalt kjøkkendører og panel på kjøkken og spise plass. 2010  
Dusjkabinett. 2011  
Parkett stua. 2012  
Verisure skiftet alle panel alarmanlegg. Oppgradert. 13/5-2020  
Beiset vinduer utvendig. Mai 2020  
Lakkert trappevanger. Mars 2021  
Malt innvendige takflater mellom stue og kjøkken. Januar 2022  
Byttet innerløp pipe fra kjeller til topp. (Pga pipebrann) ca 2007.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 3 Generell

Vaskerom i u. etg:

Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Belegg på gulv og impregnerte våtromsplater på vegg. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Tg 3 er automatisk satt grunnet vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022. Vaskerom er dog normal fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Skillende vegger i stedvis påforet murkonstruksjoner.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

Bad i 1. etg:

Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Nedfelt servant på underskap, speilskap og belysning. Klosett og innfliset badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normal fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger og fremstår som meget god vedlikeholdt uten betydelige avvik på overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

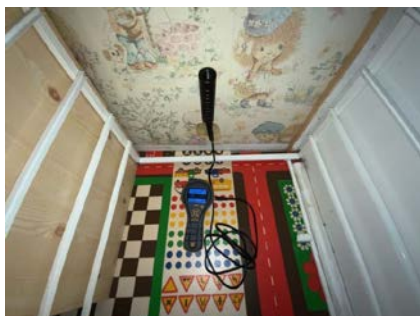
Kostnadsestimat: Over 300 000

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad i u.etg:

Bad fra 2011 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Deler av badet er gjort på egeninnsats iht. eiers opplysninger der det ikke foreligger noen våtromsgaranti. Belegg med varmekabler i gulvet og impregnerte panelplater på vegg og panel. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Dusjkabinett med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/panelplater. Taket har panel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv - 2

Det blir registrert varmeklekker på deler av gulvbelegget som har oppstått ved trimsykkel plassert på gulvet med varmekabler i gulvet på. Varmeflekker er kun et visuelt avvik.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det blir registrert varmeklekker på deler av gulvbelegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og er lagt av Ervik hos slettvoild. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 60 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Dusjkabinett med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtromsplater på vegg på vaskerom og murkonstruksjon i de øvrige vegger.

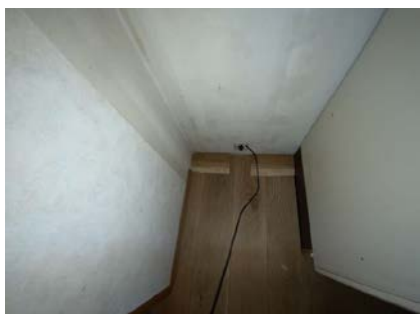
Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med dørfronter fra Røros fra byggeår med aldriagsmalte profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør etableres. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fukt eller skader på befaringsdagen.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning - 2

Synlig slitasje og elde i benkeskap på kjøkken under kum.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig slitasje og elde i benkeskap på kjøkken under kum.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale vedlikehold er påregnelig på sikt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Tilluft via ventilspalter i vindu.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og våtromsplater på vegg. Oppusset i 2017 iht. eiers opplysninger. Servant, speil, klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rørøpplagg av eldre kobberør. Vannrør i benkeskap fra 2022 iflg. eier. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørøpplagg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Besiktigelse av rørøpplagg i benkeskap på kjøkken.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen men det gjøres oppmerksom på alder.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TG 2 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet, wc og på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler. Fordelingsvifte fra loft til verksted. Stedvis manglende ventiler på rom der økt ventilasjon/ventiler er påregnelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Eier opplyser om at ny tank medfølger boligen, men må monteres.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av bereder.

## TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Sikringsskap med skrusikringer plassert i vaskerom. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. El-kontroll er utført der dokumentasjon foreligger. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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**

### 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?  
**Ja Da det elektrisk anlegget er hovedsakelig over 20 år kan det ikke utelukkes kommende behov for oppgraderende tiltak.**



# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat fra 2019. Røykvarsler med kamera på batteri. Abonnement til vaktsselskap må videreføres for ivaretagelse av tilfredsstillende brannvarsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- 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.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i leca fra byggeår. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Grunnmur ansees å ha tiltenkt funksjon.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Stedvis lokale riss.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mindre riss i betongsålen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er påregnelig.

## TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Helling på grunn rundt boligen fremstod som fungerende på befaringsdagen. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. Helling på oversiden av boligen har noe mothelling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe motfall mot bygning på oversiden av huset men har ingen registrerte påvirkninger for øvrig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Motfall mot bygning på oversiden av huset bør holdes under oppsikt evt. utbedrende tiltak bør utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

TG er gitt med tanke på alder og gjenværende forventet levetid.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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



# 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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	168			168	
1. Etasje	117			117	65
Loft	35			35	
<b>SUM</b>	<b>320</b>				<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>320</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Hall , Bad , Bad/vaskerom , Bod , Bod 2, Garasje , Verksted , Toalettrom		
1. Etasje	Stue m/peis, Kjøkken , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad , Spisestue		
Loft	Stue , Soverom		

### Kommentar

Underetasje: Innvendig romhøyde på opptil 2,42 meter i hall.

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,65 til 4,22 meter i stuedel.

2.etg/loft: Innvendig romhøyde fra 1,86 til 2,66 meter i stue og soverom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført el-sjekk i 2023. Deler av innvendig oppussing for øvrig er gjort på egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	218	102

**Kommentar**

Enebolig Garasje og boder er s-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Ole Gunnar Aulie	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	47	83		0	889.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Karlstadvegen 19

### Hjemmelshaver

Aulie Ole Gunnar

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

beplantning,

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1980

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er kontrollert.	Innhentet		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JS3182>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205230020	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ole Gunnar Aulie	
<b>Gateadresse</b>	
Karlstadvegen 19	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KLØFTA	2040
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1982
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	40
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1205230020

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OGA

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205230020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Gunjnar Aulie	216e8bd41a09c33c99afefc5 524982cda19d151f	11.11.2024 12:18:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205230020

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



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
6840153

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
17.11.2022.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 47 BNR: 83 SNR:

Forespørsel datert: 11.11.2022.

### Eiendom

---

- Oppgitt areal i matrikkelen 889,3 m<sup>2</sup>.  Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

### PLANSTATUS:

---

- Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Borgenfeltet» m/best. stadfestet 08.01.1979.

Endringer: mindre vesentlig endring 28.02.1989.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for:

## STØYFORHOLD:

---

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

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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 støysoner. I gul støysoner 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp.      |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                        | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.        |

Kommunale avgifter for 2022 er kr. 18432,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 1979.

Garasje byggemeldt 1998.  
Tilbygg byggemeldt..

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

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

**ANDRE MERKNADER:**

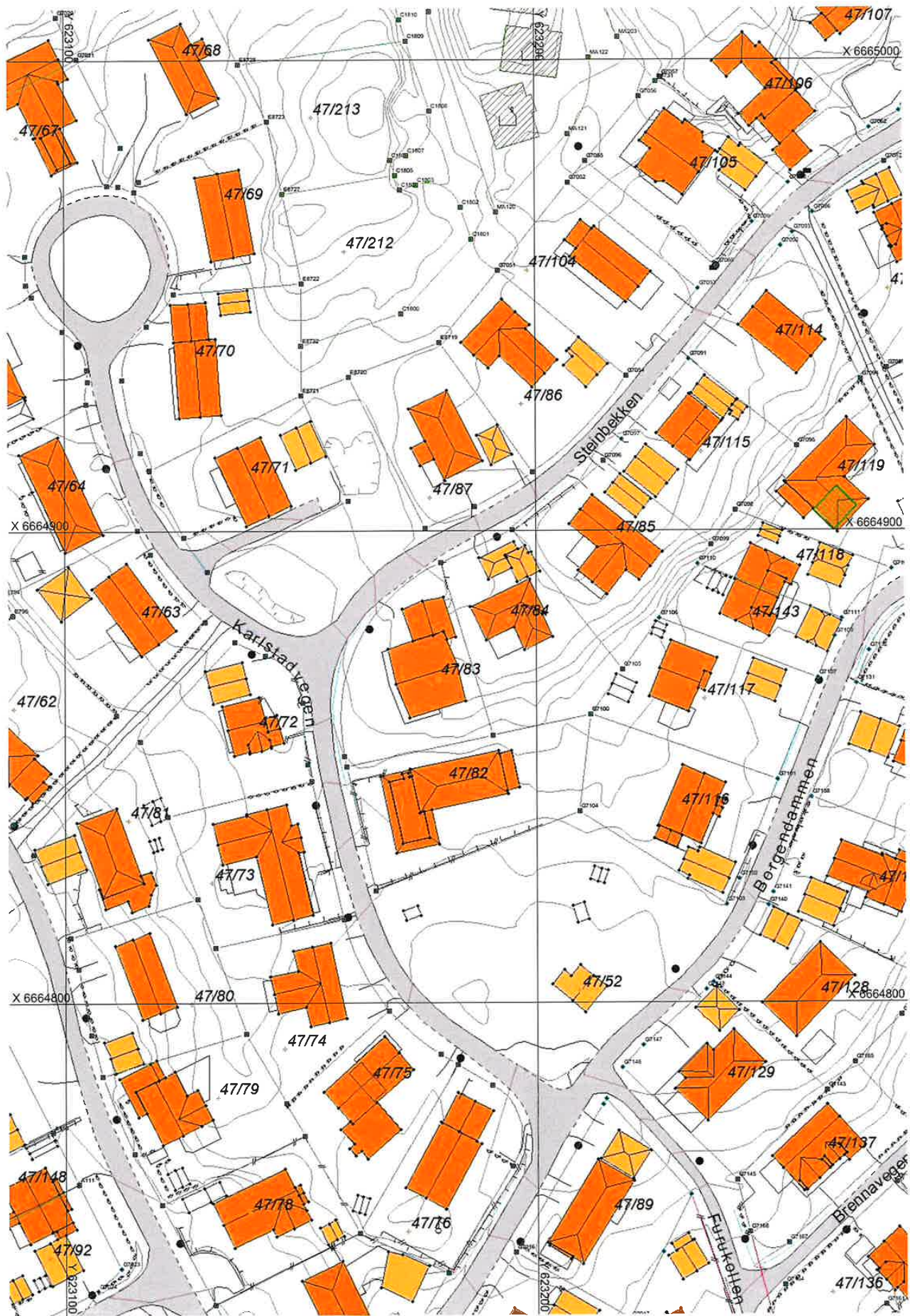
---

Med hilsen

*Nina Skoglund*

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"/> | Matrikelbrev.            |
| <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart.                 |
| <input type="checkbox"/>            | Støykart.                |









Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3033 - ULLENSAKER

Gårdsnummer: 47

Bruksnummer: 83

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.11.2022 kl. 08:35

Produsert av: Nina E Skoglund

Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: TOMT NR 67  
Etableringsdato: 19.12.1979  
Skylid: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 47 / 83  
Areal Kommentar  
889,3 m2

## Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	AULIE OLE GUNNAR	KARLSTADVEGEN 19		1 / 1
Hjemmelshaver		2040 KLØFTA		

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6664869	623180		889,3 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 47/83		
		Omnummerert fra:	0235 - 47/83		

Kartforretning 19.12.1979

Kartforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Mottaker	0235 - 47/83	890

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

19.12.1979

Skylddeling  
 Skylddeling

**Rolle**  
**Avgiver**  
**Mottaker**

Matrikkelenhet  
 0235 - 47/61  
 0235 - 47/83

Arealendring  
 0  
 0

## Adresser

**Adresstype**  
**Adressenavn**  
**Adresstilleggsnavn**

6550  
 Karlstadvegen

**Adressekode**  
**Kildekode**  
**Koordinat.syst. Nord**

19

**Øst**

## Kretser

Grunnkrets  
 Stemmekrets:  
 Kirkesokn:  
 Postnr.område:  
 Tettsted:

0302 BORGEN  
 10 BORGEN  
 02070101 Ullensaker  
 2040 KLØFTA  
 657 Borgen

**Atkomstpunkt**  
 Nei

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 117 699 161  
**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6664869 Øst: 623180

Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Oppvarming: Elektrisk

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 1  
 Bruksareal bolig: 246 Ant. etasjer: 3  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 246 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer  
 Rammetilattelse:  
 Igangsettingstillatelse: 15.07.1980  
 Tatt i bruk: 19.06.1984  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	1	108	0	108	0	0	0	0	0
U01	0	108	0	108	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

**Bruksenhetsnummer**  
**Bruksenhetstype**  
**Bruksareal**  
**Ant. rom**  
**Kjøkkentilgang**  
**Bad**  
**WC**  
**Matrikkelenhet**

H0101  
 Bolig  
 0  
 3  
 Kjøkken  
 0  
 0  
 47/83

## Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Datoer
Tiltakshaver	117 699 161	AULIE OLE GUNNAR	0	Ant. boliger: 0	Rammeinstallatelse: 23.05.1985
<b>Bygningsnr:</b>	1		46	Ant. etasjer: 1	Igangsettingsinstallatelse: 23.06.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		0	Vannforsyning:	Tatt i bruk: 23.07.1985
	Nord: 6664869 Øst: 623180		46	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode: Tilbygg			0	Har heis: Nei	Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig			0		
Næringsgruppe: Bolig			0		
Bygningsstatus: Tatt i bruk			0		
Energikilder:			0		
Oppvarming:			0		

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	46	0	46	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6550 Karlstadvegen 19		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	47/83

## Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Datoer
Tiltakshaver	117 699 161	AULIE OLE G	0	Ant. boliger: 0	Rammeinstallatelse: 12.01.1999
<b>Bygningsnr:</b>	2		49	Ant. etasjer: 1	Igangsettingsinstallatelse: 12.02.1999
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		0	Vannforsyning:	Tatt i bruk: 12.03.1999
	Nord: 6664869 Øst: 623180		49	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode: Tilbygg			0	Har heis: Nei	Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig			0		
Næringsgruppe: Bolig			0		
Bygningsstatus: Tatt i bruk			0		
Energikilder:			0		
Oppvarming:			0		

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	49	0	49	0	0	0	0	0

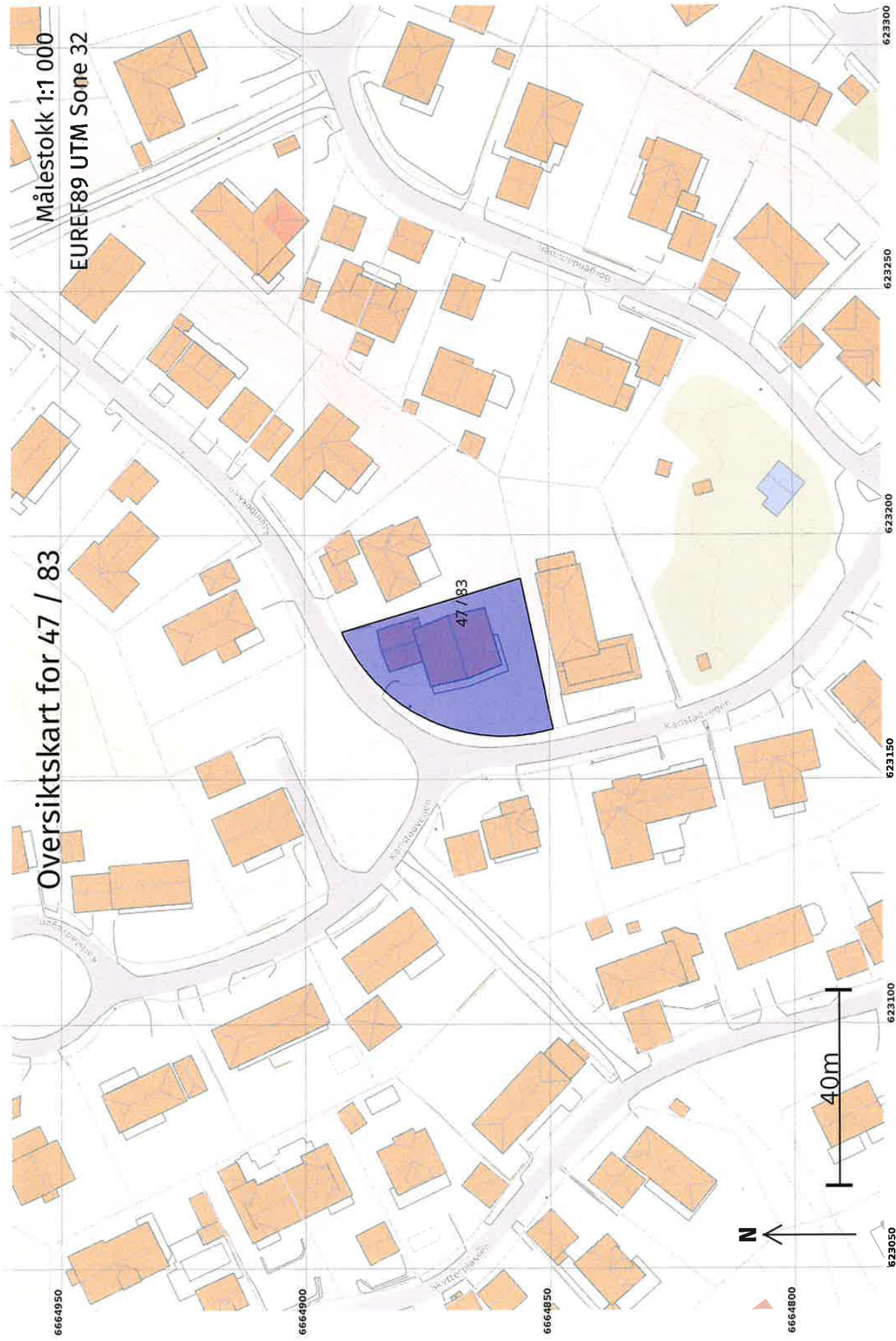
## Bruksenheter

17.11.2022 08:35

Matrikkelbrev for 3033 - 47 / 83

Side 4 av 8

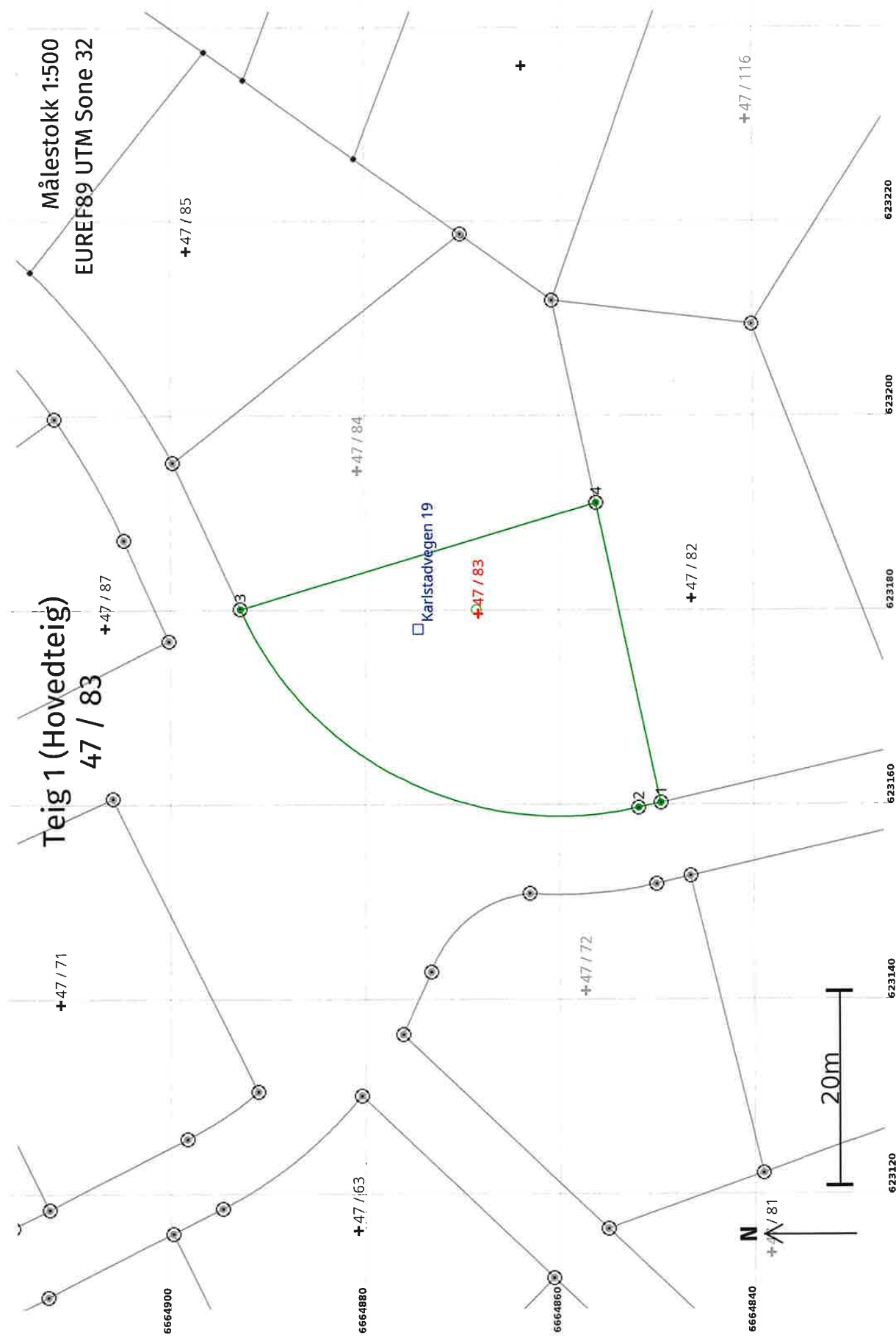
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	47/83



Matrikelbrev for 3033 - 47 / 83

Side 6 av 8

17.11.2022 08:35





## Areal og koordinater

Areal: 889,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6664869 Øst: 623180

### Grensepunkt / Grenselinje









### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6664850,08	623160,16		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
2	6664852,34	623159,66	2,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	36,00
3	6664893,28	623180,06	49,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
4	6664856,69	623190,97	38,18	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
			31,51				

# TEGNFORKLARING

## BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL


### 1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER UBEBYGD
-  BOLIGER BEB. 40
-  FORRETNINGER KONTORER MV
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALMENNYTTIG FORMÅL
- 
- 

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK

### 3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJOREVEG
-  GANGVEG FORTAU

### 4. FRIOMRÅDER

-  PARK TURVEG LEIK




### 5. FAREOMRÅDER

-  FLOMFARLIG AREAL
- 










### 6. SPESIALOMRÅDE

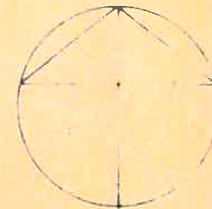
-  GRAVLUND
- 

## § 26. ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPLASS
-  GANGVEG
-  LEIKEOMRÅDE

## STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BILGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  OMRISS AV PLANLAGT BYGG
-  OMRISS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGAR I PLANEN
-  VANN



MALESTOKK 1:1000

10 0m 60m

REGULERINGSPLAN FOR

# BORGENFELTET

# FEB 1977

### REVISJONER

BYGGEGRENSE JUSTERT • TRASSE FOR F.V. C 182.3 ENDRET • ADKOMST TIL FELTET OG TIL INDUSTRIOMRÅDE ENDRET • DIV TOMTEGRENSE JUSTERT

omlegging av F.V. C-182.3 og gangveger

omlegging av reg. grense og gangveger

DATO

SIGN

OKT. 77 P.AA.

FEB. 78

MARS 78

AUG. 78

### SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

DATO

BYGNINGSRADETS VEDTAK

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET

HERRUDSTYRETS VEDTAK K. SAK. nr. 96 F. SAK. nr. 261

14 AUG 78

STAUJESTET AV *Fyllusmannen*

8.1.79

SAK NR

TEGN NR

SAKSBEH

ULLENSAKER KOMMUNE

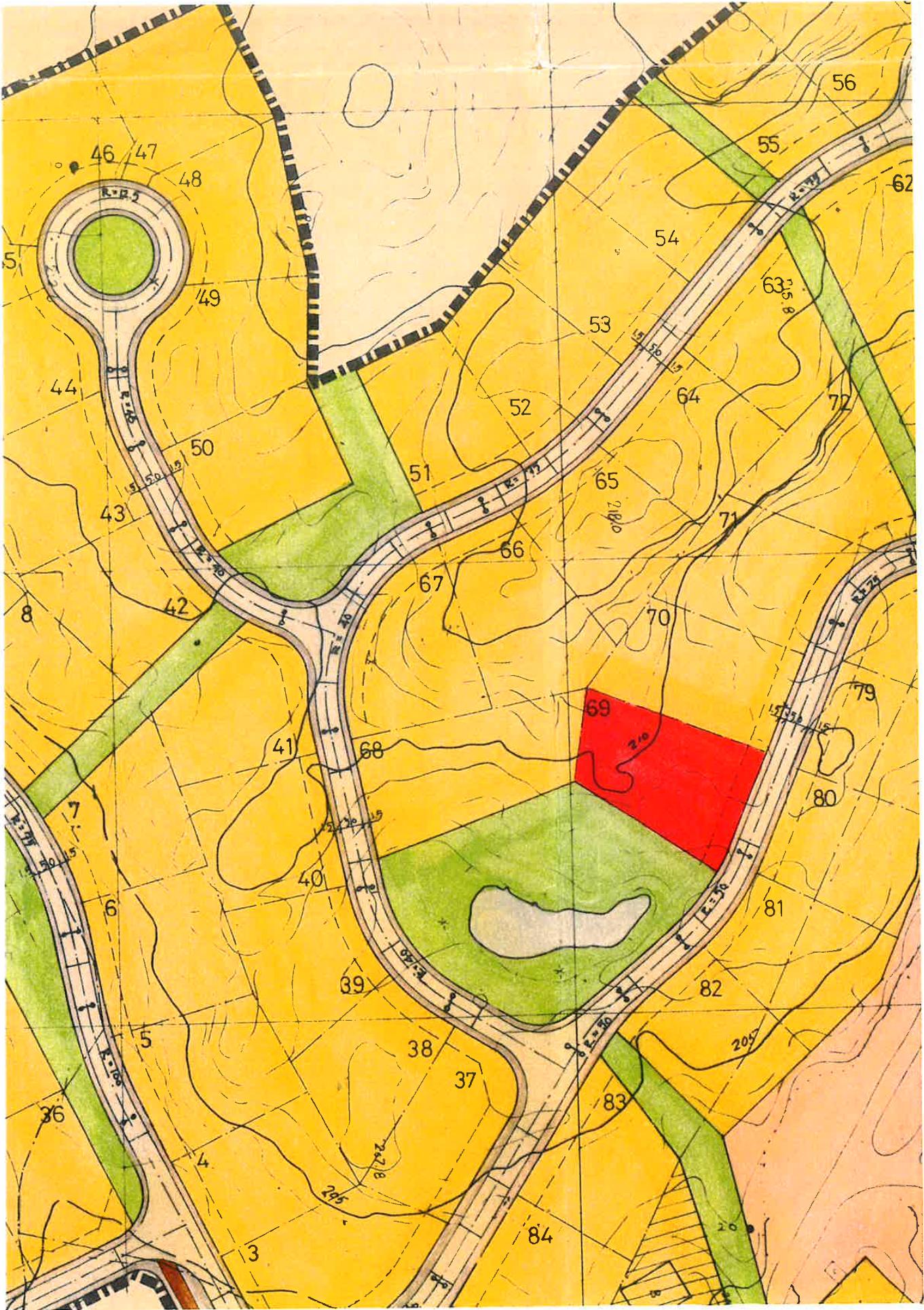
AAVIK

TEKNISK ETAT v/TEKNISK SJEF J. BRUSTAD

ARK MNAL P.I. MYKLEVOLL

ARK MNAL P. AAVIK

139-2



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGENSELTET.

Rev. aug. 1978. Stadfestet den 7/1-1979

Endret i hht. mindre vesentlig endring av 28.02.1989

### A GENERELT.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrensen. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

2. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.

3. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser. Ser innenfor rammen av bygningsloven, vegloven og de kommunale bygningsvedtekter i Ullensaker kommune.

### B. AREAL REGULERT TIL BOLIGFORMÅL

1. På området kan oppføres frittstående bolig i 2 etg. Høyde fra planert terreng til møne må ikke overstige 8 m.

2. Bebygget grunnflate inklusiv garasje skal ikke overstige 22%. Det vil si utnyttelsesgraden for området er max. 0,22.

3. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning eller i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

4. Garasje kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighusene. Det skal i et hvert tilfelle tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

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

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

5. Inngjerdinger og forstøtningsmurer skal være godkjent av bygningsrådet.

Tomtene kan inngjerdnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

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

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

### C. FELLESAREAL

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

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

D. FELLESBESTELSER

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

Herr Ole Gunnar Aulie  
Gamleveien 126

2040 KLØFTA

2051 Jessheim, 27.6.1984  
Telefon 97 10 10

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: VE/il

Arkiv nr: B arki

Midlertidig bruksattest.

Etter befaring den 19.6.d.å. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført bolig på eiendommen grnr. 47, brnr. 83 i Ullensaker.

Følgende gjenstående arbeider må utføres:

Underetasje.

1. Vaskerom skal ha forskriftsmessig avtrekk til over tak eventuelt vifte i yttervegg.
2. Div. pussarbeider.
3. Innpussing av kjellervinduer.
4. Div. arbeider med gulv i matbod.
5. Støping av bunn i pipe.

1. etasje.

6. Bad skal ha forskriftsmessig avtrekk til over tak eventuelt vifte i yttervegg.
7. Div. listing, vedr. nedbøyning av himlingspanelen vises til brev av 10.4.84.

Loftsetasje.

8. Resterende arbeider med montering av forskriftsmessig rekkverk rundt trapp.
9. Div. innredningsarbeider.

Ute.

10. Montering av balkong. Dør til balkong må forsvarlig sikres inntil balkongen er montert.
11. Montering av utvendig kledning på gavlvegger.
12. Avslutningsarbeider med tetting ved raftet.
13. Montering av takrenne.
14. Puss eventuelt forblending av pipe.
15. Montering av takstige i varige materialer.
16. Legging av torv.
17. Montering av avslutningslist i o.k. grunnmursplast.

./.

18. Div.planeringsarbeider med anordning av forskriftsmessig fall på terrenget ut fra grunnmuren.

Rørl.arb.

19. Kloakklufting må føres over og isoleres på kaldt loft.

Bygningen var byggeanmeldt den 12.12.79.

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

for bygn.sjefen



Vigdis Eidan  
bygn.kontr.

Gjenpart:  
Agathon Borgen  
Borgen  
2040 Kløfta  
Harald Flaen  
Sophus aarsvei 4  
0588 Oslo 5  
Rørl.kont.her.





## Kommunedelplan for Borgen, Ullensaker kommune

### **PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

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

#### **§ 1 Hensikten med planen**

##### *1.1 Planens intensjon*

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

##### *1.2 Planens rettsvirkning*

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

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

#### **§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon**

##### *2.1 Områder med marine avsetninger\**

##### *2.2 Eksisterende byggeområder\*\**

##### *2.3 Fremtidige byggeområder*

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

#### **§ 3 Støy\*\*\***

#### **§ 4 Energi**

Pbl. § 11-9, 3.

---

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

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

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

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

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

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

### **§ 5 Rekkefølgebestemmelser**

Pbl. § 11-9, 3 og 4.

#### *5.1 Teknisk infrastruktur m.m.*

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

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

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

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

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

#### *5.2 Utomhusplan*

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

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger.

Det vises til presiseringer i retningslinjene.

### **§ 6 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming**

Pbl. § 11-9, 6.

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

---

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

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

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

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

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

### **§ 7 Bebyggelse og anlegg**

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

#### *7.1 Boligbebyggelse*

Pbl. § 11-9, 7

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

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

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

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

##### Boligområdet B5 sørøst for skolen

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

##### Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)

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

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

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

Tilsvarende skal hensynet til utbyggingens silhuettvirkning (åskammen) ivaretas.

#### *7.2 Kombinert bebyggelse og anlegg*

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

##### Området BA1 og BA2

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

### Området BA3, (Butikk-tomta)

Første etasje av bygningen skal ha lokaler for nærbutikk (matvarer) med maksimalt bruksareal på 2000 m<sup>2</sup>. I øvrige etasjer tillates boliger og kontor. Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering. Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 m.

#### *7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)*

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

#### *7.5 Krav til infrastruktur*

Pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 4.

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

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

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

#### *7.6 Parkering*

Pbl. § 11-9, nr. 5

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

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

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

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

#### *7.7 Utearealer*

Pbl. § 11-9, 5.

Det skal settes av minst 80 m<sup>2</sup> per boenhet til uteoppholdsareal. Det skal lages en illustrasjonsplan som viser lekearealene.

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

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

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

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

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

#### *7.8 Publikumsbygg*

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

### **§ 8 Grønnstruktur**

Pbl. § 11-9, 6.

#### *8.1 Generell bestemmelse*

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

#### *8.2 Vegetasjonsbuffer*

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

#### *8.3 Friluftsområder*

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

#### *8.4 Friområder – inne i bebyggelsen*

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

#### *8.5 Idrett*

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

### **§ 9 Kulturmiljø**

Pbl. § 11-9, 7.

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

### **§ 10 Samferdselsanlegg**

Pbl. § 11-9, 3

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Borgen der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene, Statens Vegvesens håndbok 017 skal nyttes. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

### **§ 11 Hensynssoner**

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

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

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

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

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

**§ 13 Tilhørende retningslinjer**

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

## **Retningslinjer til kommunedelplan for Borgen**

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen.

De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

### *Til § 3 – støy\**

### *Til § 5 - rekkefølgebestemmelser*

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

### *Til § 6 - Stedsutvikling, estetikk og utforming*

Borgen skal ha en bærekraftig arealdisponering.

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

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

### *Til § 7 - Byggeområder*

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

#### *7.1 Boligbebyggelse*

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

Ved regulering for åpen småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 60 m<sup>2</sup>.

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

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

#### Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)

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

---

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

#### *7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)*

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

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

#### *7.7 - Utearealer*

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

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

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

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

#### *Til § 8 Grønnstruktur*

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

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

#### *Til 8.2 - Vegetasjonsbuffer*

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

#### *Til 8.4 Friområder – inne i bebyggelsen*

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



### *Til 8.5 Idrett*

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

### *Til § 10 Trafikk*

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

### *Til § 11 - Hensynssoner*

(Pbl § 11-9, pkt 7)

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

Type:

#### 1 - Nafstadteiet, Holen, Borgen Store og Oppen:

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

#### 2 – Gml Kongsvingerveg sør for skolen/Gamle Borgen:

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

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

Den tidligere bensinstasjonen bør gis egne bevaringsbestemmelser ved regulering.

#### 3 - Losjen og Grinda:

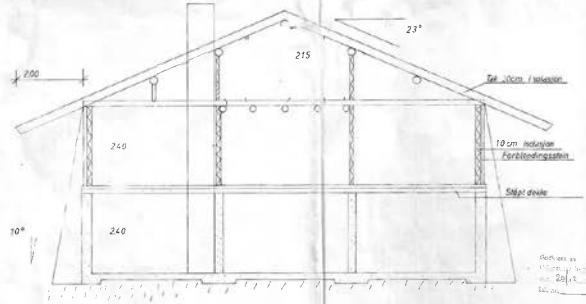
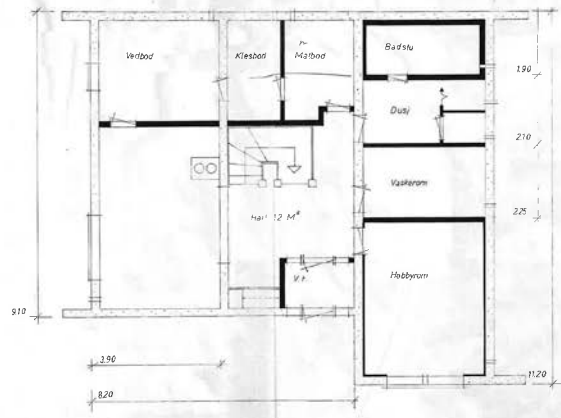
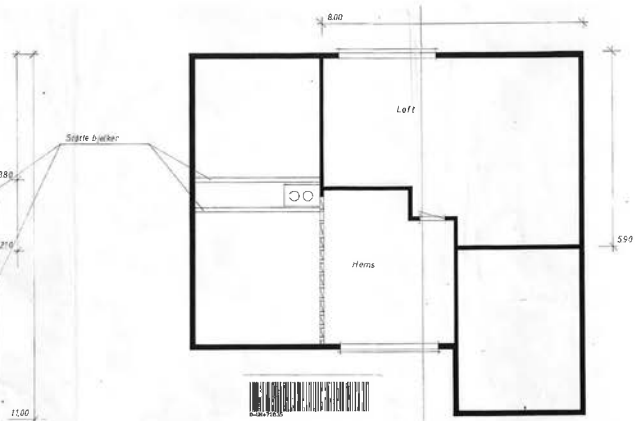
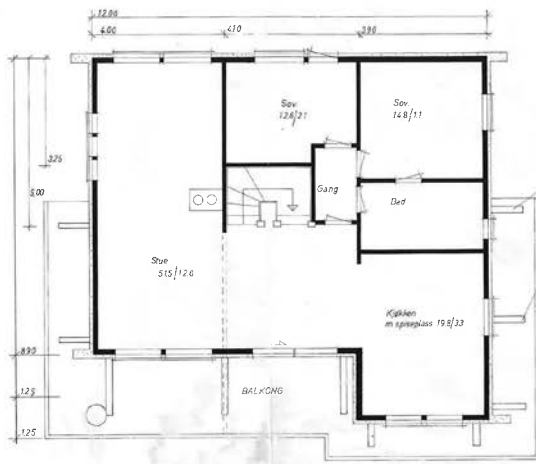
Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

#### Naturmiljø (Borgen Store):

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

### §11-8d

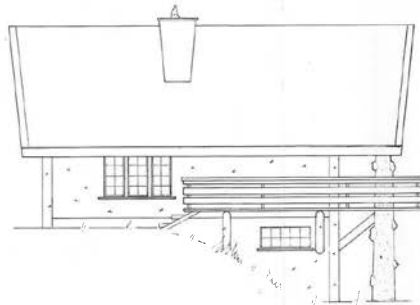
Områder båndlagt i henhold til kulturminneloven. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.



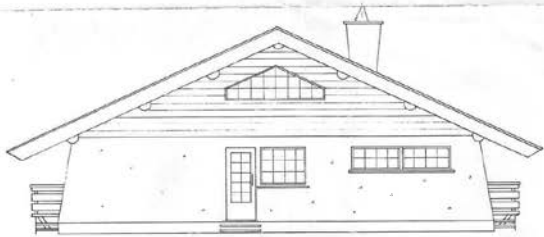
arkitekt: Óte Gunnar Aelie Myrvoldum 29. 2010 Klætt  
 Skiff: 1:50  
 Etager: ENEBOLIG



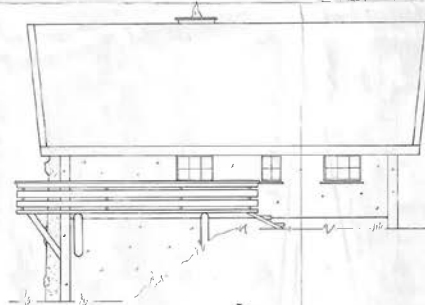
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST

Contour av  
Enebolig  
nr. 2011-10

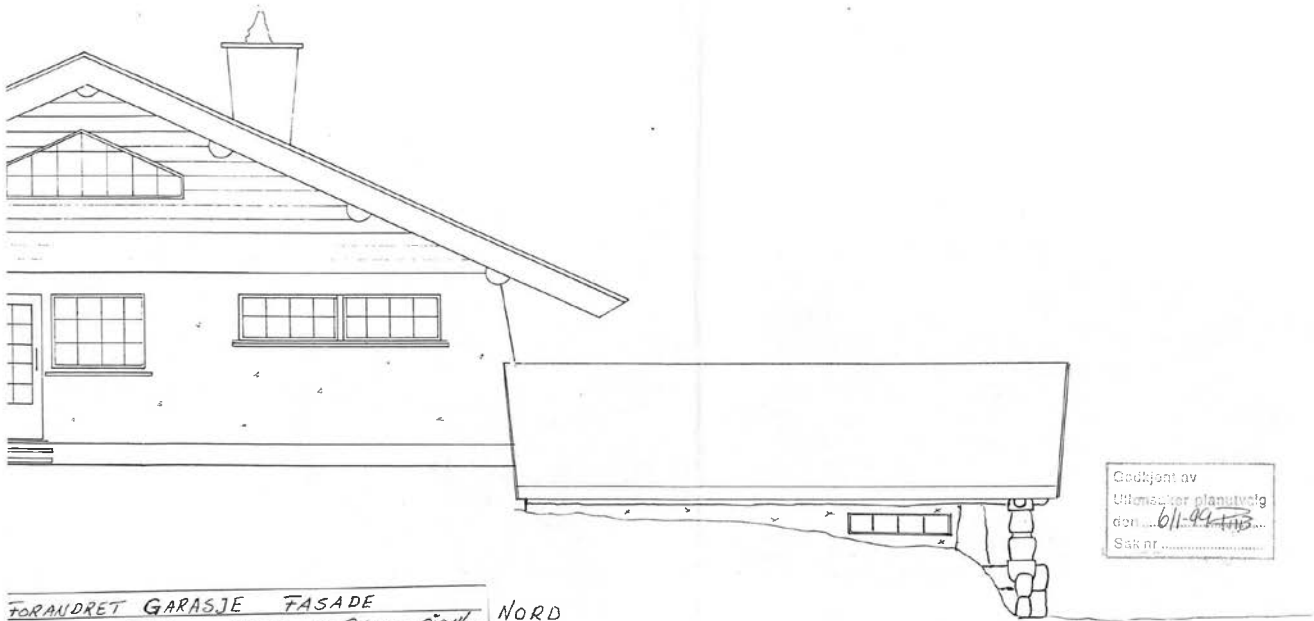
prosjekt Øde Gunnar Aulis Myrvoldm 29 2040 Kløfta	
Fasader 1:50	ENEBOLOG
utviklet av: 09/12/11	



Godkjent av  
 Utskrift av planutvalget  
 dat. 01.09.1983  
 Signat. *[Signature]*

FASADE SYD

FORANDRET GARASJE FASADE	
GODKJENT FOR AV ULLEGAAR BILBUNKSRAD	
G. NR. 47	B. NR. 83
KARLSTADUN. 19	2040 KLØFTA
1: 50	
OLE GUNNAR AULIE	

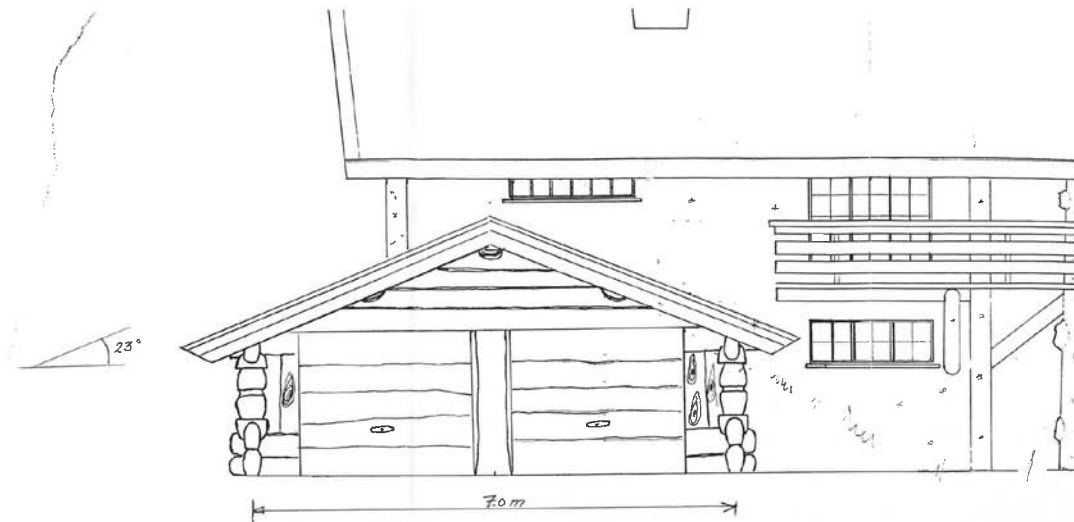


Godkjent av  
 Utønsker planutvalg  
 den 6/11-99  
 SAK NR. ....

FORANDRET GARASJE FASADE  
 GODKJENT FOR AV ULLEVAKER BYGUMSRÅD  
 S. NR. 47 B. NR 83  
 KARLSTADVN. 19 2046 KLØFTA  
 1:50

NORD

OLE GUNNAR AULIE



FASADE VEST

© 1998 av  
 Ole Gunnar Aislif  
 dat. 6/11/99  
 S. nr. 83

FORANDRET GARASJE FASADE	
GODKJENT FOR AV ULLENGAKER BYGGENSRAÐ 4	
G. NR. 47	B. NR 83
ARLSTADUN. 19 2040 KLØFTA	
1: 50	
OLE GUNNAR AISLIF	

Egenerkl.  
Kjøpekontr. 1.6.79

DAGBOKFØRT

25.FEB80 01539

SORENSKRIVEREN I  
EIDSVOLL

Skjøte<sup>1</sup>

197

GN

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer <sup>2</sup>	Kommune
"Tomt nr. 67" Gnr. 47, bnr. 83	ULLENSAKER

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
	Dag - mnd. - år - personnr.
A/S ULLENSAKER TOMTESELSKAP	

TIL

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
	Dag - mnd. - år - personnr.
OLE GUNNAR AULIE	07 07 52 <del>XXXX</del>

KJØPESUMMEN KR. ....54.716,-..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Vedlikehold av stikkledninger og stikkveger påligger de tomter som betjener seg av disse. Hvis man ikke blir enige om senere felles vedlikeholdskostnader, blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet i Ullensaker eller av de personer bygningsrådet oppnevner.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Ullensaker, er berettiget til å legge stikkledninger for vann og kloakk og overbann over nærliggende tomter frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Ullensaker kommune som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Ullensaker kommune har rett til i fremtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Tele- og Elektrisitetsverket vederlagsfri rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78

Rett kopi bekreftes



Fortsatt

Selgeren og Ullensaker kommune er i hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at tomten er stillt til hans disposisjon, som regnet fra dato for tinglyst skjøte. Innflyttingsattest skal foreligge senest 4 - fire - år etter dato for tinglyst skjøte.

Hvis bebyggelsen ikke er iverksatt eller innflyttingsattest foreligger innen nevnte frister, kan selgeren kreve å få seg tomten tilbakeført mpp å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøte.

Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubegyget stand, har A/S Ullensaker Tomteselskap forkjøpsrett mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomtekan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

Kjøperen har rett og plikt til å delta i fellesantenneanlegg med en forholdsmessig andel av kostnadene til dette, dersom det blir bestemt å sette opp slikt anlegg.

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

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

Jessheim  
Sted  
A/S ULLENSAKER TOMTESELSKAP  
Utstederens underskrift

20.2.80  
Dato

Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Bjørn Belle  
Vitneunderskrift  
Bjørn Belle, fnr. 301033 42909  
Trondheimsvn. 69  
2050 JESSHEIM

Ellen Nordby  
Vitneunderskrift  
Ellen Nordby fnr. 290855 36808  
H. Nestensv. 6c  
2050 JESSHEIM

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.





Mellom **Ole Gunnar Aulie** som eier av eiendommen gnr 47 bnr 83 i Ullensaker og  
**Ullensaker kommune** som ledningseier er i dag inngått slik



Doknr: 398 Tinglyst: 18.01.1999 Emb. 010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# AVTALE

TINGLYST

18 JAN. 1999

EIDSVOLL  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNB: 398

1. Som eier av vann, overvanns- og avløpsledninger som krysser eiendommen gnr 47 bnr 83 i Ullensaker iht. kartutsnitt datert 06.08.98, gir Ullensaker kommune samtykke til oppføring av garasjebygg over ledningene på samme eiendom.
2. Ole Gunnar Aulie fraskriver seg retten til å kreve erstatning for skader som skyldes brudd, tilstopping e.l. i ledningene. Dette gjelder foruten skader på selve garasjen, alle gjenstander og anlegg som er festet til/oppbevares i/brukes i forbindelse med garasjen.
3. Videre fraskriver Ole Gunnar Aulie seg retten til å fremme erstatningskrav for skader som måtte oppstå som følge av utførelse av vedlikehold/fornyelse av ledningsnettet, og som rammer garasje, gjenstander og anlegg som er festet til/oppbevares i/brukes i forbindelse med garasjen.
4. De i pkt. 2 og 3 omtalte fraskrivelse gjelder kun i den utstrekning skade oppstår som følge av garasjens nære plassering i forhold til ledningene. Forøvrig gjelder de vanlige erstatningsrettslige regler om skadeansvar.
5. Kommunen har når som helst rett til å foreta oppgraving og fornyelse av ledningsnettet. Ansvar for eventuelle foranstaltninger som i den anledning måtte finnes påkrevet for å beskytte garasjebygget mot skade, er eieren av gnr 47 bnr 83 sitt ansvar.
6. Uenighet om forståelsen av nærværende avtale samt uenighet om hvem av partene som skal bære ansvaret i et aktuelt skadetilfelle, avgjøres endelig ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 personer hvorav partene oppnevner en person hver og tredje person er sorenskriveren i Eidsvoll.
7. Nærværende avtale som er opprettet i 2 -to- eksemplarer, en til hver av partene, blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr 47 bnr 83. Ole Gunnar Aulie bekoster tinglysningen. Avtalen gjelder også i forhold til senere eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr 47 bnr 83 og kan kun slettes i grunnboken med Ullensaker kommunes samtykke.

Rett kopi bekräftes



*Ole Gunnar Aulie* den <sup>24</sup>18 - 98  
*Ole Gunnar Aulie*  
eier av gnr 47 bnr 83

*Stein Lønn* den 21 12 - 98  
*Stein Lønn*  
for Ullensaker kommune



Ullensaker kommune  
Teknisk etat, Anleggsavd.

GNR 47 BNR 83

Dato: 6.8.1998  
Sign: KOA

Kartbilag



Målestokk  
1:500



## 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. Vegglamper, 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Karlstadvegen 19  
2040 KLØFTA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Granli Jokstad**Oppdragsnummer:** 1205230020**Telefon:** 992 93 090  
**E-post:** bjorn.jokstad@aktiv.no

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:**

09.12.2024

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