



**aktiv.**

Olstadmoen 15, 2040 KLØFTA

**Vertikaldelt tomannsbolig i  
barnevennlig strøk - Nyoppført i  
2025 - Tek17 - Stor tomt med  
opparbeidet grøntareal**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

## Bjørn Granli Jokstad

**Mobil** 992 93 090

**E-post** bjorn.jokstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 157 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 407 640,-  
**Selger:** Jack Roger Ingemar Axelsson  
Torill Axelsson

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2025  
**BRA-i/BRA Total** 117/122 kvm  
**Tomtstr.:** 406.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 15, bnr. 149  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1205260032

# Vertikaldelt tomannsbolig i barnevennlig strøk - Nyoppført i 2025 - Tek17 -

Velkommen til Olstadmoen 15! En delikat vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er lys med stor tomt. Her bor du i barnevennlige strøk med nærhet til natur og enkel tilgang til Kløfta sentrum. Boligen har stilrene og moderne trekk, med lune farger og tidsrike valg. Den gode og åpne planløsningen gir arealet en romslig og luftig følelse- og gjør det praktisk og enkelt for hver etasje. Her har du flere gode vinduer, spotter i himlingen og peisovn som skaper behagelig atmosfære døgnet rundt. Tomten er på ca 406 kvm med flere gode uteområder. Her kan du nyte en rolig dag på balkongen eller hyggelig sammenkomst på terrassen. Det er praktisk parkering rett utenfor boligen og en ekstern utebod.

Verdt i merke seg:

- Nyoppført i 2025
- Nærhet til natur
- Barnevennlig
- Terrasse + balkong
- Parkering



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	61
Nabolagsprofil .....	66
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 43 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, Innredet bod, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod

#### 2. etasje

BRA-i: 58 kvm Gang, bad, soverom, bod, soverom 2, soverom 3

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

36 kvm Terrasse

#### 2. etasje

7 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,44 m.

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

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

406.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Flat og opparbeidet med plen.

### **Beliggenhet**

Olstadmoen 15 ligger i Kløfta i Ullensaker kommune, et område preget av rolige boligfelt, nærhet til natur og gode forbindelser til både Oslo og Gardermoen. Ligger i utkanten av Kløfta sentrum, men fortsatt med relativt kort avstand til daglige tjenester. Kløfta sentrum har dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og andre nødvendige tjenester. Flere barnehager og skoler i rimelig avstand. Gode friluftsmuligheter i nærområdet, inkludert turstier og landlige omgivelser

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Boligen sogner til Åreppen skole

Andre skoler og barnehager i nærheten:

Bakke skole - ca 4 min kjøretur fra boligen

Vesong ungdomsskole - ca 21 min gange fra boligen

Jessheim videregående skole - ca 11 min kjøretur fra boligen

Hoppensprett vgs Jessheim - ca 15 min kjøretur fra boligen

Olstadmoen barnehage - ca 5 min gange fra boligen

Alvheim Barnhage - ca 8 min gange fra boligen

Soria Moria barnehage - ca 15 min gange fra boligen

### **Offentlig kommunikasjon**

Fra boligen er nærmeste bussholdeplass Skinnerudvegen. Derifra går buss nr 425.

Samt ca 11 minutter gange tar deg til Kløfta stasjon, med linje R13 og R13x som tar deg direkte til Oslo S på ca 32 minutter.

Fra boligen er det ca 13 minutter kjøretur til Oslo Gardemoen.

Se Ruter- appen for nærmere informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Ola Kjeldsberg

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### **BEBYGGELSEN:**

Tomannsbolig, vertikaldelt, med BRA-i på 117 m<sup>2</sup> over to etasjer. Med veranda og balkong og parkering på egen tomt.

### **STANDARD:**

Boligen er fra 2025.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnet

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, TG 3 og TG IU.

Det foreligger ingen forhold med Tilstandsgrad 2 eller 3.

### **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere informasjon.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2025

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

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

Svar: Ja

Se vedlagt egenerklæring for nærmere informasjon

## **Innhold**

Boligen ligger på 2 plan og inneholder:

1. etasje - Entré, Innredet bod, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, bod og balkong

2. etasje - Gang, bad, soverom, bod, soverom 2, soverom 3 og terrasse

## **Standard**

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstillе de fleste hva gjelder krav til bostandard. Bygningen ansees omtrent som ny, men vedlikehold må etterhvert påregnes.

### **STANDARD:**

Boligen er fra 2025.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

#### UTVENDIG FASADE

Taket er tekket med betongtakstein. Tekkingen var på befaringsdagen dekket med snø.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Takvann ført til terreng med enkelt

utkast. Yttervegg i isolert bindingsverkskonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

W-takstoler i treverk.

#### VINDUER OG DØRER- UTVENDIG

Malte trevinduer med 3-lags energiglass. Ytterdør i treverk, malt, med 3-lags

energiglass. Balkongdør i treverk, malt, med 3-lags energiglass. Boddør i treverk, malt.

#### TERRASSE OG BALKONG

Terrasse med utgang fra stue, delvis overbygget. Konstruksjon og overflater i treverk.

Balkong med utgang fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i

treverk.

#### INNVENDIG OVERFLATER

Vegg: Malte panelplater.

Himling: Malte himlingsplater.

Gulv: Parkett.

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Øvrige etasjeskille i trekonstruksjoner. Isolert

stålpipe, med elektrisk avtrekk med bryter. Peisovn er montert. Innvendig trapp i

treverk. Rekkverk i stål, håndledere i treverk. Innvendige profilerte, malte dører.

#### INNREDET BOD

Innredet bod med vegger av malte glatte flater. Malte himlingsplater. Gulv av fliser,

med varme. Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Vaskekum med ett-greps

blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Balansert

ventilasjon, ventil i himling. Tilluft under dør.

#### BAD

Flislagte vegger. Malte himlingsplater. Flislagte gulv med varme. Plastsluk. Ukjent

tettesjikt/membran. Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps

blandebatteri. Speil med tilhørende belysning over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med

glassdører. Balansert ventilasjon, ventil på vegg. Tilluft under dør.

#### KJØKKEN

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Kitchenboard mellom benk og

overskap. Oppvaskkum i sort kompositt, med ett greps blandebatteri. Integert

koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert vannstoppersystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokesone.

#### TOALETTROM

Vegg av malte glatte flater. Malte himlingsplater. Flislagt gulv. Servantskap med ett-greps blandebatteri med speil over. Gulvmontert toalett. Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannledninger i plast, rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på innredet bod. Panelovner. 3 stk ikke montert, følger huset. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.

#### TOMTEFORHOLD

Grunnmur er utført i støpt betong. Tomten er flat. Det er lagt ferdigplen. Tomten var snødekket på befaringdagen.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering på egen tomt

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Info fra selger:

- 1 nøkkel mistet
- Olstadmoen veilag. Brøyting, strøing og vedlikehold. Kostnad varier veldig fra år til år. Men ca 1000-1500
- Planlagt asfaltering av Olstadmoen. Mulig 2026. Vil fordeles likt pr boenhet. Ingen pris innhentet.
- Platting er bygd på egeninnsats
- Trekkør er til altibox. Det finnes teliaskap i området,
- Ikke strøm i lysspeil på wc nede. Det skal heller ikke være det.
- Maling utvendig egeninnsats 2 strøk
- Nabo mot vest har tidligere sagt seg positiv til å bygge høyt gjerde for å skjerme innsyn begge veier.
- Gress og hekk var lagt 2025 og må derfor fortsatt vannes godt.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og elektrisk.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

### Energimerke

A

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 250 000

### Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

156 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

157 640 (Omkostninger totalt)  
174 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
177 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 407 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 424 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 427 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 608 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 23608,-.  
Kommunale avgifter betales av hver sameier/seksjonseier.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### **Informasjon om vannavgift**

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/2

### **Felleskostnader inkluderer**

Det betales ingen månedlige felleskostnader.

## Sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 15, bruksnummer 149, seksjonsnummer 1 i Ullensaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 16.04.2026 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen/andelen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant, uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtakelse blir satt til snarest mulig.

Følgende er tinglyst på eiendommen:

21.03.2018- Dokumentnr: 571332 -BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om rett for senere fradelt parsell fra gnr. 15 bnr. 148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 15 BNR: 149

Kommentar: Bestemmelse om rett for senere fradelt parsell fra gnr. 15 bnr. 148

Overført fra: Knr:3209 Gnr:15 Bnr:149 Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2025 - Dokumentnr: 704195- BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 15 BNR: 328

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 15 BNR: 149

Kommentar: Gnr 15 bnr 328 i Ullensaker kommune, gis rett til å anlegge og ha liggende nødvendige kabler, vann- og avløpsledninger over eiendommen med gnr 15 bnr 149. Samt følger bestemmelsene om at skader og ulemper som kommer av anlegget skal søkes ordnet i minnelighet mellom eierne av nevnt eiendommer. Samt plikter eierne av nevnte eiendommer å ta hensyn til ledninger ved graving, bebyggelse og disponering av grunnen for å forebygge skade på ledningene.

11.07.2025 - Dokumentnr: 810755 -SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Kommentar: Seksjonering av de to enhetene på persellen gnr 15 bnr 149.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.04.2025. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Ferdigstillelse av en tomannsbolig- Olstadmoen 11 og 13-må utføres innen 31.05.2026. Dagens eier i prosess med å søke ferdigattest.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger byggemeldte tegninger av boligen datert 29.08.2022. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp vil bli tilknyttet offentlig nett.

Eiendommene er tilknyttet privat vei.

Eiendommen vil bli tilknyttet områdets veilag og det må påregnes en kostnad i forbindelse med vedlikehold/drift av felles adkomstvei.

Det vil bli etablert en utkjøring fra Olstadmoen til Handelsveien. Kommunen ønsker å ta over strekningen "Olstadmoen" og oppgradere denne betydelig med ny gatebelysning og asfalt. Dette avhenger av at de eiendommene som eier en del av veien overfører eierskapet til kommunen. Dersom en eller flere av eiendommene ikke ønsker å overføre sin eierandel av vei til kommunen, så er det ønskelig fra samtlige oppsittere

(ved sist møte for 3 år siden) om å oppgradere veien med asfalt).

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Olstadmoen» m/best. vedtatt 11.04.1988.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsendring for: «Olstadmoen og Åreppen, Kløfta» vedtatt 25.02.1991. og mindre vesentlig endring av «Olstadmoen, del av gnr/bnr. 16/149, 16/150 og 16/6» vedtatt 10.10.2000.

### 7. Utnyttelse av tomten

Maksimal utnyttelsesgrad på tomten er ifølge Ullensaker kommune 30 %. Hele tomten sees under ett ved utvidelse eller oppføring av f.eks. garasje på tomten. Det vil si at totalarealet (tomten til seksjon 1 + seksjon 2 + fellesarealer) brukes i utregning av utnyttelsesgrad. Hver sameier disponerer derfor 50 % av det som er igjen av utnyttelsesgraden når BYA på opprinnelig bebygd areal er trukket fra. Det er ikke tillatt å overskride utnyttelsesgraden. Dersom det likevel gjøres, er sameieren som sto for overskridelsen, alene ansvarlig overfor kommunen og de bøter/pålegg som kan bli ilagt.

### PÅGÅENDE BYGGESAKER:

DokumentID: 2026/19355 - Olstadmoen 17 - Søknad om tilatelse til tiltak uten ansvarsrett

Saken gjelder: Det søkes om oppføring av fri stående liten dobbelgarasje på eiendommen. Garasjen får et bebygd areal på 38m<sup>2</sup> med utvendige mål på 6,0 x 6,3 meter. Bygget oppføres med saltak og får en mønehøyde på 5,0 meter.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger per stk kr 2500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

22.04.2026







## Olstadmoen 15

### 1.Etasje

<span style="color: #90EE90;">■</span> Internt bruksareal (BRA-i)	58.55m <sup>2</sup>
<span style="color: #90EE90;">■</span> Eksternt bruksareal (BRA-e)	5.47m <sup>2</sup>
<span style="color: #ADD8E6;">■</span> Innglasset balkong mv (BRA-b)	
<span style="color: #A9A9A9;">■</span> Terrasse-og balkongareal (TBA)	
<span style="color: #FF69B4;">■</span> Ikke måleverdig areal(ALH)	

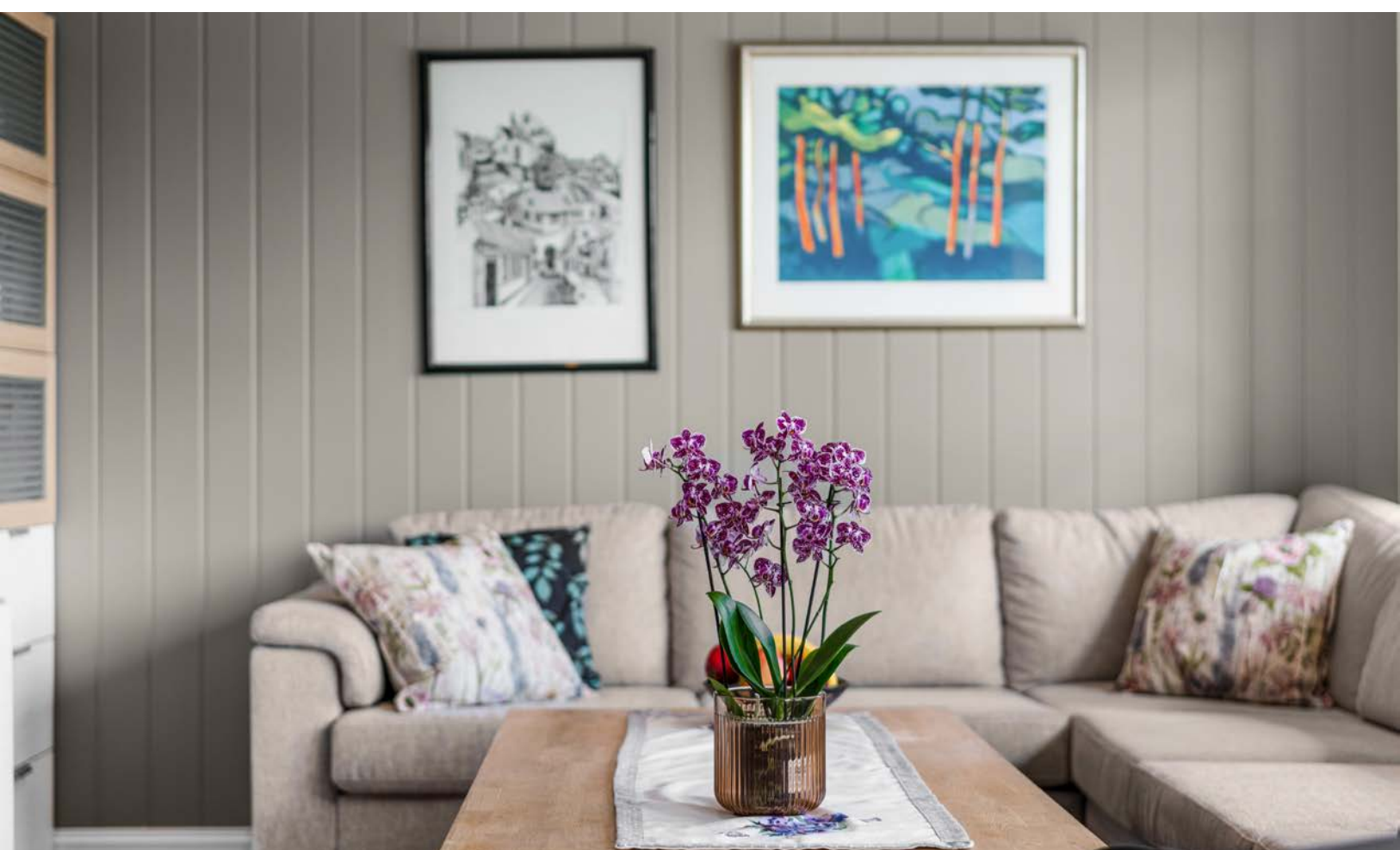
BRA	64.02m <sup>2</sup>
P-rom	58.55m <sup>2</sup>
S-rom	5.47m <sup>2</sup>

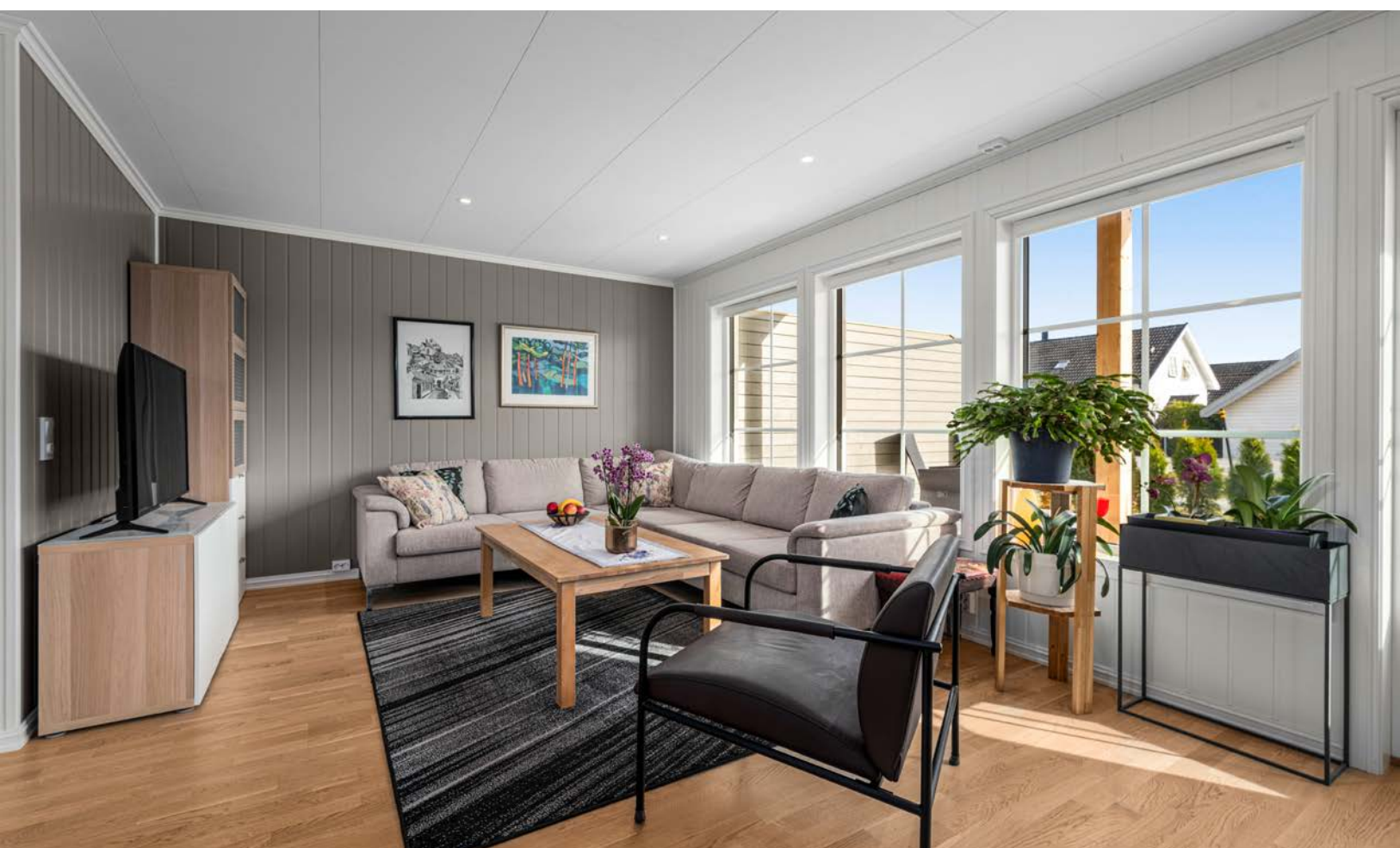


Les mer om  
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

**BO 3D**



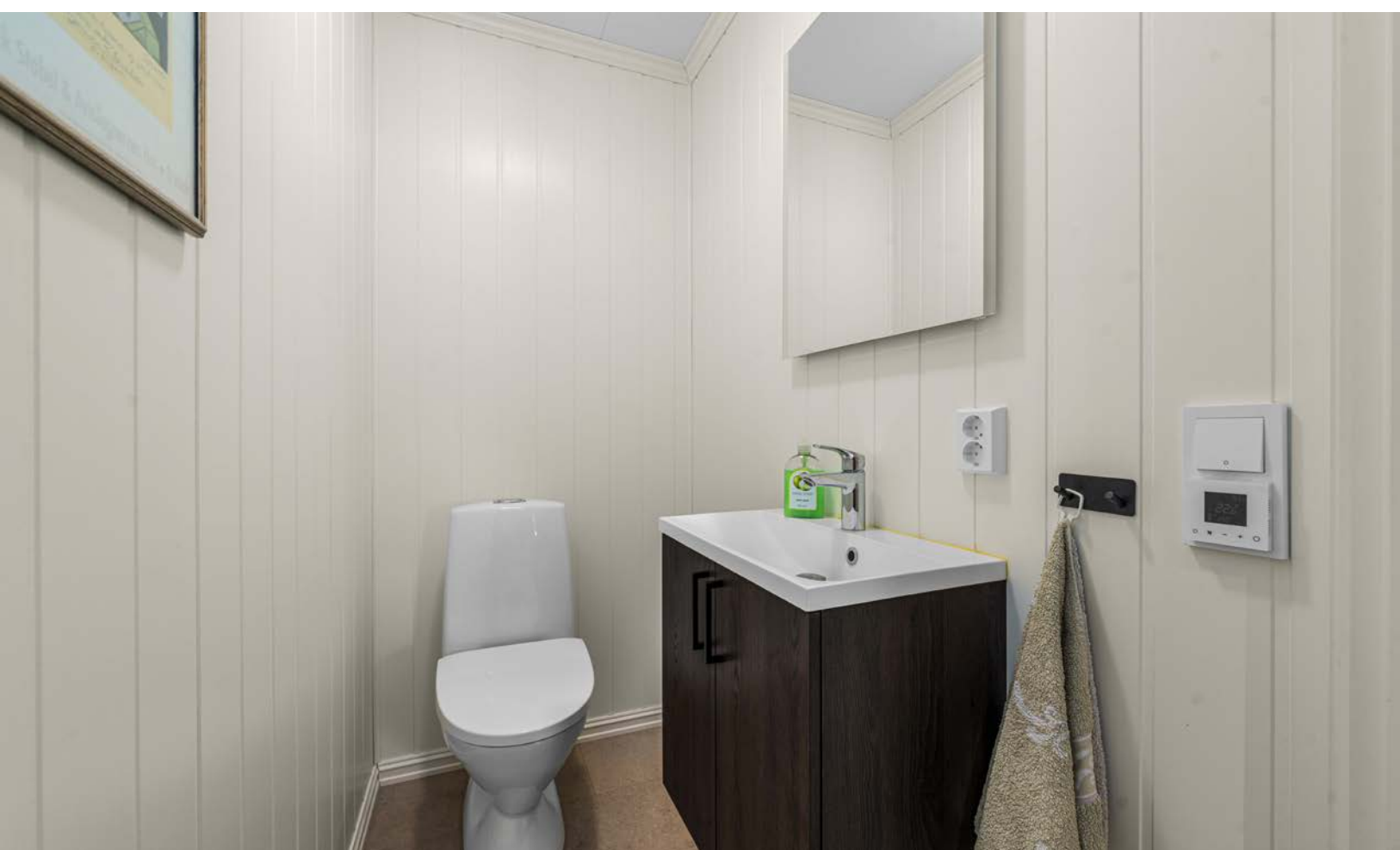












# Olstadmoen 15

## 2.Etasje



	Internt bruksareal (BRA-i)	58.09m <sup>2</sup>
	Eksternt bruksareal (BRA-e)	
	Innglasset balkong mv (BRA-b)	
	Terrasse-og balkongareal (TBA)	
	Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	58.09m <sup>2</sup>
P-rom	52.26m <sup>2</sup>
S-rom	5.83m <sup>2</sup>



Les mer om  
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Olstadmoen 15 , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 15, bnr. 149, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 22537-1126

Referansenummer: ET5474

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS

Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



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

## Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

### Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BEBYGGELSEN:

Tomannsbolig, vertikaldelt, med BRA-i på 117 m<sup>2</sup> over to etasjer.  
Veranda og balkong.  
Parkering på egen tomt.

## STANDARD:

Boligen er fra 2005.  
Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
EI-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Flat og opparbeidet med plen. Snødekket på befaringsdagen.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2025

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Tekkingen var på befaringsdagen dekket med snø  
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Takvann ført til terreng med enkelt utkast.  
Yttervegg i isolert bindingsverkskonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.  
W-takstoler i treverk.  
Malte trevinduer med 3-lags energiglass.  
Ytterdør i treverk, malt, med 3-lags energiglass.  
Balkongdør i treverk, malt, med 3-lags energiglass.  
Boddør i treverk, malt.  
Terasse med utgang fra stue, delvis overbygget. Konstruksjon og overflater i treverk.  
Balkong med utgang fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Vegg: Malte panelplater.  
Himling: Malte himlingsplater.  
Gulv: Laminat.  
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Øvrige etasjeskille i trekonstruksjoner.  
Isolert stålpipeline, med elektrisk avtrekk med bryter.  
Peisovn er montert.  
Innvendig trapp i treverk. Rekkverk i stål, håndledere i treverk.  
Innvendige profilerte, malte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom  
Vegg: Malte glatte flater.  
Himling: Malte himlingsplater.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Plastsluk.  
Ukjent tettesjikt/membran.  
Vaskekum med ett-greps blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin. Varmtvannsbereder.  
Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft under dør.

### Bad

Vegg: Fliser.

Himling: Malte himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Balansert ventilasjon, ventil på vegg. Tilluft under dør.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Kitchenboard mellom benk og overskap. Oppvaskkum i sort kompositt, med ett-greps blandebatteri. Integreert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Det er montert vannstoppersystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokesone.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom

Vegg: Malte glatte flater.

Himling: Malte himlingsplater.

Gulv: Fliser.

Servantskap med ett-greps blandebatteri med speil over. Gulvmontert toalett.

Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannledninger i : Plast, rør-i-rør.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på vaskerom.

Panelovner. 3 stk ikke montert, følger huset.

EI-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringskapet er plassert på teknisk rom.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Grunnmur er utført i støpt betong.

Tomten er flat. Det er lagt ferdigplen.

Tomten var snødekket på befaringsdagen.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Tomannsbolig

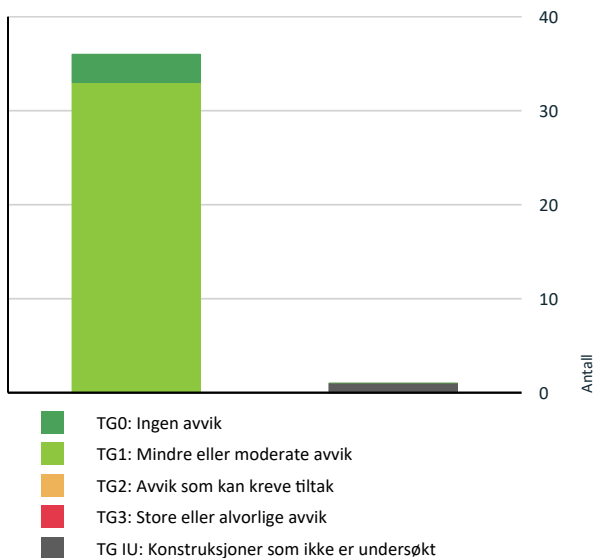
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk.

Målsetting og arealer er ikke kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

Under befaringen var takteking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Boligen er bygget etter TEK-17 med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Det skal være utført kontroll av tetthet og det er spesifikke krav til de enkelte bygningskomponenter i bygget som skal være fulgt. Dette er utbyggers ansvar.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

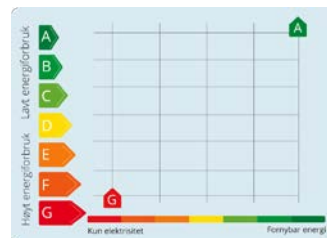
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2025

### Kommentar

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

### Anvendelse

#### Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

#### Vedlikehold

Bygningen ansees omtrent som ny, men vedlikehold må etterhvert påregnes. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.

Tekkingen var på befaringdagen dekket med snø, er derfor begrenset inspisert. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder.



### Nedløp og beslag

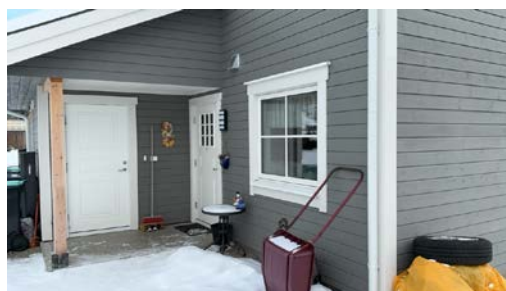
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Takvann ført til terreng med enkelt utkast.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverkskonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler i treverk. Konstruksjonene er inspirert fra loftsluke.



# Tilstandsrapport

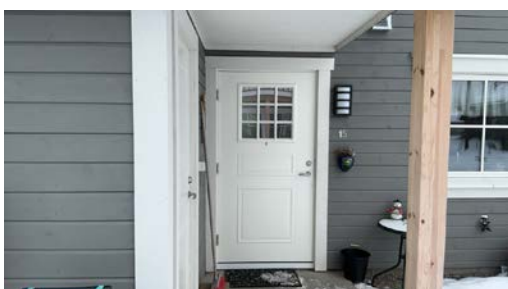
## TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags energiglass.



## TG 1 Dører

Ytterdør i treverk, malt, med 3-lags energiglass.  
Balkongdør i treverk, malt, med 3-lags energiglass.  
Boddør i treverk, malt.



## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue, delvis overbygget. Konstruksjon og overflater i treverk.  
Balkong med utgang fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Vegg: Malte panelplater.  
Himling: Malte himlingsplater.  
Gulv: Laminat.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunn. Øvrige etasjeskille i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe, med elektrisk avtrekk med bryter.

Peisovn er montert.

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

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk. Rekkverk i stål, håndledere i treverk.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte, malte dører.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom

Vegg: Malte glatte flater.

Himling: Malte Himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vaskekum med ett-greps blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Malte glatte plater.

Himling: Malte Himlingsplater. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### 📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene.

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum med ett-greps blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft under dør.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført.

## ETASJE 2 > BAD

### Generell

Bad

Vegg: Fliser.

Himling: Malte himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Balansert ventilasjon, ventil på vegg. Tilluft under dør.

## ETASJE 2 > BAD

### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Himling: Malte himlingsplater. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

## ETASJE 2 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, ventil på vegg. Tilluft under dør.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført.

## KJØKKEN

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Kitchenboard mellom benk og overskap. Oppvaskkum i sort kompositt, med ett-greps blandebatteri. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert vannstoppersystem og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokesone.



## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vegg: Malte glatte flater.

Himling: Malte himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Servantskap med ett-greps blandebatteri med speil over. Gulvmontert toalett.



### ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 1 Teknisk anlegg

# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannledninger i : Plast, rør-i-rør.

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



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

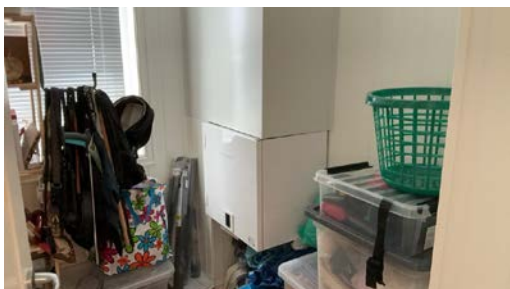
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert på vaskerom.



## TG 1 Andre installasjoner

Panelovner. 3 stk ikke montert, følger huset.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

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)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

## 2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

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



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat. Det er lagt ferdigplen, opplyst av eier.  
Tomten var snødekket på befaringsdagen.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

# 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

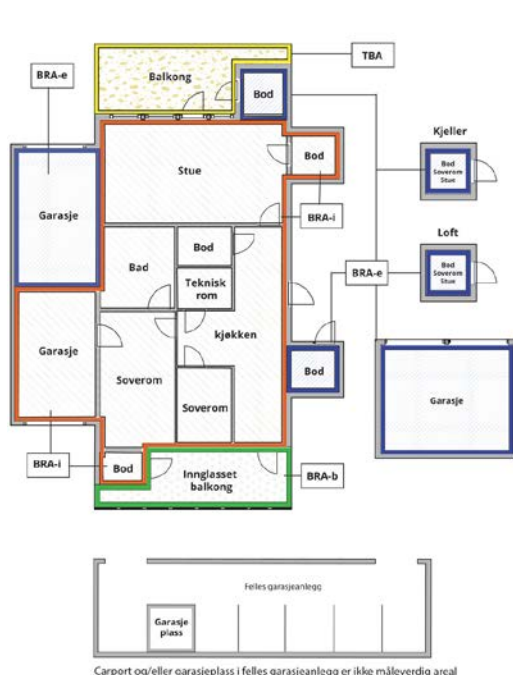
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	59	5		64	36
Etasje 2	58			58	7
<b>SUM</b>	<b>117</b>	<b>5</b>			<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, vaskerom, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken	Bod	
Etasje 2	Gang, bad, soverom, bod, soverom 2, soverom 3		

### Kommentar

2,39 1 etasje

2,44 2 etasje

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,44 m.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer er ikke kontrollert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er oppført i 2025

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Torill Axelsson	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	15	149		1	406.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Olstadmoen 15

### Hjemmelshaver

Axelsson Jack Roger Ingemar, Axelsson Torill

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Olstadmoen 15 ligger i Kløfta i Ullensaker kommune, et område preget av rolige boligfelt, nærhet til natur og gode forbindelser til både Oslo og Gardermoen. Ligger i utkanten av Kløfta sentrum, men fortsatt med relativt kort avstand til daglige tjenester. Kløfta sentrum har dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og andre nødvendige tjenester. Flere barnehager og skoler i rimelig avstand. Gode friluftsmuligheter i nærområdet, inkludert turstier og landlige omgivelser.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

### 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. Ullensaker kommune kommuneplanens arealdel.

### Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med plen. Snødekket på befaringsdagen.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

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

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	24.02.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Torill Axelsson

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Olstadmoen 15

2040 Kløfta

3209-15/149/0/1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Nabolagsprofil

Olstadmoen 15 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skinnerudvegen Linje 425, 436	3 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	13 min

## Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	4 min 1.9 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	21 min 1.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min 8.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min

## Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	12 min
Kløfta	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

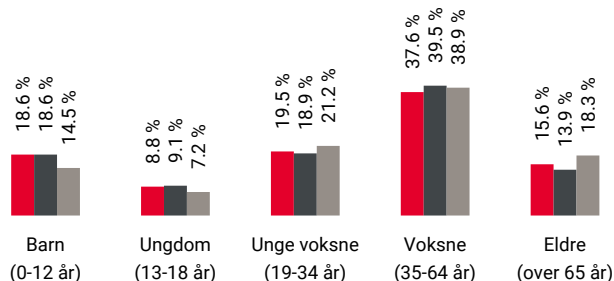
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Olstadmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	15 min 1.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Meny Romerikssenteret	12 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



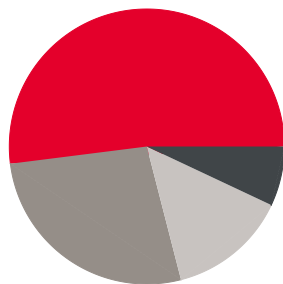
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

⚽ Åreppen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Kløfta stadion	17 min	🚶
Ballspill, fotball	1.6 km	
🏃 Nemus Fysio	11 min	🚶
🏃 Sportica Kløfta	15 min	🚶

## Boligmasse

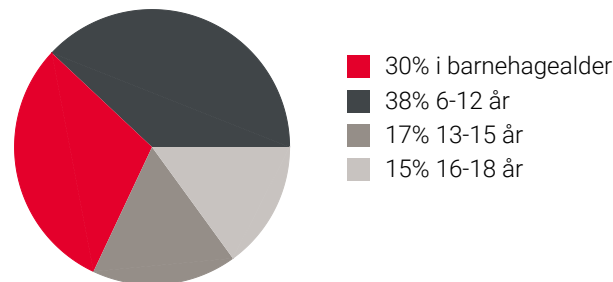


- 52% enebolig
- 7% rekkehus
- 27% blokk
- 14% annet

## Varer/Tjenester

📄 Romerikssenteret	12 min	🚶
📄 Boots apotek Kløfta	12 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

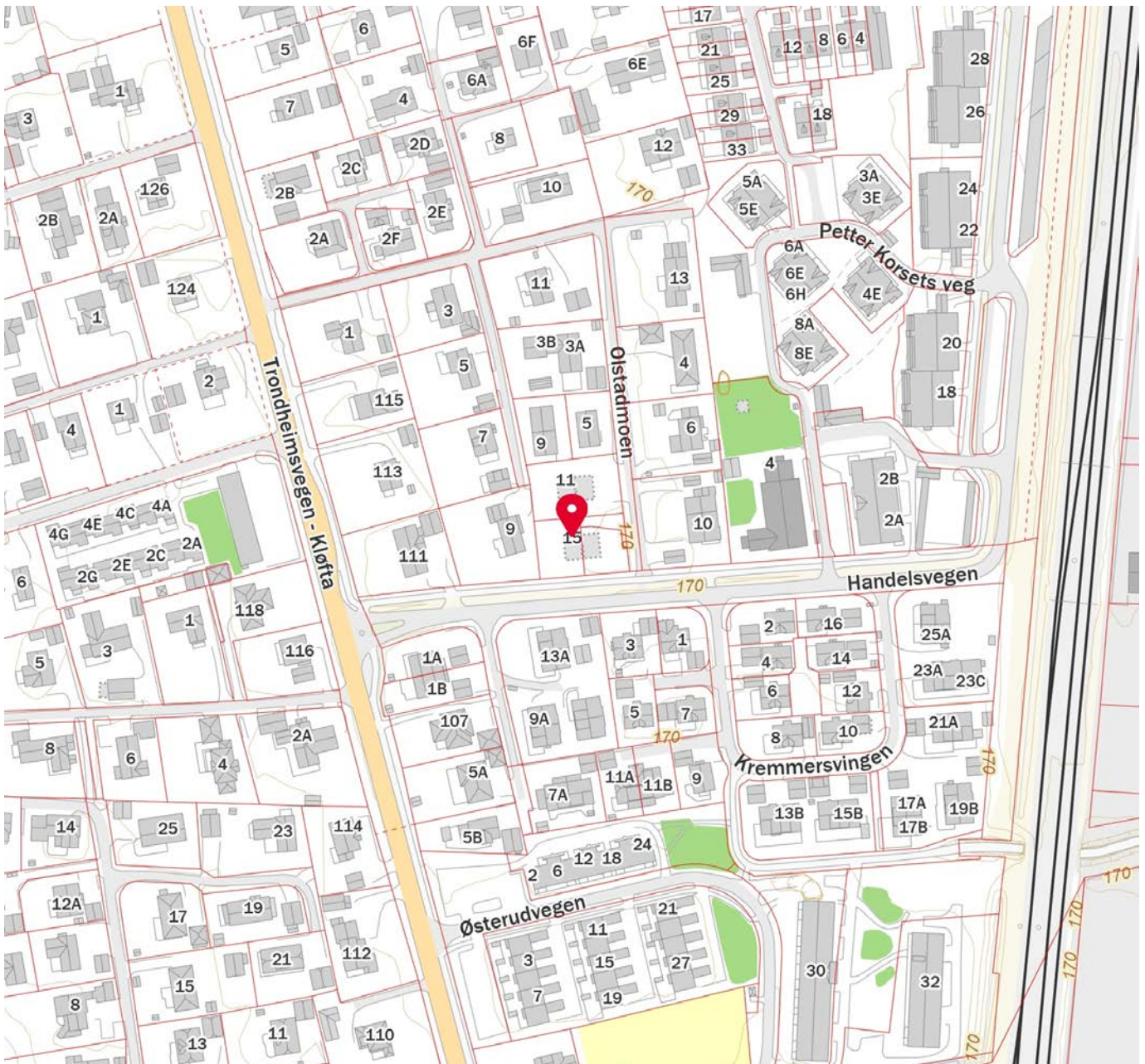
- 🔴 Kløfta/Åreppen
- 🟤 Kløfta
- 🟡 Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
9016350

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
26.02.2026.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 15 BNR: 149 SNR: 1

Forespørsel datert: 25.02.2026.

### Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 406,6 m<sup>2</sup>.  Snr. 1 har en andel på 1/2 i sameie.

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

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

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

### PLANSTATUS:

- Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Olstadmoen» m/best. vedtatt 11.04.1988.

Endringer:

- Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsendring for: «Olstadmoen og Åreppen, Kløfta» vedtatt 25.02.1991. og mindre vesentlig endring av «Olstadmoen, del av gnr/bnr. 16/149, 16/150 og 16/6» vedtatt 10.10.2000.

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

## Veg, vann og avløp:

---

- |   |   |
|---|---|
| <input 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 checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er installert.            | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.                |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg.           | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 23608,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2023.

Garasje byggemeldt .  
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:

---

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	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.





**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 15  
Bruksnummer: 149  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.02.2026 kl. 08:44  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

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

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 11.07.2025  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 15 / 149  
Formål seksjon: Boligseksjon

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 15 / 149 / 0 / 1 406,6 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270556	AXELSSON ROGER JACK I		Olstadmoen 15 2040 KLØFTA	1 / 2
Hjemmelshaver		140755	AXELSSON TORILL		Olstadmoen 15 2040 KLØFTA	1 / 2

**Eiere registrert hos Skatteetaten**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		270556	AXELSSON ROGER JACK I		Olstadmoen 15 2040 KLØFTA	
Eier registrert hos Skatteetaten		140755	AXELSSON TORILL		Olstadmoen 15 2040 KLØFTA	

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6662470	618842		406,6 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	25.06.2025	Tinglyst		15.07.2025	bundgunn 08.07.2025
Seksjonering	25/5152	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3209 - 15/149		-707,8
	25/5516	Mottaker	3209 - 15/149/0/1		406,6
		Mottaker	3209 - 15/149/0/2		301,1
		Berørt	3209 - 15/1		0
		Berørt	3209 - 15/147		0
		Berørt	3209 - 15/328		0
		Berørt	3209 - 16/149		0

Landmålernummer 000648  
Navn GUNN BUNDLI

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 301 300 455	Bebygd areal:	83	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.12.2023
Nord: 6662478 Øst: 618849	Bruksareal totalt:	123	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	132	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	11.04.2025
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	132				
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse						
Energikilder:						
Oppvarming:						

#### Étasjer

Étasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	59	0	59	66	0	66
H01	1	64	0	64	66	0	66

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9400 Olstadmoen 15	H0101	Bolig	123	4	Kjøkken	1	2	15/149/0/1

26.02.2026 08:44

Matrikelbrev for 3209 - 15 / 149 / 0 / 1

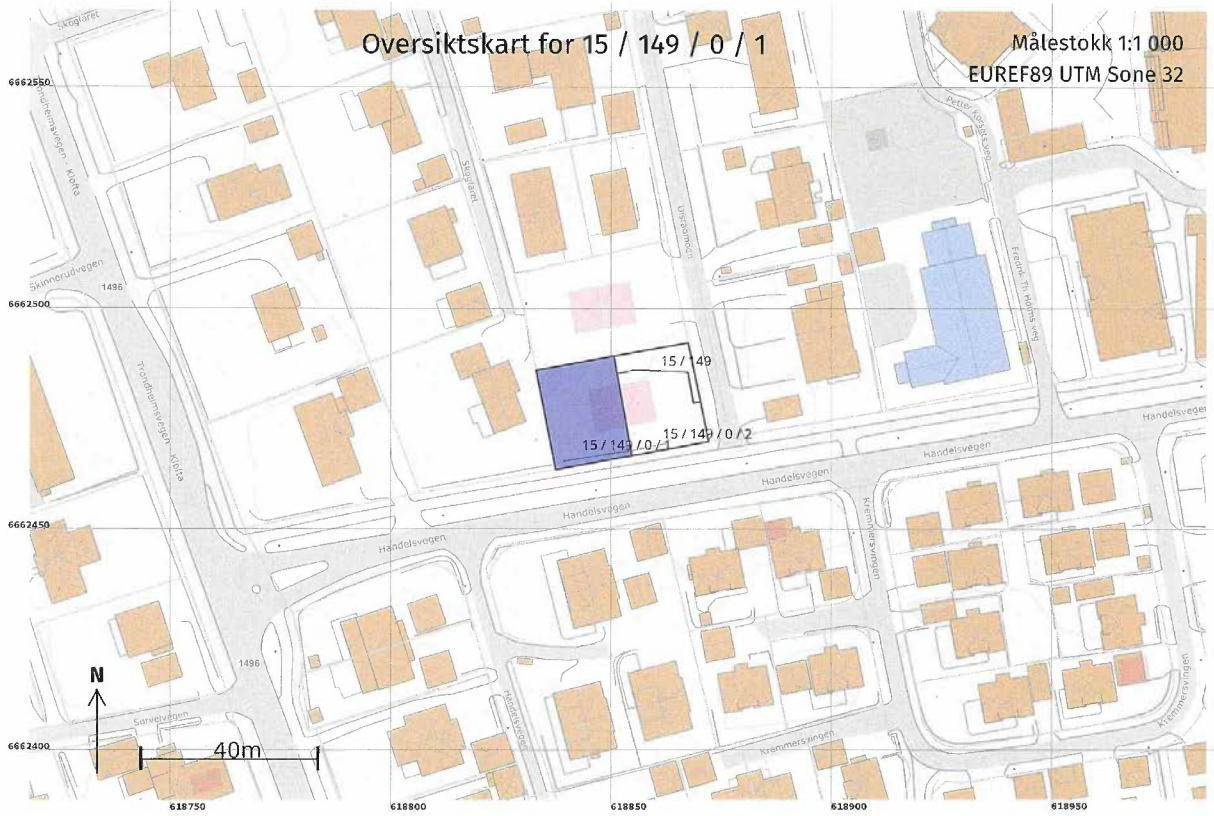
Side 3 av 7

## Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	140755	AXELSSON TORILL		Olstadmoen 15 2040 KLØFTA

Oversiktskart for 15 / 149 / 0 / 1

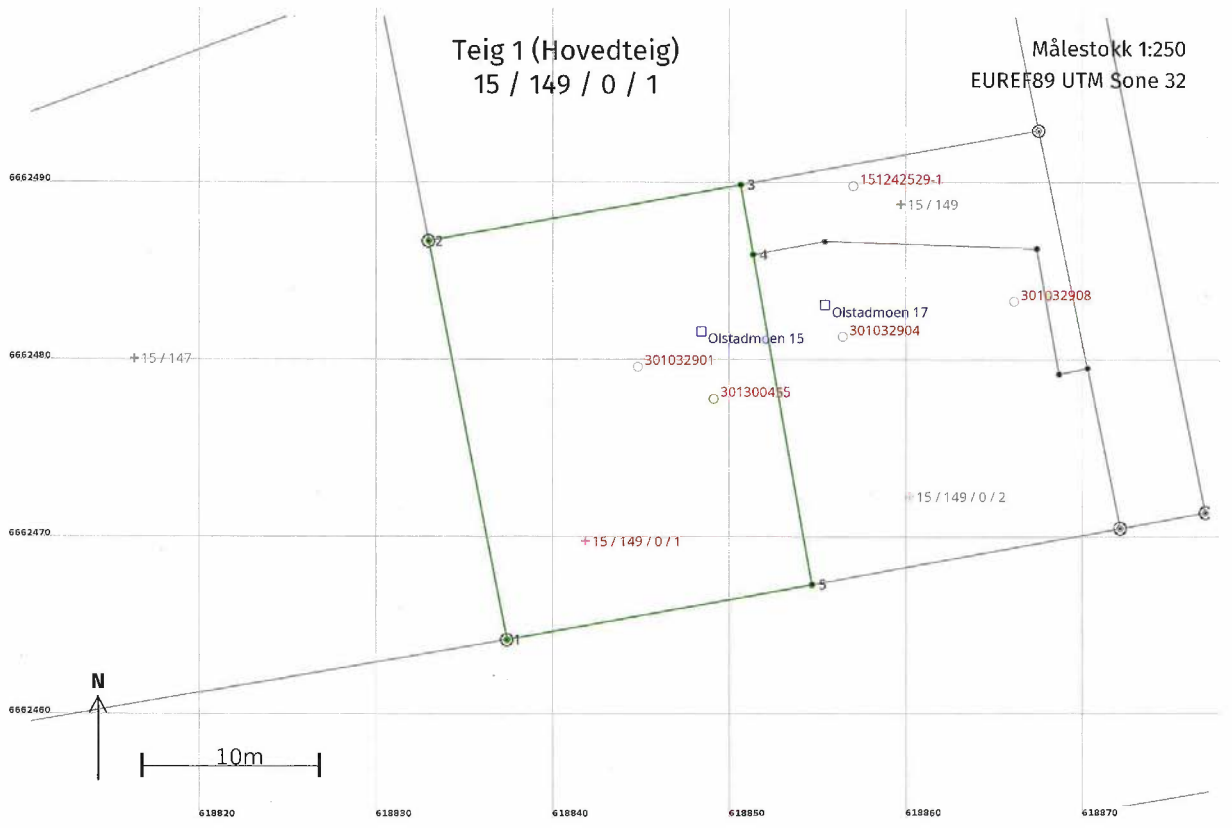
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



26.02.2026 08:44

Matrikelbrev for 3209 - 15 / 149 / 0 / 1

Side 5 av 7



26.02.2026 08:44

Matrikelbrev for 3209 - 15 / 149 / 0 / 1

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 406,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6662470 Øst: 618842








**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6662464,42	618837,39	22,94	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6662486,92	618832,95	17,94	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6662490,09	618850,62	4,00	Umerket	69 Beregnet	10	
4	6662486,15	618851,32	18,91	Umerket	69 Beregnet	10	
5	6662467,54	618854,65	17,54	Umerket	69 Beregnet	10	

# TEGNFORKLARING:

## REGULERINGSFORMÅL, § 25



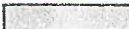
### 1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER U < 0,25
	BOLIGER U < 0,20
	FORRETNINGER, KONTOR MV
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNYTTIG FORMÅL
	


### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

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

### 3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG
	GANG/SYKKELVEG FORTAU
	GRØFT

### 4. FRIOMRÅDER

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




### 5. FAREOMRÅDER






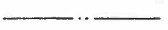
### 6. SPESIALOMRÅDER

### ANDRE BESTEMMELSER § 26

	FELLES AVKJØRSEL/PARKERING
	
	STØYVOLL

## STREKSYMBOLER MV.

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG

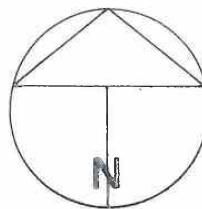
	VANN
--	------

	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
--	---

	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
--	--------------------------

### KARTBLAD:

CR 049 -1 -37  
 CR 049 -1 -38  
 CR 049 -1 -45  
 CR 049 -1 -46  
 CR 049 -1 -53  
 CR 049 -1 -54



REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:

PLAN NR.:

**Olstadmoen, Kløfta**

**207**

ULLENSAKER KOMMUNE M/BESTEMMELSER

### REVISJONER:

DIV. VEGFØRINGER, VEGBREDDER OG TOMTEDELING ENDRET  
 FORSLAG TIL TOMTEDELING FOR OMRÅDE "A" INNARBEIDET, DIV. ENDRINGER I  
 VEGSYSTEMET.  
 DIV. VEGFØRINGER ENDRET, HOVEDSAMLEVEG UTVIDET MED 1M SYDOVER  
 DIV. VEGFØRINGER ENDRET, JUSTERT ENKELTE TOMTEGRENSE

DATO	SIGN
20.06.85	ML
06.08.87	J.L./ML
05.02.88	J.L./ML
19.02.88	

### SAKSBEHANDLING:

BYGNINGSRADETS VEDTAK

OFFENTLIGETTERSYN I TIDSROMMET

HERREDSTYRETS VEDTAK

11.04.88

STADFESTING

KUNNGJØRING

PLANLEGGER: ULLENSAKER KOMMUNE,  
 REGULERINGSAVDELINGEN

DATO

JANUAR 1984

SIGN.

EP/ML



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
"OLSTADMOEN", DATERT JANUAR 1984, SIST REVIDERT 6.8.87.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Boligområde A.

- a. I området kan oppføres frittliggende boliger eller tett - lav bebyggelse som boliger i kjede, atriumhus, rekkehus e.l. Bebyggelsen må utformes med sikte på variasjon og mangfoldighet framfor ensartethet og monotoni. Bygningsrådet kan tillate boliger oppført i nabogrense.
- b. Det skal utarbeides bebyggelsesplan evt. også tomte- delingsplan for området før det kan bebygges.
- c. Størst tillatte utnyttelsesgrad for området er 0,25. (U-grad defineres som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggele og brutto grunnareal inkl. halvparten av tilstøtende veg eller friområde, maksimalt 10,0 m). Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
- d. Boligene kan oppføres med inntil 2 etg. med største møne- høyde 9 m fra ferdig planert terreng. Bygningene skal ha saltak.
- e. I tillegg til garasjeplass for 1 bil skal det for hver bolig avsettes plass for 1 biloppstillingsplass. Hvis det i bebyggelsesplanen forutsettes eneboliger skal det i planen avsettes plass for dobbeltgarasjer. Plasseringen skal vises på planen selv om de ikke blir oppført samtidig med boligene.

§ 3.

Øvrige boligområder.

- a. I områdene skal oppføres frittliggende boliger.
- b. Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,20. (U-grad defineres som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inkl. halvparten av tilstøtende veg eller friområde maksimalt 10,0 m). Bygningenes grunnflate inkl. garasjer, må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

side 2.

- c. Boligene kan oppføres med inntil 2 etg. med største mønehøyde 9 m fra ferdig planert terreng.
- d. Ved byggemeldinger skal det på situasjonsplan være vist plass for dobbelgarasje og oppstillingsplass for en bil selv om garasjen(e) ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
- e. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.
- f. Eksisterende virksomhet på gnr. 15 bnr. 138 (Olrich A/S) tillates å utøve sin virksomhet inntil utløpet av 1990. Det tillates ikke anlegg eller virksomhet som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for tilgrensende boligeiendommer.

#### § 4.

Områder for offentlig bygninger og industri.

- a. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet, dette gjelder også trafikkarealer og parkeringsplasser.
- b. I området for industri kan tillates forretningsvirksomhet som er tilknyttet industrivirksomheten på området.
- c. Bygningsrådet kan forby anlegg som vil være sjenerende for tilgrensende boligområder.
- d. Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,30. (U-grad defineres som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inkl. halvparten av tilstøtende veg eller friområde, maksimalt 10,0 m).
- e. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etg. med største høyde 9 m fra ferdig planert terreng.
- f. Krav til parkeringsplasser fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Det skal innarbeides gode manøvreringsarealer.
- g. Bebyggelsen skal oppføres i branntrygge materialer.
- h. I området tillates ikke oppført boligbygg med unntak av vaktmesterleilighet.

#### § 5.

Trafikkområder, frisisikt.

- a. Kjøre, adkomst- og gang- og sykkelveger samt buss-snuplass skal opparbeides som vist i planen.

- b. I frisisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer, el.l.med høyde over 60 cm over tilstøtende vegers planum.
- c. Bygningsrådet kan kreve at støyskjerm anlegges hvis boligbebyggelse oppføres i en sone inntil jernbanen eller Trondheimsvegen med støynivå høyere enn 55 dB(A). Bygningsrådet kan også kreve at utbygger ferdigstiller støyskjermingen før tomter tillates fradelte eller bebygget.

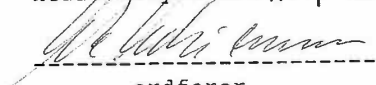
§ 6.

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn på takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.
- b. Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m unntatt for industriområdet. Støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann og avløp for området. Planen skal godkjennes av kommuningeniøren før området skal bebygges.
- f. Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- g. Etter stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

\*\*\*\*\*

Vedtatt av Ullensaker  
herredsstyre den 11/4 -88

  
-----  
ordfører



**ULLENSAKER  
KOMMUNE**

**Midlertidig brukstillatelse**

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-  
saksnr: 23/6414-32

**Ansvarlig søker:**  
Idéhus Romerike As  
Vognvegen 43  
2072 DAL

**Tiltakshaver:**  
Torill Axelsson  
Olstadmoen 9  
2040 KLØFTA

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2**

<b>Adresse:</b> Olstadmoen 15 og 17	<b>Gårdsnr.</b> 15	<b>Bruksnr.</b> 149	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
--	-----------------------	------------------------	-----------------	--------------------

**Tiltakets/byggets art:**  
Riving – Enebolig og garasje  
Nybygg – To tomannsboliger

**Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse**  
20.12.2023

**Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse** 03.04.2025

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelse. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

	Hele tiltaket
X	Følgende del av tiltaket
	Én tomannsbolig – Olstadmoen 15 og 17

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
• Én tomannsbolig – Olstadmoen 11 og 13	31.05.2026

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA	NEI	
---	----	-----	--

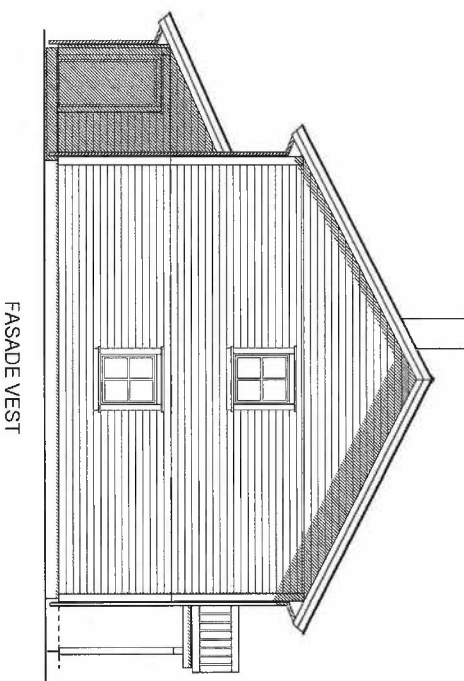
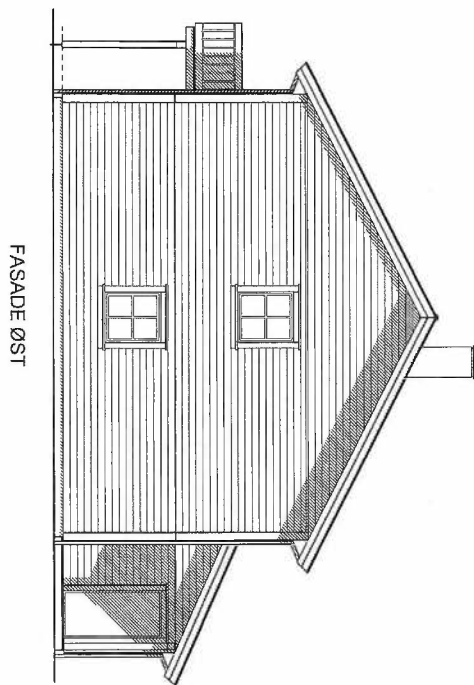
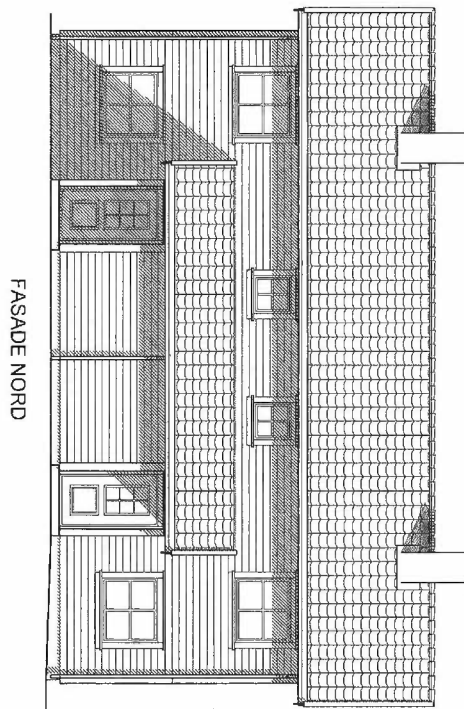
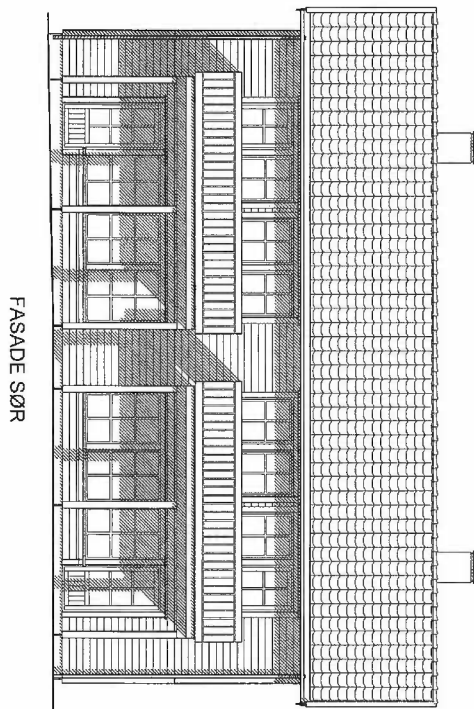
**Merknader:**  
Før trafikk settes på Handelsvegen skal kommunens veimyndighet kontaktes for befarig.

<b>Sted</b>	<b>Dato</b>	<b>Stempel/underskrift</b>
Ullensaker	11.04.2025	Kirsten Bekkevold rådgiver
		Anne Charlotte Ruud avdelingsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*







AA		Små justeringer			LO	29.06.2023		
DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT	REVIDERINGEN GJELDER			SIGN.	DATO	
Tomannsbolig Idehus Romerike AS		Roger og Torill Axelsson			TEGN. LO	PROSJ.NR. 1_KM331	G.NR. 15	B.NR. 149
		Olstadmoen 11, 2040 Kløfta			GODKJ.	TEGN. NR. 502	KOMMUNE:	
					DATO 29.08.2022	MÅL 1:100	ULLENSAKER	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Torill Axelsson		Rekvirent iht. folgebrev/ rekvirent ikke oppgitt:	Plass for tinglygingsstempel
Adresse: Olstadmoen 11			
Postnummer: 2040	Poststed: Kløfta	933649768	 Doknr: 704195 Tinglyst: 20.06.2025 STATENS KARTVERK
Fødselsnr./Org.nr. 140755	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Torill Axelsson	140755
Jack Roger Ingemar Axelsson	270556

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209	Ullensaker	15	149		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3209	Ullensaker				
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
3.04.2025	Torill Axelsson Roger Axelsson

**4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>**

Gbnr. 15/328 i Ullensaker kommune, gis med denne erklæring rett til å anlegge og ha liggende nødvendige kabler, vann- og avløpsledninger over eiendom med gbnr. 15/149.

Skader og ulemper anelgget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom brukerne av anlegget som er alle parseller/seksjoner av einendommene.

Eiendommene plikter å ta hensyn til kabler, vann- og avløpsledninger ved graving, bebyggelse og disponering av grunnen, slik at kabler, vann- og avløpsledninger ikke utsettes for skader.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

 Ja Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>****6. Underskrifter**

Sted og dato

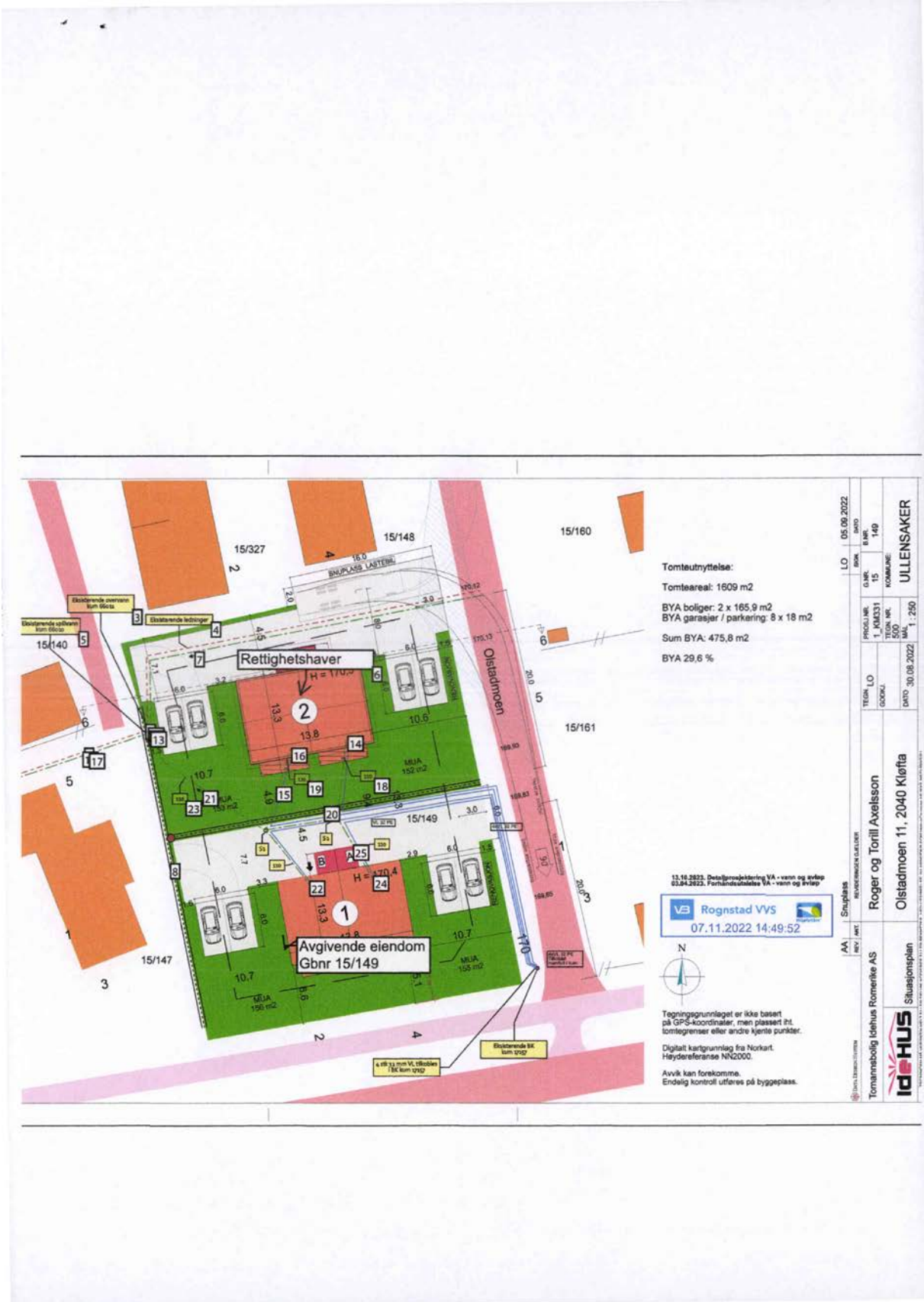
Klofsta 3.04.2025

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Svein Arde Roger Andresen

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



# VEDTEKTER FOR SAMEIET OLSTADMOEN 15 OG 17

## GNR 15 BNR 149 I ULLENSAKER KOMMUNE

Seksjonering etter Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65

### 1. Sameiets formål

Sameiets navn er Olstadmoen 15 og 17.

Sameiets formål er å administrere eiendommen Olstadmoen 15 og 17, og sikre et godt samarbeid mellom seksjonseierne (heretter kalt sameierne).

### 2. Organisering av sameiet

Sameiet består av to boligseksjoner i én tomannsbolig.

Sameierne eier sine respektive seksjoner eksklusivt, men har felles ansvar for fellesarealer som adkomst.

### 3. Rettslig råderett og utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til den andre sameier om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier. Sameieren plikter også å sørge for at leietaker er kjent med vedtektene og eventuelle ordensregler før innflytting.

### 4. Styret og sameiermøter

Styret skal bestå av en leder og ett styremedlem som representerer hver seksjon. Styret velges for to år. Det gis ingen godtgjørelse til styret.

Det skal årlig avholdes et årsmøte for sameiet der minst en fra hver seksjon skal møte, men der alle sameiere har rett til å delta.

Ordinære sameiermøter kan avholdes ved behov, eller avtales uformelt mellom partene. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme per seksjon.

## **5. Fellesarealer og parkering**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2)

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet for. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre.

Det skal ikke oppbevares/lagres eiendeler på fellesområder med mindre det er avtalt og godkjent av styret. Annen bruk av fellesarealene skal også være avtalt og godkjent av styret.

Hver seksjon kan fritt parkere på sin del av eiendommen. Det må ikke parkeres på fellesarealer slik at det hindrer fremkomst for andre.

## **6. Vedlikehold**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten, samt utvendig tildelt areal. Sameier har rett til å ta hånd om utbedring og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, elektriske kabler, TV-kabler etc. tilhørende sin seksjon også når dette innebærer arbeid på den annen seksjons område eller fellesområde. Ingen kan nekte adgang til sin seksjon for utbedring og vedlikehold av slike installasjoner. I forkant av slike arbeider skal den berørte sameier varsles.

Bygningsmessige endringer, gjerder og hekker krever enighet mellom sameierne før gjennomføring. Endring av farge krever også enighet mellom sameierne før gjennomføring. Oppnås ikke enighet beholdes opprinnelig farge og utførelse av bygning.

Bygningsmessige endringer kan utløse søknad og godkjenning fra kommunen, arbeidet og kostnaden står i så fall sameieren som ønsker endringen, for.

### **Felleskostnader**

Det betales ingen månedlige felleskostnader. Kommunale avgifter betales av hver sameier/seksjon.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt på sameierne når disse oppstår.

### **Forsikring**

Hver seksjon plikter å holde sin boenhet, inkludert boder og garasje, forsikret både innvendig (innboforsikring) og utvendig (husforsikring).

### **Renovasjon**

Hver seksjon har egne renovasjonsbeholdere plassert utenfor hver seksjon. Hver sameier sørger for å sette sine beholdere ved veien på tømmedag. Også rengjøring av eller eventuelt bytte av skadd beholder påligger hver sameier.

### **Snøopplag, overvannvannshåndtering og vedlikehold**

Sameiet kan bestille snømåking og strøing av brøytemannskap. Brøytemannskap kommer kun frem på kjørbare arealer, ved snøfall må alle sameiere sørge for snømåking utenfor sin seksjon, parkeringsplass, grøfter og kummer. Dette er viktig for å sikre smeltevann/overvann, fremkommelighet til åpne/snøfrie grøfter og kummer, og at vann ikke skal renne inn mot bygningsmasse. Veier, parkeringsplasser og grøfter må påberegnes vedlikehold, som vil være felles kostnader for de to seksjonene.

Begge sameiere må akseptere snøopplag på sine uteområder. Ved mye snøfall anbefales bortkjøring av snømasser, dette kan brøytemannskaper bistå med.

### **7. Utnyttelse av tomten**

Maksimal utnyttelsesgrad på tomten er ifølge Ullensaker kommune 30 %. Hele tomten sees under ett ved utvidelse eller oppføring av f.eks. garasje på tomten. Det vil si at totalarealet (tomten til seksjon 1 + seksjon 2 + fellesarealer) brukes i utregning av utnyttelsesgrad.

Hver sameier disponerer derfor 50 % av det som er igjen av utnyttelsesgraden når BYA på opprinnelig bebygd areal er trukket fra.

Det er ikke tillatt å overskride utnyttelsesgraden. Dersom det likevel gjøres, er sameieren som sto for overskridelsen, alene ansvarlig overfor kommunen og de bøter/pålegg som kan bli ilagt.

### **8. Ordensregler og dyrehold**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt, men dyreeier må sørge for renslighet på fellesarealer.

Dersom en sameier skal ha selskapeligheter eller annet som kan medføre mer støy enn normalt, plikter denne å varsle den andre sameieren i god tid i forveien. Ellers bes det om at man tar hensyn til hverandre i det daglige.

Det oppfordres til å opparbeide en god dialog og et godt samarbeid mellom sameierne. Ved uoverensstemmelser skal LOV OM EIERSEKSJONER 2017-06-16-65 legges til grunn.

Oppdatert 07.04.26

Vedlegg: Kart over bruksenheter og fellesareal



## 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Olstadmoen 15  
2040 KLØFTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Granli Jokstad

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre