

aktiv.



Dørresvingen 14B, 2040 KLØFTA

**Flott enebolig over 2. etasjer med
barnevennlig beliggenhet |
Garasje med EI-lader |
Varmepumpe**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Omkostn.: Kr 156 390,-
Total ink omk.: Kr 6 356 390,-
Selger: Hassan Gyaan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 131/164 kvm
Tomtstr.: 489.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 145
Oppdragsnr.: 1205260099

Flott enebolig over 2. etasjer med barnevennlig beliggenhet | Garasje med El-lader | Varmepumpe

Velkommen til Dørresvingen 14B! Her får du en innholdsrik og flott enebolig med barnevennlig beliggenhet på Kløfta. Boligen har 3 soverom, 2 bad, kjøkken og en stue med utgang til balkong. Utenfor boligen har du garasje med el-bil lader og drivhus for deg med grønne fingre. Eiendommen har en flott intern beliggenhet og en opparbeidet tomt som presenterer seg bra.

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon. For daglige innkjøp er det kort vei til Rema 1000 Kløfta og Thon Romerikssenteret, begge innen 13 minutters avstand. Romerikssenteret tilbyr også et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	76
Info fra kommunen	84
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 164 kvm

TBA: 33 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, hall, bod, vaskerom, bad og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 68 kvm Stue, kjøkken, toalettrom og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bygget en bod inne i garasjen som er målt til ca 4,8 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

489.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet gårdsplass med asfalt, plen og beplantning rundt boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass, Gamlevegen, er kun 5 minutters gange unna, og Kløfta stasjon ligger 15 minutter unna med gangavstand. Toglinjene R13 og R13x gir enkel tilgang til Oslo og Gardermoen, med en reisetid på henholdsvis 14 minutter til Gardermoen.

Området er barnevennlig og trygt, med flere skoler i nærheten, inkludert Åreppen skole (1,3 km), Bakke skole (1,4 km), og Vesong ungdomsskole (1,3 km). Jessheim videregående skole ligger 13 minutter unna med bil.

For daglige innkjøp er det kort vei til Rema 1000 Kløfta og Thon Romerikssenteret, begge innen 13 minutters avstand. Romerikssenteret tilbyr også et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Området har gode fritidsmuligheter med Kløfta Idretts- og aktivitetspark og Kløftahallen idrettshall innen kort avstand, samt flere barnehager og lekeplasser for de yngste.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er et Moelven elementhus fra 1987.

Bygningen er oppført med en murt underetasje og bindingsverksvegger i tre med utvendig stående kledning.

Fundamenteringen er ukjent, da den ikke var synlig for inspeksjon. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av byggegrunnen.

Grunnmuren består av lecablokker og har synlig fuktsikring med topplis. Det er observert sprekker i de murte og pussede fasadene.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående kledning. Det er observert at det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren, og trevirket viser tegn til værslitasje.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget med W-takstoler og er tekket med

betongtakstein fra byggeåret. Undertaket er av papp. Loftet har begrenset ventilering. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål. Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag fra byggeårene. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, utstyrt med lufteskodder. Hoveddøren er en malt dør med vindu, og balkongdøren fra stuen er en tredør med vindu. Eiendommen har en balkong med utgang fra stuen i første etasje, konstruert på søylepunkter. Det er en trapp fra balkongen ned til bakkenivå. Gulvet består av impregnerte bord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke plattform ved pipe til feieren.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er noe dårlig ventilering av loftet, dette bør utbedres.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkongdør

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Låsemekanismen på døren fungerer ikke.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Gulvet av impregnerte bord har en del slitasje utover normal slitasje. Rekkverket har også en del slitasje.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Trapp har en del slitasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er noe gulvavvik på kjøkkengulv målt ca 10mm gjennom hele rommet.

Årsaken til dette er ikke kjent.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noe riss i pipeløpet i Uetg.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble gjort en hulltaking i påforet vegg mot grunn.

Lecavegger er påforet med lekter med montert panel på vegg.

Det ble målt fukt i lekter og i trepanelen.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke montert rørmansjetter rundt vannrørene til vasken.

Døren til innredning er noe løs og må etterstrammes.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist fukt skjolder etc. rundt ventiler.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke montert rørmansjetter rundt vannrørene til vasken.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen luftespalte ved dør for tilluftsløsning.

- Spesialrom - 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rundt servant er det brukt smartpanel plater, disse har svullet pga fukt og vannsøl fra servanten.

Det er også svelling i bunn på plater ved innredningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Badet er oppgradert i min eiertid ved at det er lagt fliser på eksisterende fliser. Arbeidet er etter min oppfatning av overflatisk karakter og ikke godkjenningsspliktig.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: I min eiertid har jeg satt opp et mindre drivhus på eiendommen til eget bruk. Arbeidet er utført som egeninnsats (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2015

Beskrivelse: Etter det jeg er kjent med, ble drenering rundt hele bygget utført av tidligere eier før min overtakelse av eiendommen.

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

Ja

Firmanavn: NAS AS, 2020

Beskrivelse: Det er tatt service på maskinen, ikke vært noe problem eller lignende.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Det er lagt nye fliser på peisen i min eiertid.

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

Ja

Firmanavn: AE Elektro & VVS AS, 2025

Beskrivelse: Det er etablert ladestasjon for en elbil i min eiertid.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: I min eiertid har jeg oppført et mindre drivhus på eiendommen til eget bruk i forbindelse med hobbyvirksomhet. I tillegg er 2. etasje oppgradert estetisk ved montering av gipsplater på vegger og legging av nytt gulv.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere gruslagt oppkjørsel ble i min eiertid asfaltert av et firma.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 68 kvm: Stue, kjøkken, toalettrom og soverom

TBA 33 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 63 kvm: Entré, hall, bod, vaskerom, bad og 2 soverom

Garasje:

BRA-e 33 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap og plateslått bakvegg. Innredningen har en laminat benkeplate med oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt et frittstående kjøle- og fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med flislagt gulv. Rommet har smartpanelplater på veggene og tak-ess plater i himlingen. Det er innredning med heldekkende stålkum. Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

Bad underetasje:

Badet i underetasjen har plastsluk.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulvet. Belegget er fra byggeårene. Rommet har smartpanelplater på veggene og tak-ess plater i himlingen. Det er innredning med servant og gulvstående toalett. Det har på et tidspunkt vært en dusj som er koblet fra, men røropplegget er der.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv i underetasje og 1. etasje.

Vegger: Smart panel og malte vegger i underetasje. Smart panel og malte veggflater i 1. etasje.

Himling: Malt trepanel i underetasje. Panelt tak på kjøkken, malt tak i stue og tak-ess plater på soverom og toalettrom i 1. etasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har i all hovedsak kobberrør fra byggeårene. Noe er byttet i forbindelse med oppgradering av badet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufteskodder på vinduene. Fra våtrom er det mekanisk avtrekk ut over tak.
- Varmtvannstank: En ca. 200 liters bereder fra 2002 er plassert på vaskerommet.
- Varmepumpe: Det er montert varmpumpe i trappeoppgangen. Siste service ble utført i 2020.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det ble montert Elbill lader i 2025.

2024:

- Badet er opprinnelig fra byggeårene, men har blitt pusset opp de siste årene.

2020:

- Det er montert varmepumpe i trappeoppgangen. Ukjent årstall men siste service er gjort i 2020.

Parkering

Parkering i egen garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen skjer via en varmepumpe montert i trappeoppgangen, vedovn i underetasjen, og varmekabler på badet.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 6 200 000

Omkostninger kjøper

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (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))

156 390 (Omkostninger totalt)

173 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

176 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 356 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 373 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 376 090 (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 19 564 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 234 805 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 939 218 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 145 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/16/145:

28.04.2026 - Dokumentnr: 461090 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

13.11.1987 - Dokumentnr: 10624 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:16 Bnr:75

01.01.2020 - Dokumentnr: 1014307 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:145

01.01.2024 - Dokumentnr: 183548 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:145

18.03.1988 - Dokumentnr: 2892 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:75

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig datert 29.11.1988.

Følgende gjenstående arbeider er kommentert i bruktillatelsen:

Innvendig:

1. Event. ildsted må anmeldes særskilt til brannsjefen. (skjema vedlegges).
2. Boligen skal ha røykvarsler plassert slik at den gir 60 db(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.
3. Bad og vaskerom i sokkeletg.-må gjøres ferdig.
4. Forskriftsmessig handlist på begge sider i trapp må monteres. s. Spilevegg mot trapp må gjøres ferdig.
6. Det forutsettes at taket er tilstrekkelig luftet.

Utvendig:

7. Ferdigplanering av terreng med forskriftsmessig fall på terrenget ut fra grunnmuren.
8. Det bemerkes at avstand fra terreng til kledning, min. bør være 10cm.
9. Pipebeslag må monteres

RØRL.ARB:

10. Det tas forebehold om at utvendig arbeid er utført forskriftsmessig.
11. Det må sendes inn erklæring som gir rett til å ha vann- og avløpsledninger over annen manns grunn.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 10.02.1988. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det er mottatt tegninger for garasje datert 22.08.1990.

Deler av terrassen er satt opp i etterkant, dette er ikke bruksendra.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanen, vedtatt 23.03.2021, avsatt til boligbebyggelse - nåværende. I kommunedelplan for Kløfta, vedtatt 03.09.2012, er eiendommen også avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det pågår en planprosess for en mulig ny tredje rullebane på østsiden av Oslo Lufthavn, basert på en beslutning fra Samferdselsdepartementet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse 2 500 per stk(2 inkludert)
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 111 100

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

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

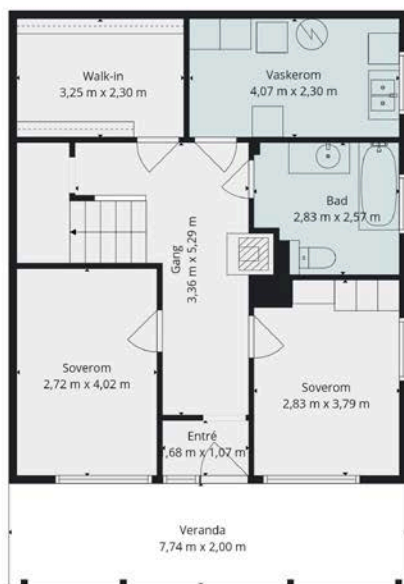
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.05.2026

Plantegning



Floor 1



Floor 2

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen



Stue







Kjøkken



Hovedsoverom



Bad 1



Bad 2



Vaskerom



Uteområde















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dørresvingen 14B , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 # gnr. 16, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22493-1111

Eiendomsverdi ref nr: FB5733

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



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.

Jødahl Takst og Bygg AS

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med Uetg og 1 etg.

I Uetg er det entrè, 2 soverom, bod, vaskerom og bad.
I 1etg er det stue, kjøkken, toalettrom og 1 soverom. Fra soverommet er det tilgang til loftet.
Fra stue er det utgang til en trebalkong målt til ca 33 m2.

Tilhørende til boligen er en garasje med bod.

Boligen har hatt en del oppgraderinger av overflater de siste årene inkludert badet i Uetg.
Selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på gjennom årene, må det påregnes et visst behov for jevnlig vedlikeholdsarbeider som er vanlig for en bolig av denne alder.
Dette kan omfatte oppgraderinger av tekniske installasjoner, kontroll og eventuelt fornying av overflater, samt løpende ettersyn av tak, drenering og andre bygningsdeler.
Slike tiltak anses som normale for en eldre enebolig og bidrar til å opprettholde boligens standard over tid.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG [Gå til side](#)

Enebolig fra 1987 type Moelven elementhus.

Boligen bygget med murt Uetg, bindingsverksvegger i tre med utvendig stående kledning.
Takkonstruksjon med loft bygget med W-takstoler som saltak, teknet med betongtakstein.

Malte trevinduer med 2-lags glass med lufteskodder på siden.
Balkong med utgang fra stue.

INNENDIG [Gå til side](#)

Uetg har laminatgulver, smart panel og malte vegger. Himlingen har malt trepanel.

1etg har laminatgulver, panelt tak på kjøkken, malt tak i stue og tak ess plater på soverom og toalettrom.
Veggene har smart panel og malte veggflater.

Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.
Boligen har elementpipe og en eldre vedovn i Uetg.

Yttervegger i Uetg er påforet med lekter og panel
Oppbygningen av gulvene er ukjent.
Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.
Boligen har malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv fra ukjent årstall.
Rommet smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingen.
Det er lagt mosaikkfliser rundt sluk, det er målt ca 5mm fall fra mosaikk kant og til sluk.

Resterende av gulvet har 60x60 fliser og er tilnærmet flatt.
Rommet har plastsluk men ukjent membran/tettesjikt løsning.
Sluket er plassert under innredning og er vanskelig å komme til for inspeksjon og rengjøring.
Rommet har innredning med heldekkende stålkum.
Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

Bad

Badet er opprinnelig fra byggeårene, men har blitt pusset opp de siste årene.
Veggene er nye med nye fliser.
På gulvet har det blitt lagt flis på flis, det vil si at det ikke er gjort noe med membran/tettesjikt som da er fra byggeårene.
Rommet har flislagte vegger og malt himling med downlights.
Rommet har flislagt gulv med varmekabler.

Rommet har innredning med servant montert på benkeplaten.
Veggmontert toalett og badekar. Speil med belysning.
Rommet har elektrisk fukstyrkt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over og underskap med plateslått bakvegg.
Laminat benkeplate med oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp, det er frittstående kjøll og fryseskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil
er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med mulighet for dusj.
Rommet har gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulvet, belegg er fra byggeårene.
Det har på et tidspunkt vært en dusj men den er koblet fra, røropplegget er der.

Rommet har smartpanel plater på veggene og tak ess plater fra byggeårene i himlingen.
Innredning med servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har i all hovedsak kobberør fra byggeårene, noe er byttet i forbindelse med oppgradering av badet.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via lufteskodder på vinduene, fra våtrom er det mekanisk avtrekk ut over tak.
Det er montert varmpumpe i trappeoppgangen.

Ca 200 liters bereder er plassert på vaskerommet.

Elskapet er lokalisert på kjøkkenet.
Skapet har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er

Beskrivelse av eiendommen

dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Det er synlig fuktsikring med topplist rundt boligen.

Grunnmuren er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent da denne ikke synlig for inspeksjon.

Opparbeidet gårdplass med asfaltdekke, Rundt boligen er det opparbeidet plen med singlet parti inn mot kjellermuren. Noe skrånende terreng på hver side av boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger eller at boligen er utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område merket med aktsomhet i forhold til kvikkleire.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

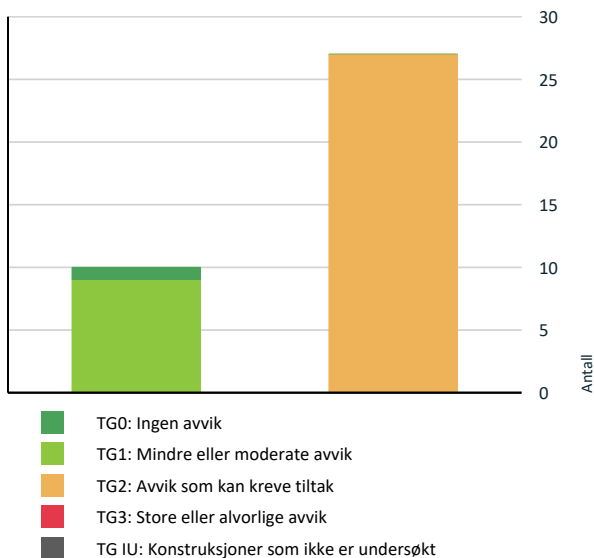
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremvist.

Det foreligger kun midlertidig bruksattest på boligen.

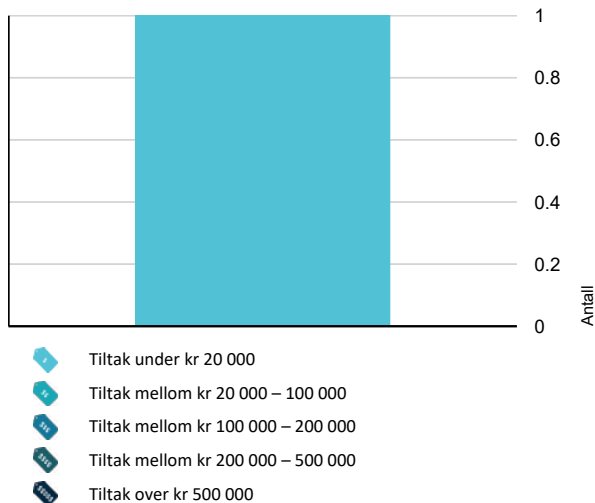
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeårene.
Undertaket er tekket med papp fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg.
Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene.
Fremstår med normal bruksslitasje.

Renner bør renses og vedlikeholdes.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er ikke plattform ved pipe til feieren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det bør etableres plattform ved pipe for å ivareta sikker adkomst for feier. Manglende plattform kan medføre økt risiko for fallulykker og vanskeliggjøre nødvendig vedlikehold og tilsyn av skorstein.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god drenering og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon bygget som saltak med W-takstoler.

Vurdering av avvik:

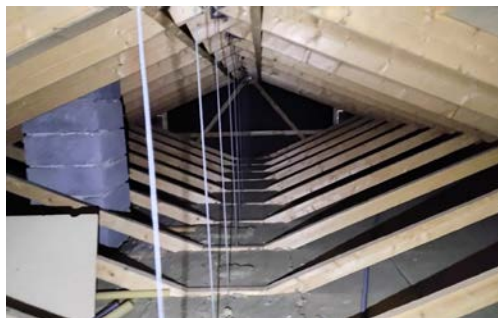
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe dårlig ventilering av loftet, dette bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventileringen av loftet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Mangelfull ventilering kan føre til kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



Loft.

Tilstandsrapport

IG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeårene med lufteskodder på på siden.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer fremstår med normal aldersslitasje og har redusert funksjon og isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Dette må påregnes ut fra vinduenes alder og brukstid. Videre oppgradering eller utskifting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende komfort og energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende komfort og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt varmetap, redusert inn klima og risiko for ytterligere forringelse av vinduenes tilstand.

IG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hoveddør med vindu.

IG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Fra stue er det balkongdør i tre med vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Låsemekanismen på døren fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsemekanismen på døren bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke, samt værslitte karm med sprekker, bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse, redusert brukervennlighet og økt risiko for inntrenging av fukt eller trekk.

IG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong bygget på søylepunkter med utgang fra stue i 1 etasje. I tillegg er det trapp ned fra balkongen til bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet av impregnerte bord har en del slitasje utover normal slitasje. Rekkverket har også en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte terrassebord og rekkverksdeler for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket sikkerhet.

IG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp ned fra balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for skader eller ulykker ved bruk.

INNSENDIG

IG 1 Overflater

Beskrivelse

Uetg har laminatgulver, smart panel og malte vegger. Himlingen har malt trepanel.

1etg har laminatgulver, panelt tak på kjøkken, malt tak i stue og tak ess plater på soverom og toalettrom.

Veggene har smart panel og malte veggflater.

IG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe gulvavvik på kjøkkengulv målt ca 10mm gjennom hele rommet.

Årsaken til dette er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre avviket må gulvet rettes opp dersom man ønsker tilstandsgrad 0 eller 1.

Slike tiltak er sjelden økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger, men kan vurderes ved eventuell renovering.

Konsekvensen av gulvavviket er redusert komfort og risiko for ytterligere skjevheter eller slitasje over tid.

IG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og en eldre vedovn i Uetg.

I 1etg har røykrør blitt fjernet.

Det har i følge eier vært tilsyn på pipe og ildsted uten avvik.

Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noe riss i pipeløpet i Uetg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske på gulvet.

Riss i pipeløpet bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse og redusere risiko for røyklekkasje eller brannspredning.

TG 2 Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger i Uetg er påført med lekter og panel
Oppbygningen av gulvene er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble gjort en hulltaking i påført vegg mot grunn.
Lecavegger er påført med lekter med montert panel på vegg.
Det ble målt fukt i lekter og i trepanelen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet.

Tiltak for å redusere eller eliminere fuktinntrengning bør vurderes og iverksettes for å unngå risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av innklima og bygningskonstruksjoner.



Fuktmåling i trepanelen.



Fuktmåling i trelekt/spikerslag.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv fra ukjent årstall.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er lagt mosaikkfliser rundt sluk, det er målt ca 5mm fall fra mosaikk kant og til sluk.

Resterende av gulvet har 60x60 fliser og er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved en evt større vannlekkasje vil vann kunne renne ut ved døren, da det ikke er noe terskel med membran som kan stoppe vannet.

Det bør etableres en terskel løsning ved døren for å hindre at evt vann renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en terskelløsning med tilstrekkelig membran ved døren for å hindre at vann renner ut i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har plastsluk men ukjent membran/tettesjikt løsning. Sluket er plassert under innredning og er vanskelig å komme til for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Manglende dokumentasjon og høy alder på membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.



Sluk på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende stålkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rørmansjetter rundt vannrørene til vasken. Døren til innredning er noe løs og må etterstrammes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rørmansjetter rundt vannrørene til vasken for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Dersom rørbolingene ligger for langt inne i veggen, må disse eventuelt skjøtes ut for å muliggjøre korrekt montering av mansjetter.

Døren til innredningen bør etterstrammes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen i rommet.

Fuktskjolder rundt ventiler indikerer risiko for fuktskader og muggdannelse, noe som kan føre til dårlig innneklima og skade på bygningskonstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeårene, men har blitt pusset opp de siste årene.

Veggene er nye med nye fliser.

Gulvet har blitt støpt på og nye fliser montert det vil si at det ikke er gjort noe med membran/tettesjikt som da er fra byggeårene, samme gjelder varmekabler disse er ikke byttet ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu på vegg der badekar er plassert som også har dusjstang. Vinduet er et malt trevindu, ingen avvik ble oppdaget på befaringsdagen.

Forholdet bør etteres slik at det ikke oppstår skader på vinduet grunnet fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduet bør kontrolleres jevnlig for tegn til fuktskader, og det anbefales å beskytte eller bytte ut vinduet med et fuktbestandig alternativ.

Dagens løsning med malt trevindu i våtsone medfører risiko for oppfukning, svelling og råteskader over tid, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med varmekabler. Det er målt 20mm høydeforskjell fra sluk til døren, dette er en distanse på ca 2 meter så gulvet er har noe fall mot sluk men ikke iht Tek 17. Det er badekar som er koblet med avløp direkte til sluket.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved en evt større vannlekkasje vil vann kunne renne ut ved døren, da det ikke er noe terskel med membran som kan stoppe vannet. Det bør etableres en terskel løsning ved døren for å hindre at evt vann renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en tett terskelløsning ved døren for å hindre at vann ved en eventuell lekkasje renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, da vann ikke ledes effektivt til sluk.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk men ukjent membran/tettesjikt løsning.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det anbefales å følge med slik at det ikke oppstår noen lekkasje eller at det dusjes direkte på gulvet på bakgrunn av alder på membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Overvåk tilstanden jevnlig, og unngå å dusje direkte på gulvet for å redusere risiko for vannskader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran/tettesjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre store utbedringskostnader.



Sluk på badet.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant montert på benkeplaten. Veggmontert toalett og badekar. Speil med belysning.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert rørmansjetter rundt vannrørene til vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rørmansjetter rundt vannrørene til vasken for å sikre mot fuktinntrengning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk fukstørt vifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ingen luftespalte ved dør for tillufts løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren eller montere ventil. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg fra vaskerom til bak våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over og underskap med plateslått bakvegg.
Laminat benkeplate med oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp, det er frittstående kjøll og fryseskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med mulighet for dusj.
Rommet har gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulvet, belegg er fra byggeårene.
Det har på et tidspunkt vært en dusj men den er koblet fra, røropplegget er der.

Rommet har smartpanel plater på veggene og tak ess plater fra byggeårene i himlingen.
Innredning med servant og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Rundt servant er det brukt smartpanel plater, disse har svellet pga fukt og vannsøl fra servanten.

Det er også svelling i bunn på plater ved innredningen.

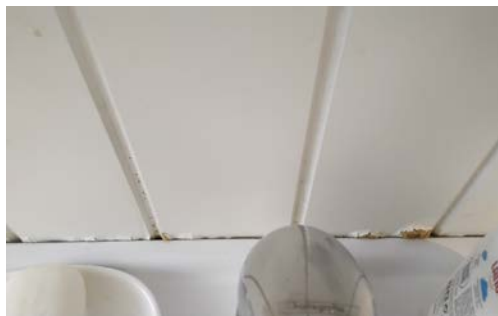
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skadet smartpanel rundt servanten og ved innredningen for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.

Manglende tilluftsventilering bør utbedres, for eksempel ved å etablere spalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for ytterligere fuktproblemer og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader på veggplater bak servant.



Skader på plater ved innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har i all hovedsak kobberør fra byggeårene, noe er byttet i forbindelse med oppgradering av badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteskodder på vinduene, fra våtrom er det mekanisk avtrekk og ut over tak.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i trappeoppgangen. Ukjent årstall men siste service er gjort i 2020.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters bereder er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere eldre enn 20 år har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader. Manglende forskriftsmessig el-tilkobling kan medføre fare for varmgang og brann.

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.

Beskrivelse

Elskapet er lokalisert på kjøkkenet.

Skapet har automatsikringer.

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.

1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble montert Elbill lader i 2025.

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?

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Tilstandsrapport

Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Elskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig fuktsikring med topplist rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur. Overskredet levetid medfører økt fare for fuktskader og redusert funksjon på dreneringssystemet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent da denne ikke synlig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet gårdplass med asfaltdekke, Rundt boligen er det opparbeidet plen med singlet parti inn mot kjellermuren. Noe skrånende terreng på hver side av boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger eller at boligen er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område merket med aktsomhet i forhold til kvikkleire.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger og fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre, dersom dette finnes. Manglende dokumentasjon og tiltak medfører usikkerhet om radonnivåene i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboerne dersom nivåene er for høye.

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

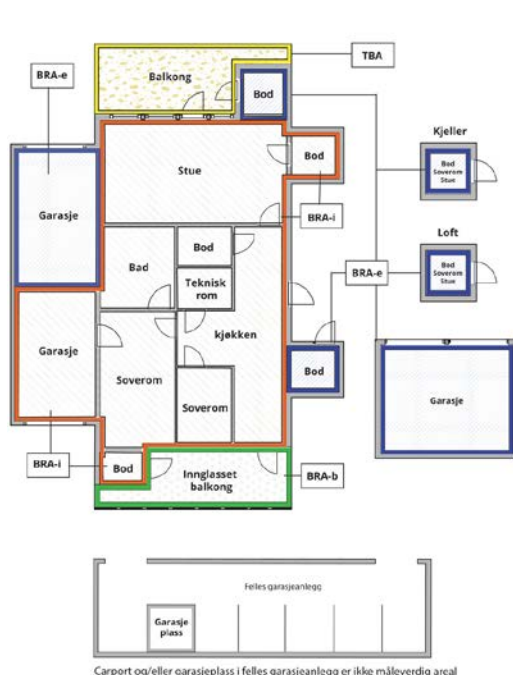
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68			68	33
Underetasje	63			63	
SUM	131				33
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, soverom		
Underetasje	Entré, hall, soverom 1, soverom 2, bod, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremvist.

Det foreligger kun midlertidig bruksattest på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det ble montert Elbil lader i 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er bygget en bod inne i garasjen som er målt til ca 4,8 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	16	145		0	489.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dørresvingen 14B

Hjemmelshaver

Gyaan Hassan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet gårdsplass med asfalt dekke, plen og beplantning rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1990

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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

Hassan Gyaan

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dørresvingen 14B

2040 Kløfta

3209-16/145/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Badet er oppgradert i min eiertid ved at det er lagt fliser på eksisterende fliser. Arbeidet er etter min oppfatning av overflatisk karakter og ikke godkjenningsspliktig. Vi har benyttet badet som normalt etter oppgraderingen i hele botiden uten å ha opplevd problemer. Jeg er ikke kjent med feil eller skader i våtrommet, herunder lekkasjer, fuktproblemer eller manglende fall mot sluk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• 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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: I min eiertid har jeg satt opp et mindre drivhus på eiendommen til eget bruk. Arbeidet er utført som egeninnsats (ufaglært). Det er ikke utført øvrige arbeider på garasje eller andre tilleggsbygninger så langt jeg kjenner til. Størrelse ca: 10m²

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Etter det jeg er kjent med, ble drenering rundt hele bygget utført av tidligere eier før min overtakelse av eiendommen. Jeg har ikke opplysninger om hvilket firma som utførte arbeidet eller eksakt tidspunkt, men antar at arbeidet ble gjennomført for ca. 7–10 år siden. I min eiertid har vi ikke opplevd problemer knyttet til fukt eller drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: NAS AS

Beskrivelse av arbeidet: Informasjonen ligger på boligmappa. Det er tatt service på maskinen, ikke vært noe problem eller lignende

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nye fliser på peisen i min eiertid. Feier og brannvesen har gjennomført tilsyn etter dette uten at det ble avdekket avvik. Jeg er ikke kjent med feil eller mangler knyttet til peis eller ildsted. Vi benytter i hovedsak varmpumpe til oppvarming, da dette har vært tilstrekkelig for vårt behov. Øvrige oppvarmingskilder er derfor i mindre grad benyttet i vår eiertid.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: AE Elektro & VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert ladestasjon for én elbil i min eiertid. Arbeidet er utført av faglært installatør. Jeg er ikke kjent med feil eller mangler ved installasjonen.

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?



♦ Ja

I min eiertid har jeg oppført et mindre drivhus på eiendommen til eget bruk i forbindelse med hobbyvirksomhet. Arbeidet er utført som egeninnsats (ufaglært).

I tillegg er 2. etasje oppgradert estetisk ved montering av gipsplater på vegger og legging av nytt gulv. Arbeidet er utført som egeninnsats (ufaglært) og omfatter kun overflateoppgradering. Jeg er ikke kjent med feil eller mangler som følge av arbeidene.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ikke søknadspliktig.

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?

♦ Ja



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Tidligere gruslagt oppkjørsel ble i min eiertid asfaltert av et firma. Jeg tok i forkant kontakt med kommunen og fikk opplyst at tiltaket ikke var søknadspliktig, da det gjelder privat oppkjørsel. Jeg er ikke kjent med feil eller mangler knyttet til arbeidet.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Dørresvingen 14B - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gamlevegen Linje 405, 425	5 min	0.4 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	15 min	1.3 km
Oslo Gardermoen	14 min	

Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	15 min	1.3 km
Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	16 min	1.4 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	15 min	1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min	8.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min	

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	12 min
EVBox Aspertunet 1-4	13 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

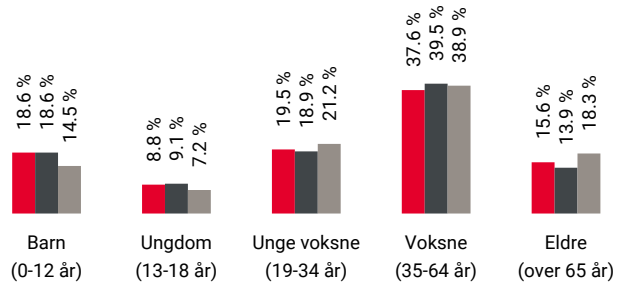
Veldig bra 80/100



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

Alvheim Barnhage (1-5 år) 50 barn	8 min	0.7 km
Amiva	10 min	
Mamma Mia barnehage (0-5 år) 111 barn	13 min	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	13 min	1.1 km
Meny Romerikssenteret	13 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



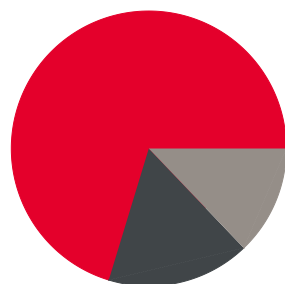
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Kløfta Idretts - og aktivitetspark	10 min	
	Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	0.8 km	
	Kløftahallen idrettshall	13 min	
	Aktivitetshall	1.2 km	
	Sportica Kløfta	11 min	
	Nemus Fysio	14 min	

Boligmasse

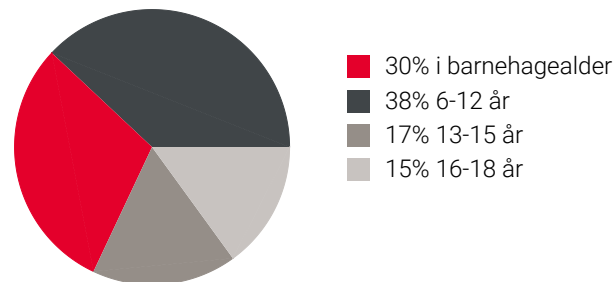


- 71% enebolig
- 17% rekkehus
- 13% annet

Varer/Tjenester

	Romerikssenteret	13 min	
	Ringen apotek Kløfta	12 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

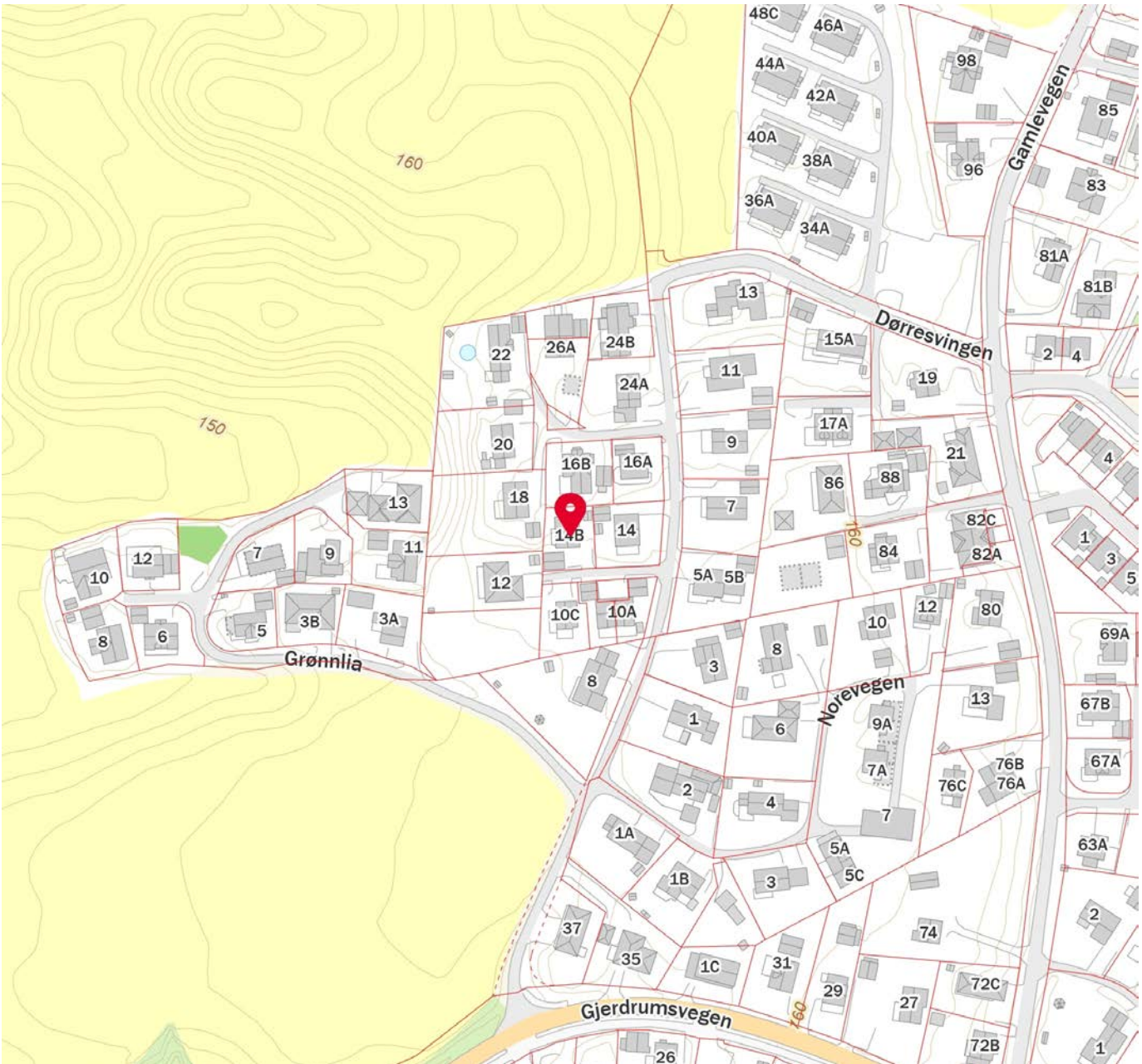
- Kløfta/Åreppen
- Kløfta
- Norge

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Dørresvingen 14B, 2040 KLØFTA

Dato for energimerking

08.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-292984

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6945635

Gårdsnummer

16

Bruksnummer

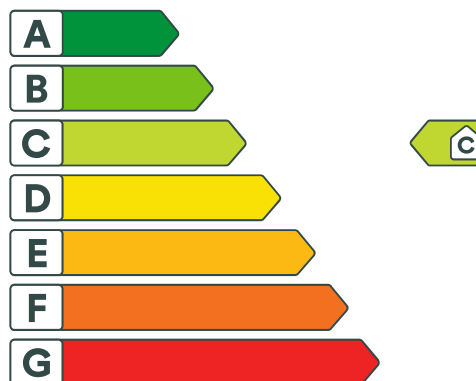
145

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

160,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

193,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 735 kWh



Dørresvingen 14B, 2040 KLØFTA



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Ja
Solceller Nei	



Dørresvingen 14B, 2040 KLØFTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggene.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
9159582

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
28.04.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 16 BNR: 145 SNR:

Forespørsel datert: 27.04.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 489,2 m². Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

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

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 reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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 type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dørresvingen driftes av kommunen. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 19564,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1987.

Garasje byggemeldt 1990.
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=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

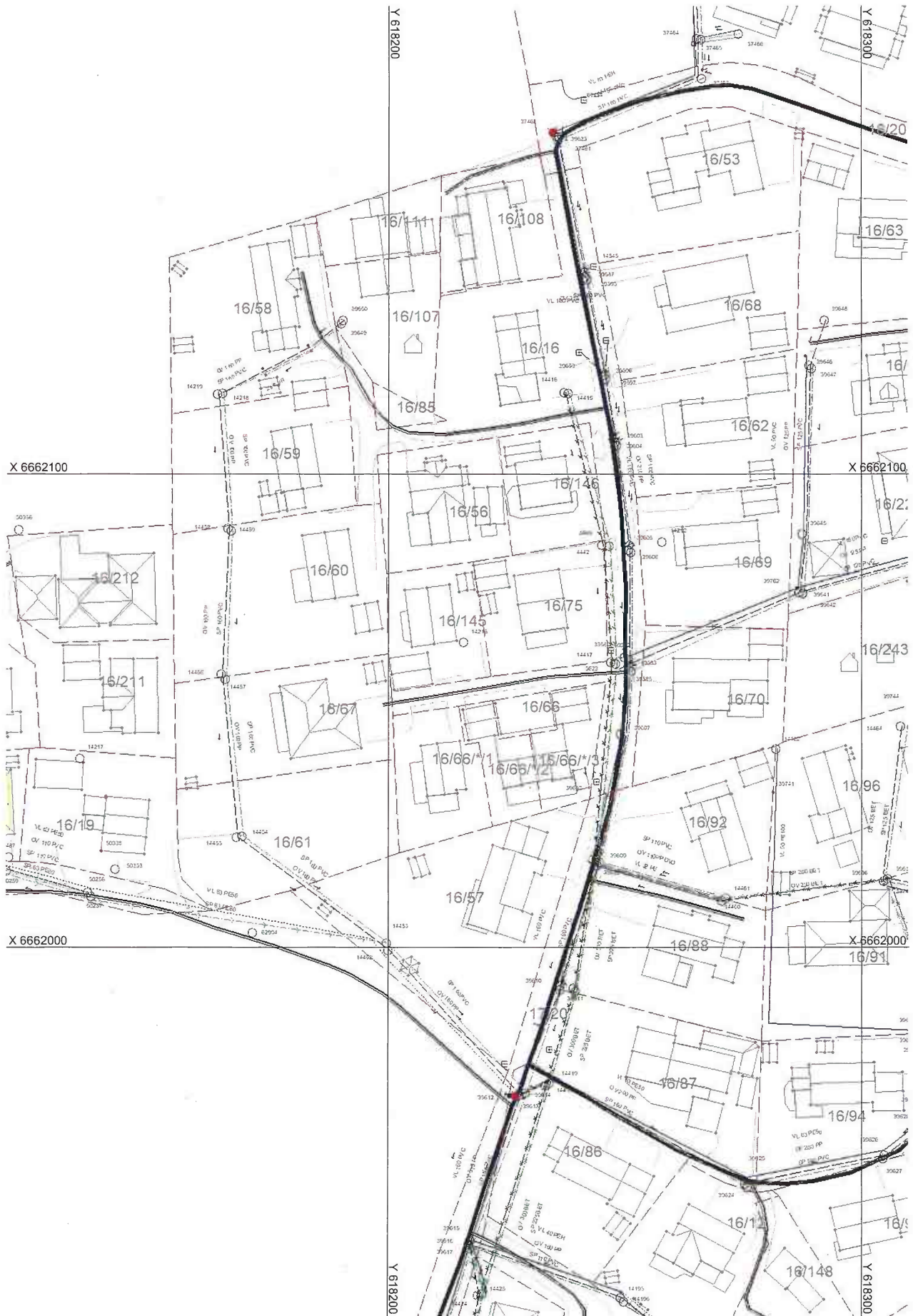
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 145

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.04.2026 kl. 08:20
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

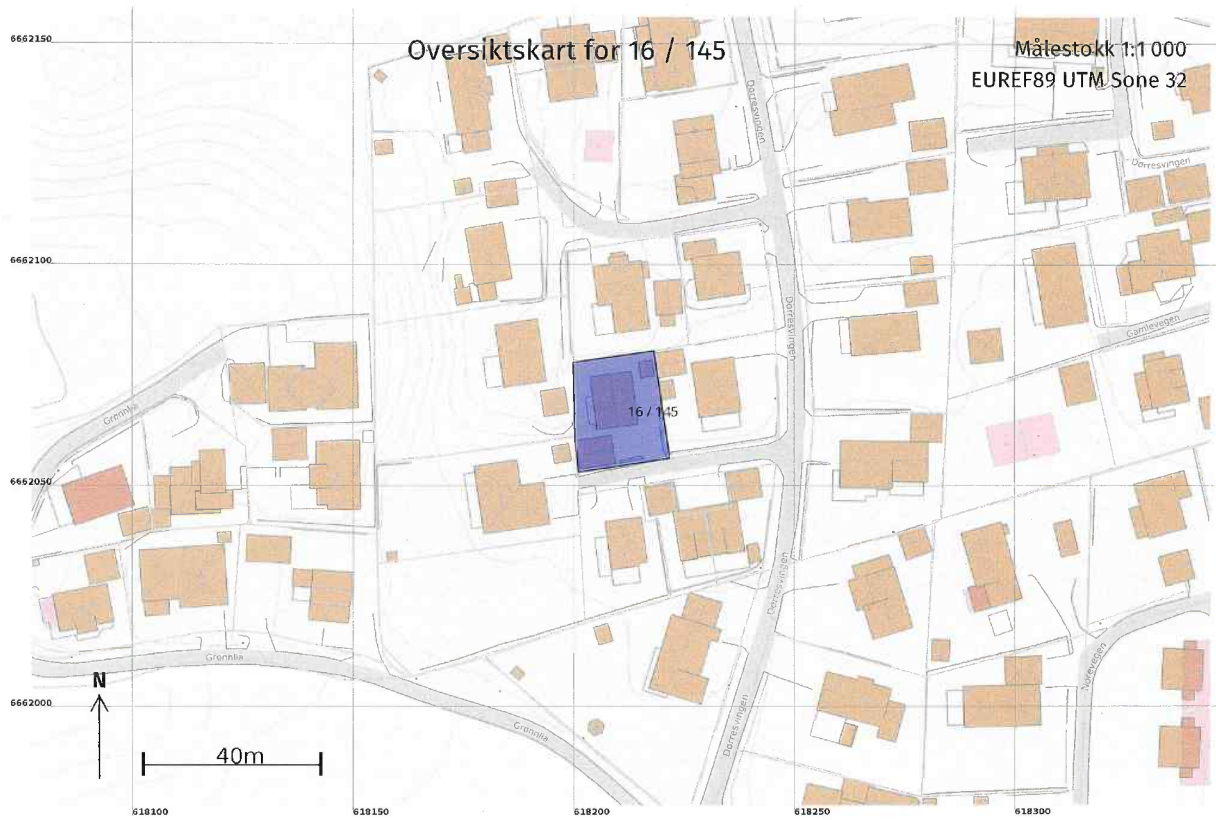
Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev



28.04.2026 08:20

Matrikelbrev for 3209 - 16 / 145

Side 6 av 8



Ullensaker kommune

Rådhuset
2051 Jessheim — Tlf. (06) 97 10 10

Post adresseres til etaten · ikke til enkeltpersoner

Nina og Svein Tore Andersen
Dørresvingen 14 B,
2040 KLØFTA.

Dato : 29.11.88

Deres ref. :
Vår ref. : BG
Arkiv nr. : B

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST

Etter befaring den 23. d.m. meddeles De herved at midlertidig brukstillatelse gis for oppført bolig på eiendommen, gnr.16-bnr.145, Dørresvingen-Kløfta.

Følgende igjenstående arbeider må utføres:

INNVENDIG

1. Event. ildsted må anmeldes særskilt til brannsjefen. (skjema vedlegges).
2. Boligen skal ha røykvarsler plassert slik at den gir 60 db(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.
3. Bad og vaskerom i sokkeletg. må gjøres ferdig.
4. Forskriftsmessig handlist på begge sider i trapp må monteres.
5. Spilevegg mot trapp må gjøres ferdig.
6. Det forutsettes at taket er tilstrekkelig luftet.

UTVENDIG

7. Ferdigplanering av terreng med forskriftsmessig fall på terrenget ut fra grunnmuren.
8. Det bemerkes at avstand fra terreng til kledning, min. bør være 10cm.
9. Pipebeslag må monteres

RØRL.ARB.

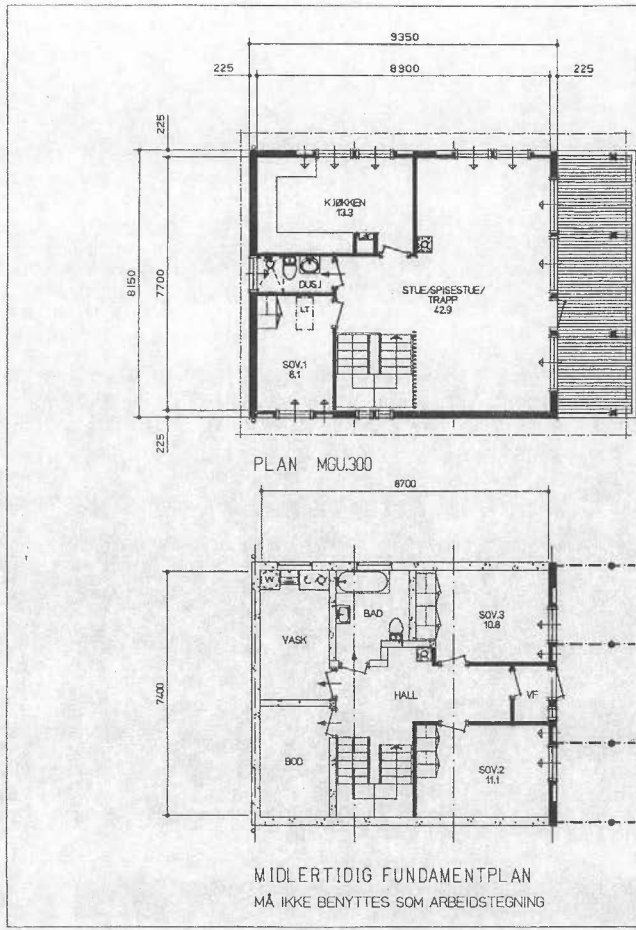
10. Det taes forebehold om at utvendig arbeid er utført forskriftsmessig.
11. Det må sendes inn erklæring som gir rett til å ha vann- og avløpsledninger over annen manns grunn.

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

For bygningssjefen

Børre Granheim
Avd.ing.

88BG/BRE.841/TEKORR



AREALER:	BRA	BA
HOVEDPLAN :	68.5 KVM	X 1.0 = 68.5 KVM
UETG. PLAN :	64.4 KVM	X 0.5 = 32.2 KVM
SUM	133 KVM	101 KVM

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MGU.300 utkjent av

BYGGERRE : N OG S T ANDERSEN, NEDRE ILE, 2040 KLØFTA (saksnr. bygningsråd)

BYGGEPLASS : DORRESVINGEN, 2040 KLØFTA den 10.12.88. JMS.

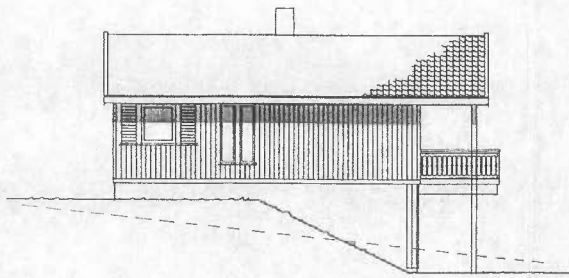
Sak nr.

TEGN.	DATO	M=	MOELVEN ENERBOLIGER	NR.	REV.
KONF.	600KJ.	1 : 100		2.22265-1	

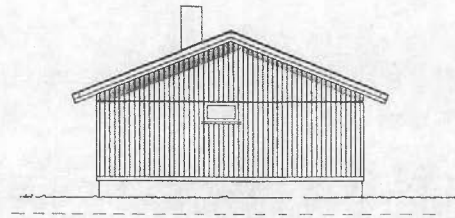
PLANER OG SNITT

ERSTATNING FOR

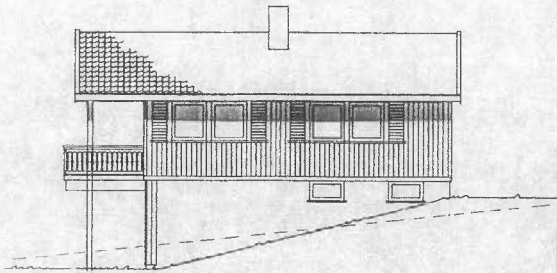
ERSTATTET AV



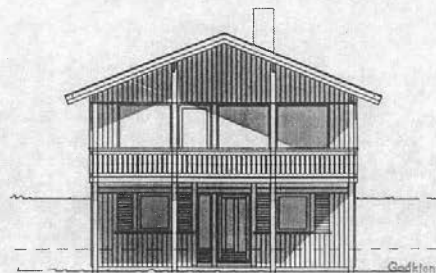
FASADE VEST



GAVL NORD



FASADE ØST



GAVL SYD

Gadkjøpe av
Ullensaker bygningsråd
den 12. 88
Sak nr.

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE: MOU300
BYGGERE: N OG S T ANDERSEN, NEDRE ILE, 2040 KLØFTA
BYGGEPLASS: DORRESVINGEN, 2040 KLØFTA

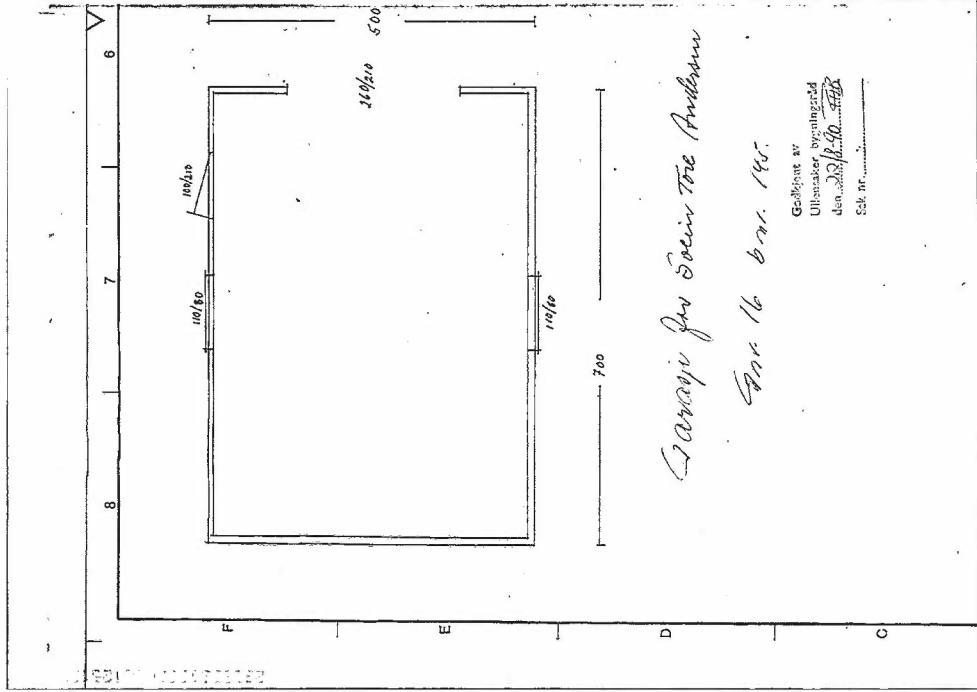
FASADER

ERSTATNING FOR
ERSTATTET AV

TEGN.	DATO	M:
KONT.	DRUKT.	1 : 100

MOELVEN
ENEBOELIGER

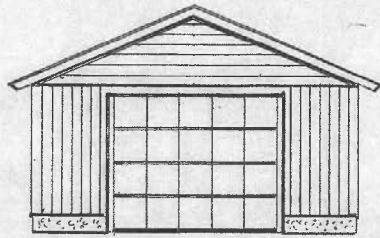
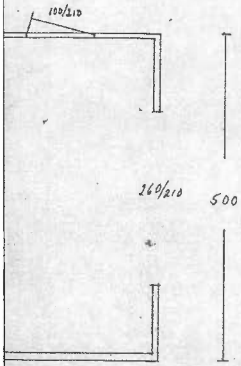
NR.	REV.
2.22265-2	



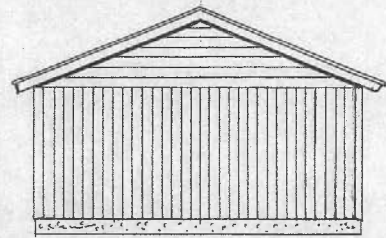
Geometric w
 Ulmanaker bymngzrd
 den. 10/10/15
 Sch. nr. 10/10/15

Garage for Socin the Anderson

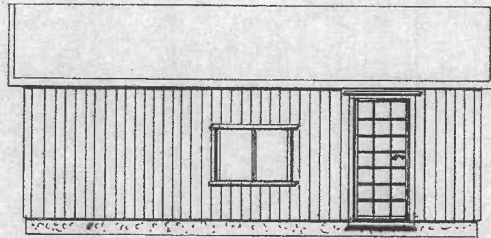
Apr 16 1915



FASADE ØST

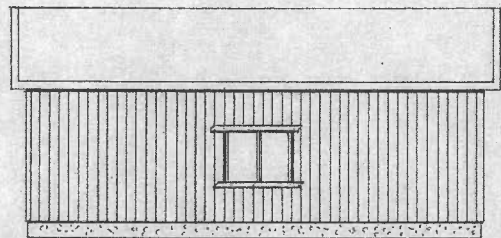


FASADE VEST



FASADE NORD

M = 1:50



FASADE SYD

Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den. 22.10.90
Sak nr. _____

Gim. 16 dnr. 145

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

DAGBOKFØRT
88 2892
16.02.88 02892
SØRENSKRIVEREN I
EIDSVOLL
A 253

Skjøte¹
M/O.

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
G.nr. 16 B.nr. 145	Ullensaker

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Grete Johansen	Dag - mnd. - år - personnr 20 - 08 - 36 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Nina Andersen	Dag - mnd. - år - personnr 05 - 03 - 64 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. Gave verdi 40.000 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

[Faint handwritten signatures and text are visible in this section, including what appears to be 'Grete Johansen' and 'Nina Andersen'.]

Nr 48 På lagar: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-81

Fortsatt

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

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

Kløfta
 Sted

1. 3. 1988.
 Dato

Grete Johansen
 Utstederens underskrift

.....
 Ektefellens underskrift⁵

.....
 Fødselsnr.⁶

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

Aina Johansen
 Vitneunderskrift

Tommy Johansen
 Vitneunderskrift

AINA JOHANSEN
 Gjentas med blokkbokstaver

TOMMY JOHANSEN
 Gjentas med blokkbokstaver

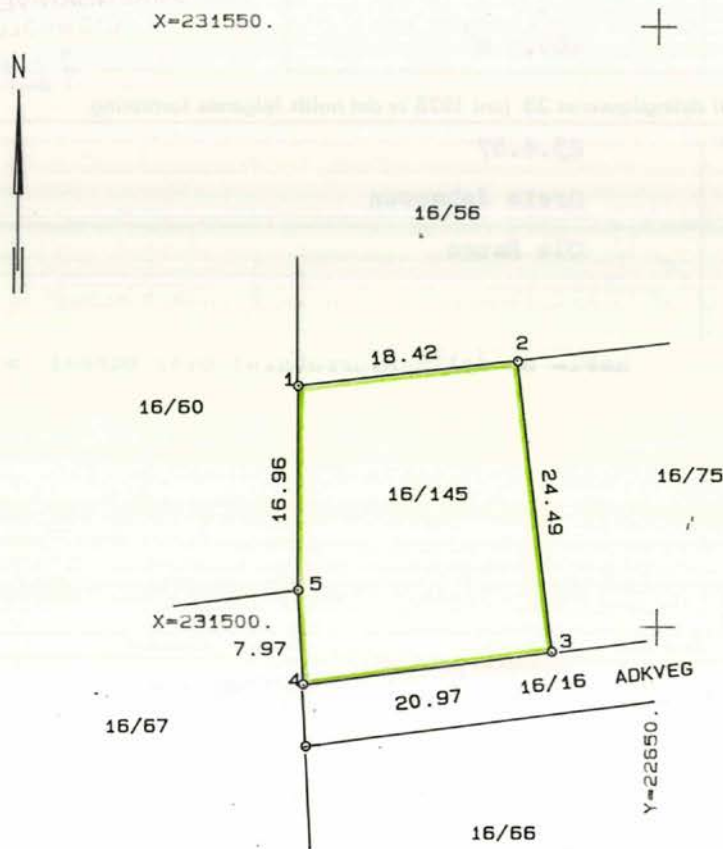
x) Stryk det som ikke passer.

Retts kopi bekrefte:

Kommune Ullensaker		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering	
Målebrev over		J.nr. 66/87 Målebrev nr. Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Eiendom	Gnr. 16	Bnr. 145	Festenr.
Areal		489.5 m²	
Bruksnavn/adresse			
Dagbokstempel DAGBOKFØRT 13.11.87 10624 SORENSKRIVEREN I EIDSVOLL <i>A 249. M/12</i>			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	23.6.87		
Rekvirent	Grete Johansen		
Bestyrer	Ole Hauge		
Forretning	kart- og delingsforretning over parsell av 16/75		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jessheim	3.11.87	ULLENSAKER OPPMALINGSMYNDIGHET <i>Ingebjørg Løynd</i>	
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
(Empty box for corrections)			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87			
Kommunenes arkivnøkkel: 58			

ULLENSAKER KOMMUNE MÅLEBREVSKART

GNR 16 BNR 145 JNR 66/87
 AREAL I KV.M 489.5 MÅLESTOKK 1: 500
 KARTBLAD R 049-1 -53 KOORDINATSYSTEM NGO-3
 REPR.PUNKT X = 231509. Y = 22631.



Punkt nr	X	Y	Radius	Merke	Lengde
1	231520.150	22619.970		GODKJMRK	18.42
2	231522.230	22638.270		GODKJMRK	24.49
3	231497.920	22641.210		GODKJMRK	20.97
4	231495.230	22620.410		GODKJMRK	7.97
5	231503.190	22619.930		GJSTOLPE	16.96



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dørresvingen 14B
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@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