

aktiv.



Østbysvingen 2C, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Hyggelig 2 roms
selveierleilighet - Markterasse - 2
stk parkeringsplasser - Lave
felleskostnader**



Eiendomsmegler / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 2 820 100,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Anine Prashar Gøransson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 48/48 kvm
Tomtstr.: 1091.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 255
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1205250314

KLØFTA - Hyggelig 2 roms selveierleilighet - Markterrasse - 2 stk parkeringsplasser

Velkommen til Østbysvingen 2C, en hyggelig selveierleilighet med sentral beliggenhet på Kløfta

Leiligheten har en god planløsning med entré, stue, kjøkken, soverom og bad. I tillegg følger det en romslig markterrasse og 2 stk parkeringsplasser rett ved inngangsdøren.

Nabolaget er ideelt for familier med barn, godt voksne og etablerere, med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig transport.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1091.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Beliggenhet

Østbysvingen 2C ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Kløfta, spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sitt trygge og sosiale miljø, med omtenksomme naboer og et trivelig miljø for barn å vokse opp i.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Kløfta bosenter kun 2 minutters gange unna, og Kløfta stasjon 13 minutter unna. Herfra går togene R13 og R13x, som gir enkel tilgang til Oslo og Gardermoen. Busslinje 436 er også i nærheten, kun 0.2 km fra boligen.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Åreppen skole (1-7 kl.) som ligger 0.9 km unna, og Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 1.4 km unna. Jessheim videregående skole er også tilgjengelig, kun 8.4 km fra boligen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Kløfta og Meny Romerikssenteret begge innen 11 minutters avstand. Romerikssenteret tilbyr også et bredt utvalg av varer og tjenester, inkludert Boots apotek.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, ligger Kløfta Idretts- og aktivitetspark kun 0.9 km unna, med fasiliteter for ballspill, fotball, sandhåndball og mer. Det er også flere barnehager i nærheten, som Alvheim Barnehage kun 3 minutters gange fra boligen.

Området har lite støynivå og lett tilgjengelig gateparkering, noe som gjør det ideelt for både bilbrukere og de som foretrekker offentlig transport.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Alvheim Barnhage (1-5 år) - 3 min gange

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

Mamma Mia barnehage (0-5 år) - 13 min kjøring

Skoler

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

Bakke skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 16 min gange

Jessheim videregående skole (videregående skole) - 12 min kjøring

Sport og trening

Kløfta Idretts- og aktivitetspark - 10 min gange

Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...

0.9 km

Åreppen skole - 11 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.9 km

Sportica Kløfta - 11 min gange

Nemus Fysio - 12 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har en saltaksform og er tekket med betongstein.

Etasjeskillerne er et trebjelkelag, og kjellergulvet er støpt.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og en ytterdør med glass.

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Fuktmåling

Avvik: Det er foretatt hulltaking med 73mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det registreres en fuktskade i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører

Avvik: Karmer er værslitte.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det registreres fukt/skader rundt vask. Benkeplate er fuktskadet. Kjøkkeninnredningen har skader.

- Avløpsrør

Avvik: Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger

Avvik: Fordelerskap er plassert på bad.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Elektrisk

Avvik: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- Våtrom - Overflater

Avvik: Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus-konstruksjonen. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Det er svertesopp i fuger inne i dusjsonen.

- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - Sanitærutstyr

Avvik: Det er fuktskader på baderoms innredningen pga. vannsøl

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Terasse og balkongareal.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum i stål. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

Bad

Badet har flislagt gulv og vegg. Av utstyr er det etablert servant, klosett og en åpen dusj med forheng. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk og sluk i plast. Det er foretatt hulltaking med 73mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør system fra 1999. Fordelerskap er plassert på bad.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra 1999.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2013, plassert på gulv på bad.
- Branntekniske forhold: Det mangler røykvarsler.

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

2013:

- Varmtvannsbereder

Parkering

Parkering på sameiets tomt. Seksjonen er tildelt to parkeringsplasser rett ved inngangsdøren.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 9 472

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 585 059

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 340 234

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Husforsikring, nettleie, snømåking, utvendig vedlikehold mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

SAMEIE ØSTBYSVINGEN 2

Organisasjonsnummer

985 384 479

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Siw Thørn Aass

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 255, seksjonsnummer 3 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:

3209/15/255/3:

19.11.1997 - Dokumentnr: 10137 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:15 Bnr:11

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:15 Bnr:255

04.12.2001 - Dokumentnr: 14857 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/294

01.01.2020 - Dokumentnr: 1581828 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:15 Bnr:255

01.01.2024 - Dokumentnr: 185183 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:15 Bnr:255

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.11.2003.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.2003.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk.

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene er regulert til bolig i reguleringsplan for «Ospli m.m., Kløfta» m/best. vedtatt 16.06.1982.

Endringer: mindre vesentlig endring vedtatt 09.04.1997.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsendring av gang/sykkelveg innenfor: «Ospli, Kløfta» vedtatt 01.09.2003.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

70 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 831 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 833 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 3 900 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 2 500 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 85 400

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

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

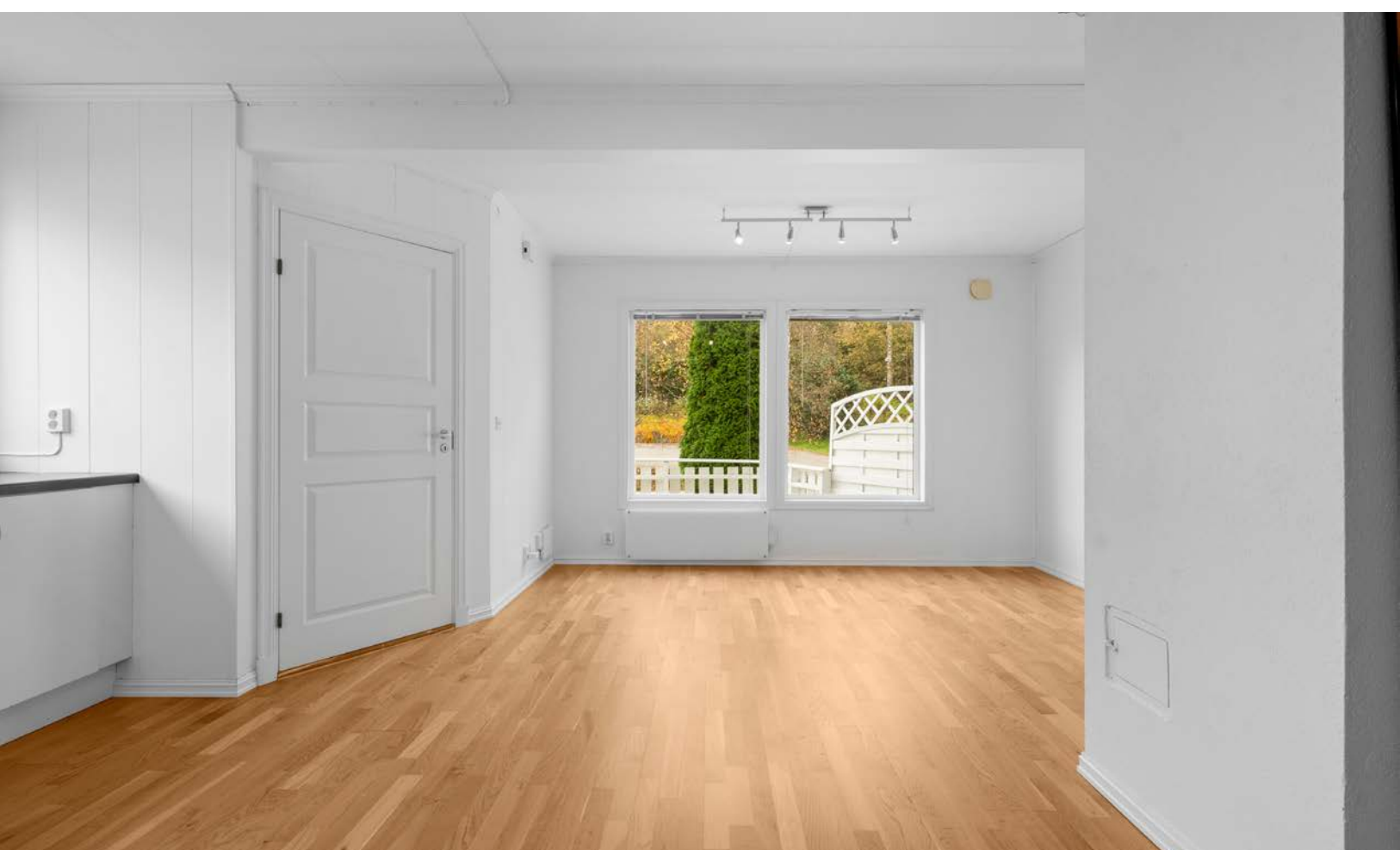
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

20.10.2025























Plantegning



Tegninger er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Østbysvingen 2C 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1999

BRA: 48 m²

BRA-i: 48 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36664>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullbor fra tilstøtende soverom.
Det registreres en fuktskade i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.
Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader fukt: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask.
Benkeplate er fuktskadet.
Kjøkkeninnredningen har skader.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Fordeleskap er plassert på bad.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser anbefales.

Det er forhold som kan innebære høy risiko for skjulte skader eller store kostnader. Vi anbefaler at det gjennomføres nærmere undersøkelser før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus-konstruksjonen.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne swelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Det er svertesopp i fuger inne i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Svertesopp i fuger må fjernes, dette ved å bytte fugene med nye.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader på baderoms innredningen pga. vannsøl.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.10.2025

Rapportdato
17.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anine Prashar Gøransson**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kenneth Sørli**

Telefon: **40321619**

Firma: **Taksthuset1**

Epost: **ks@th1.no**

Adresse: **Briskeveien 38, 1405 Langhus**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Østbysvingen 2C, 2040 Kløfta**

Kommunenr: **3209**

Gårdsnr:

15

Bruksnr:

255

Festenr:

Seksjonsnr:

3

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1999 - Eiendomsverdi**

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	48	48	0	0	11
Totalt m²	48	48	0	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	48	48	0	Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.	
Totalt m²	48	48	0		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-0
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en markterasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmer er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.6 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja



Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det registreres fukt/skader rundt vask.
Benkeplate er fuktskadet.
Kjøkkeninnredningen har skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

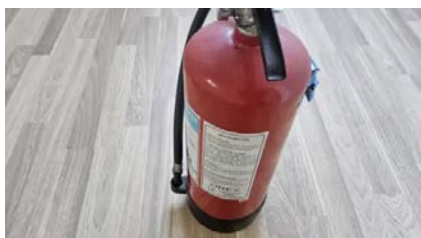
Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.7 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Om bygget er i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Manglende røykvarsler

Det mangler røykvarsler.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?

Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert på bad. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser anbefales. Det er forhold som kan innebære høy risiko for skjulte skader eller store kostnader. Vi anbefaler at det gjennomføres nærmere undersøkelser før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2013	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus-konstruksjonen. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Det er svertesopp i fuger inne i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Svertesopp i fuger må fjernes, dette ved å bytte fugene med nye.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant, klosett, opplegg for vaskemaskin. Åpen dusj med forheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-2	
Det er fuktskader på baderoms innredningen pga. vannsøl.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-3
Det er foretatt hulltaking med 73mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det registreres en fuktskade i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. Påviste skader må utbedres.	
Utbedringskostnader fukt	150 000 - 300 000

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.15 Toalettrom

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

6.16 Trapp

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

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250314	
Selger 1 navn	
Anine Prashar Gøransson	
Gateadresse	
Østbysvingen 2C	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1205250314

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250314

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anine Prashar Gøransson	9fb3374afba2fddacd735 b1564be9ddc9cce689c	17.10.2025 13:48:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250314

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

Siw Thørn Aass
Østbysvingen 2 E
2040 Kløfta

Vår referanse:
1205250314

Vår saksbehandler:
Bjørn Granli Jokstad

Telefon:
992 93 090

Vår dato:
08.10.2025

Megleropplysninger på Østbysvingen 2C - gnr. 15, bnr. 255, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Anine Prashar Gøransson

Adresse

Bjørn Bondes vei 155, 1253 Oslo

Fødselsdato

15.02.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Siw Thørn Aass	Tlf. 99012820	E-post. ostbysvingen2@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 15	Bnr. 255	Snr. 3
Sameiets org.nr:	Kommune Ullensaker		
	985 384 479	Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei		
	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Anine Prashar Gøransson		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		
	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Sparebank1 - 976623		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		
	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		
	Plassens nummer: -		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Alle leilighetene har fordelt plasser seg imellom		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		
	Evt. ekstra kostnad: Beløp kr		

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Eier har ansvar. Ved upassende oppførsel kontaktes om plassering</i>			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Vedtekter og husregler følges. <i>Eier er ansvarlig for overholdelse</i>		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	—				
2	—				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
—		0			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr —			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	2000	Fellesutgiftene inkluderer: <i>nett leie, snømåking, forsikring bygg, vedlikehold m.m.</i>			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr ?	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato <i>etter årsmøte</i>		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Lytt mellom leilighetene. Viktig m. overholdelse av ro og ordensreglement 1/

For Siw Thørn Aass

Kløfta, 17/10-27

Sted, dato

Signatur

Siw Thørn Aass

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post bjorn.jokstad@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kløfta



Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no

Fortsettelse av punkt «Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier»

Det er lytt mellom leilighetene så overholdelse av ordensreglement/vedtekter er viktig.

Det er kun utvendig vedlikehold som dekkes av fellesutgifter. Vinduer og dører kommer ikke inn under dette punktet og må dekkes av den enkelte eier. Det samme gjelder terrasse. Den er privat og må vedlikeholdes av eier.

Selv om parkeringsplasser ikke er nummerert, er det ikke fritt for hvor man parkerer. Selger har ansvar for å vise aktuell parkeringsplass og bod tilhørende leiligheten.

Søppelsortering gjelder. Søppel skal sorteres i ulike dunker. Søppel som sorteres feil eller legges i sorte sekker blir kastet ut av dunkene. Det samme gjelder søppel som skal til gjenvinningsstasjoner.

Det holdes årsmøte hver vår. Her fordeles dugnadsoppgaver og plenklipp. I tillegg går vi igjennom regnskap og vedlikehold av eiendommen. Ny pris på fellesutgifter settes også på disse møtene.

Agenda årsmøte i sameiet Østbysvingen 2, 29.04.25, kl. 18.00

Regnskap

Container

Husleie

Vedlikehold. Hva trengs å gjøres – når og hvem.

Dugnad

Referat fra møtet:

Tilstede: Anine, Mette, Sujay, Siw

Dugnadsoppgaver må gjøres etter avtale. Hvis ikke det blir gjort må man betale 3 000 kr.

Gressklipping, man må betale 2000 for å ikke klippe.

Gressklipping:

Mai: Mette

Juni: Siw

Juli: Sujay

August: Anine

September: Adrian

Vi leier container før 17.mai. 8.-12.mai.

Bestille grus til å dekke igjen hull på begge parkeringsplasser. Anine eller Suyaj kan ta imot lasset. Etter kl 9.00.

Sujay og Adrian tar grusen og fyller hullene på begge parkeringsplasser.

Anine og Mette ordner skråningen mot parkeringsplassen.

Siw beiser trapp og front ute.

Alle dugnader må tas før 17.mai.

Høre pris på husvask og takvask. Dette må tas i løpet av året.

Husleie holde på samme pris.

Ny gressklipper og trillebår kjøpes inn før dugnad.

1					
2	Dato:	Navn:	Objekt:	Inn:	Ut:
3					
4	31.12.2024	A.Prashar,2c	Fellesutgifter	22500	
5	31.12.2024	S.Shetty	Fellesutgifter	22500	
6	31.12.2024	M.Harstad	Fellesutgifter	26100	
7	31.12.2024	S.Aass	Fellesutgifter	26100	
8	31.12.2024	A.Johnsen	Fellesutgifter	20762	
9	31.12.2024	vikenfiber	Nettleie		43979
10	31.12.2024	Renter		18	
11	31.12.2024	Conta			3745
12	31.12.2024	Måking	Vei/parkering		14640
13	31.12.2024	Stangeskove	Salt, beis, gjødsel		1079
14	31.12.2024	Sparebank 1	Forsikring		18404
15	31.12.2024	Sparebank 1	Gebyr		58,5
16	31.12.2024	Kravia	Gebyr inkasso		350
17	31.12.2024	Kundeutbytte		31	
18	31.12.2024	RagnSells	Container		4520
19	31.12.2024	Godtgjørelse	Styreleder		7000
20					
21					
22					
23					
24				118011	93775,5
25				24235,5	
26	Sum overskudd:				
27					

Reviderte vedtekter.

Da er de reviderte vedtektene klare.

Den eneste forskjellen fra de som ble sendt ut forrige gang er tidspunktet på når det skal være stille i sameiet.

MVH

Styret Østbysvingen 2

v/ Merethe Skeie Larsen

REVIDERTE VEDTEKTER

SAMEIET ØSTBYSVINGEN 2

1. FORMÅL

Sameiets navn er Østbysvingen 2 og består av 5 boligseksjoner på GNR. 15 BNR 255, KLØFTA i Ullensaker kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldene lover og vedtekter for så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjon av 23.05.97. NR 31.

2. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE.

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og sin terrasse. Øvrig fellesareal disponeres felles.

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere.

3. SAMEIERMØTE

Sameiets øverste organ er Sameiermøte.

Ordinært Sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av utgangen av april måned. Det ordinære Sameiermøte skal behandle årsregnskap, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møte.

Innkalling til ordinært Sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Sameiermøtet. Styre må på forhånd forelegger alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Den enkelte sameier må gi skriftlig beskjed om saker de ønsker å ta opp. Om sameier ikke kan delta på møte må dette gis beskjed om umiddelbart.

4. STYRE

Styre består av 3 medlemmer, medlemmene i felleskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styre skal sørge for at det føres regnskap, og at de hvert år utarbeider et budsjett. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av en hver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til foretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, boligens forsikringer, etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretning til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av et årsbudsjettet fastsetter styre månedlig et kontobeløp som sameiene innbetaler månedlig til sameiets felles konto. De stipulerte beløp kan av sameietstyre endres så fremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. HUSORDEN

Aktiviteter som medfører støy, herunder reparasjon, høy musikk, boring, hamring og lignende må ikke finne sted utenom følgende tidsrom:

Mandag - torsdag kl. 08-21, fredag - lørdag kl. 10-23, søndag kl. 10-21.

Alt husholdningsavfall må pakkes godt inn og sorteres før det kastes i utvendige søppelbeholdere. Det er forbudt å sette fra seg søppel og annet avfall andre steder. Blanke sekker til plast og grønne poser til matavfall.

Forsøpling av fellesareal skal ryddes opp umiddelbart!

Dersom leilighet fremleies skal eier umiddelbart melde fra skriftlig til styret, med leieboeres navn, telefon og evt. epost, samt ny egen bostedsadresse.

Alle enheter er pliktige å holde vaktmestertjenesten, brudd på dette vil medføre et gebyr som sendes ut av styreleder. Gebyret blir fastsatt av styret.

Hver enkelt enhet skal ha en oversikt over hva som inngår i denne tjenesten.

Enheterne har også ansvar for å delta på alle dugnader som organiseres av styret. Dersom det ikke deltas på dugnad, kan styret belaste eier med et gebyr

Vis hensyn. En forutsetning for trivsel er at beboerne ikke plager naboene. Si fra om «støyfare», i form av nabovarsel 2 dager i forveien. Når naboer klager på støy ol. skal klagen tas til følge.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameieplikten, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter, kan styre kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens paragraf 26.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til vesentlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven paragraf 28.

8. BOD OG PARKERING.

AREALET NÆRMEST GAMLEVEGEN, RUNDT UTHUSET.

På tomt GNR. 15/BNR. 255, sameiet Østbysvingen 2 står det et uthus med parkeringsplasser rundt. Sameiet Østbysvingen 1, GNR. 16/BNR. 31 har bruksrett til 5 bodplasser, samt 4 biloppstillingsplasser.

Vedlikehold av uthus og parkeringsområdet deles mellom Østbysvingen 1 og 2. Dette gjelder også ved nyetableringer og opparbeidelse av området. Østbysvingen 2 skal alltid disponere 2 parkeringsplasser mer enn Østbysvingen 1 på dette området.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8798880

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
09.10.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 15 BNR: 255 SNR: 3

Forespørsel datert: 08.10.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1091,5 m². ☒ Snr. 3 har en andel på 48/294 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:

- ☒ Eiendommene er regulert til bolig i reguleringsplan for «Ospli m.m., Kløfta» m/best. vedtatt 16.06.1982.

Endringer: mindre vesentlig endring vedtatt 09.04.1997..

- ☐ Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsendring av gang/sykkelveg innenfor: «Ospli, Kløfta» vedtatt 01.09.2003.

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:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 9472,-.

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 1997.

Garasje byggemeldt .
Boder byggemeldt .

☒ Har ferdigattest

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er i flg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☒ | Reguleringsplan. |
| ☒ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☒ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 255
Festenummer:
Seksjonsnummer: 3

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.10.2025 kl. 09:53
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 27.11.2001
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 48 / 294 i matrikkelenhet 15 / 255
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150295	GØRANSSON ANINE PRASHAR	H0302	BJØRN BONDES VEI 155 1253 OSLO	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndighetene		150295	GØRANSSON ANINE PRASHAR	H0302	BJØRN BONDES VEI 155 1253 OSLO	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 15/255			
		Omnummerert fra:	3033 - 15/255			
		Omnummerert til:	3209 - 15/255/0/1			
		Omnummerert fra:	3033 - 15/255/0/1			
		Omnummerert til:	3209 - 15/255/0/2			
		Omnummerert fra:	3033 - 15/255/0/2			
		Omnummerert til:	3209 - 15/255/0/3			
		Omnummerert fra:	3033 - 15/255/0/3			
		Omnummerert til:	3209 - 15/255/0/4			
		Omnummerert fra:	3033 - 15/255/0/4			
		Omnummerert til:	3209 - 15/255/0/5			
		Omnummerert fra:	3033 - 15/255/0/5			
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 15/255			
		Omnummerert fra:	0235 - 15/255			
		Omnummerert til:	3033 - 15/255/0/1			
		Omnummerert fra:	0235 - 15/255/0/1			
		Omnummerert til:	3033 - 15/255/0/2			
		Omnummerert fra:	0235 - 15/255/0/2			
		Omnummerert til:	3033 - 15/255/0/3			
		Omnummerert fra:	0235 - 15/255/0/3			
		Omnummerert til:	3033 - 15/255/0/4			
		Omnummerert fra:	0235 - 15/255/0/4			
		Omnummerert til:	3033 - 15/255/0/5			
		Omnummerert fra:	0235 - 15/255/0/5			
Seksjonering	27.11.2001					
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 15/255	0		
		Mottaker	0235 - 15/255/0/3	0		
09.10.2025 09:54	Matrikkelbrev for 3209 - 15 / 255 / 0 / 3				Side 3 av 5	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:	15 352 892	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	296	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	27.05.1998
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6662295 Øst: 618437	Bruksareal totalt:	296	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	22.06.1999
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	2	152	0	152	0	0	0
H01	3	144	0	144	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14250 Østbysvingen 2 C	H0101	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	15/255/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		3 BYGG MESTRE AS		

Oversiktskart for 15 / 255 / 0 / 3

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



09.10.2025 09:54

Matrikelbrev for 3209 - 15 / 255 / 0 / 3

Side 5 av 5

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

B1 BOLIGER TU = 35%

B2-4 BOLIGER TU = 40%

2. LANDBRUKSOMRÅDER

 JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

 KJØREVEG

 GANG-/SYKKELVEG

 KJØRBAR GANG/SYKKELVEG

 GRØFT

4. FRIOMRÅDER

 FRIOMRÅDE/TURVEG

5. FAREOMRÅDER

 HØYSPENTTRASE

6. SPESIALOMRÅDER





 FRISIKTZONE

7. FELLESOMRÅDER

 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

 FELLES LEKEPLASS

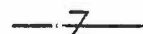
STREKSYMBOLER M.V.

 PLANENS BEGRENSNING

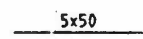
 GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

 BYGGEGRENSE

 EIENDOMSGRENSE

 EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES

 SENTERLINJE VEG

 5x50 FRISIKTLINJE

 OMRIS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES

 ANBEFALT AVKJØRSEL

KAF BLAD REFERANSE:

CR-049-1-45

ULLENSAKER KOMMUNE

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL
AV REGULERINGSPLAN FOR:

OSPLI m.m.-KLØFTA

STADFESTET 16.06.82.

GNR/BNR 15/11 OG 16/31

EKVIDISTANSE 1M
MÅLESTOKK 1:500

0 5 25m



MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER:

FORMÅLSGR. JUSTERT TIL EIENDOMSGR., TOMTEDELING FORANDRET. LEILIGHETSHUS B2-B3-B4, TU=40%

DATO

SAKSBJ./TEGN.

UTNYTTELSE FORANDRET TIL TU, KJØRBAR G/S. FELLES VEG FRA GAMLE VEGEN

06.03.97

AIS/SLO

REG. BREDDE 8M.

01.04.97

AIS/SLO

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAK/HR.

DATO

SAKSBJ./TEGN.

FORVARSEL/ANNONSE

1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

OFFENTLIG ETTERSYN

2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

OFFENTLIG ETTERSYN

3.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)

KUNNGJØRING

ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S

Rådgivende ingeniører og arkitekter
Postboks 26, 2501 JESSHEIM

Tlf. 63 97 33 66
Fax. 63 97 49 94

ARK. NR.

TEGN.

DATO

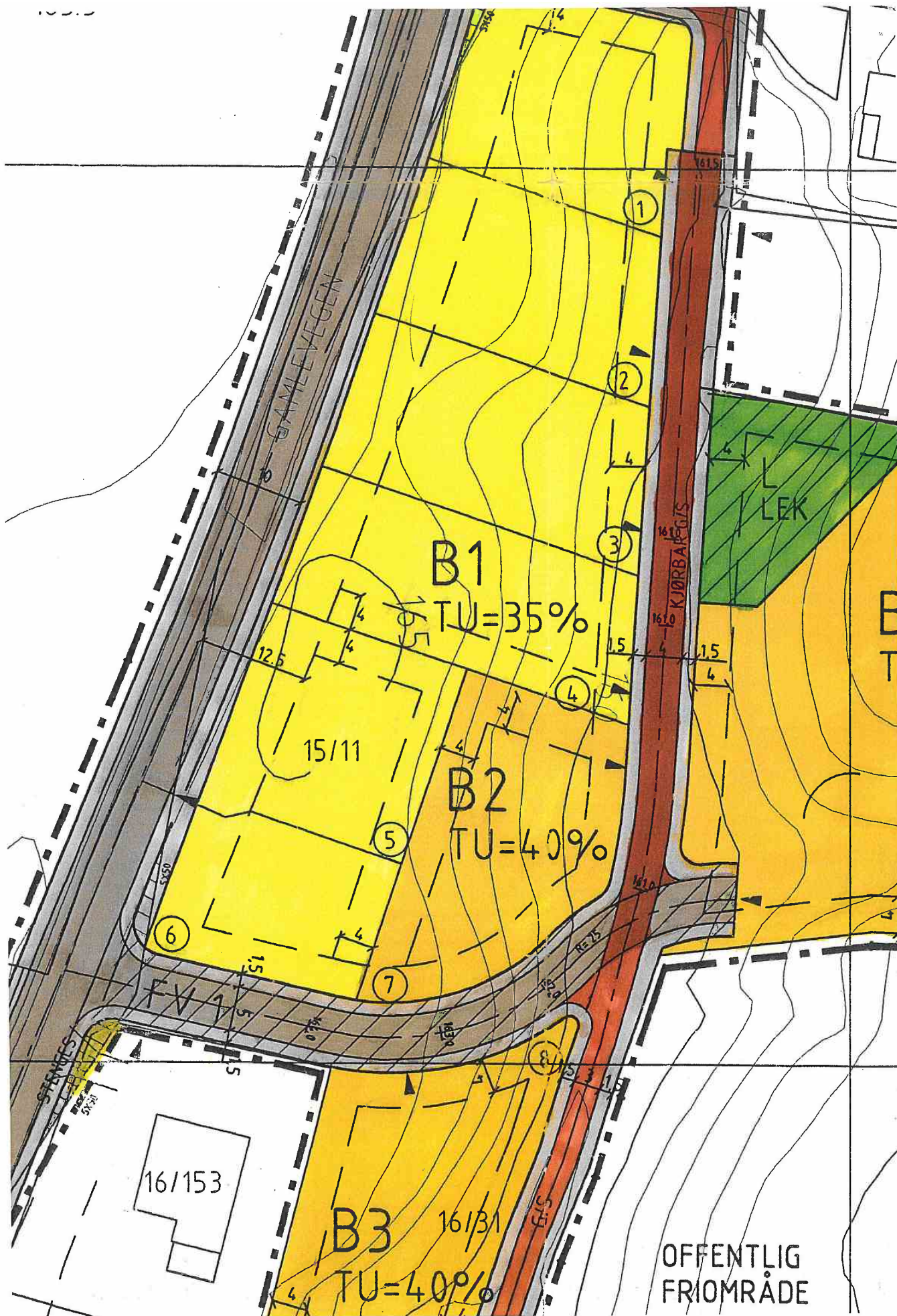
SAKSBJ./TEGN.

0251.96.A

02516AREG

06.03.97

AIS/SLO



FORSLAG TIL TILLEGG I REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STADFESTET
REGULERINGSPLAN FOR OSPLI, M.M. - KLØFTA, DATERT 01.04.97.

For eiendommene gnr./bnr. 15/11 og 16/31 i forbindelse med forslag til mindre vesentlig endringer for deler av reguleringsplan for "Ospli, m.m. - Kløfta", stadfestet 16.06.82.

§.1. Uendret.

- §.2.a. Gis et tillegg etter siste linje, slik at denne blir:
Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er $U = 0,20$, med unntak for områdene B1 og B2, der TU maks = 35% og for områdene B3 og B4, der TU maks = 40%.

§.2.b-f. Uendret.

- §.2.g. Ny paragraf, med følgende ordlyd:
På område B4 kan det bygges leilighetshus i inntil 2 etg. og med maksimalt 6 boenheter pr.hus. Bygningenes hushøyde er maks. 9 meter over ferdig planert terreng.

§.3. Uendret.

§.4. Uendret.

§.5.a-e. Uendret.

- §.5.f. Ny paragraf, med følgende ordlyd:
Der forholdene ligger til rette for det, kan parkeringsanlegg legges i underetg. Planutvalget vurderer i hvert enkelt tilfelle om dette skal medregnes i TU.
- §.5.g. Ny paragraf, med følgende ordlyd:
Offentlig gang-/sykkelvei skal være kjørbar sydover fra tomt 1 i område B1, og kan benyttes av de eiendommene hvor det med pil er vist utkjøring til denne.

I tillegg skal eiendommen 15/47 ha rett til å benytte gangveien når dette er nødvendig pga. kjøreforholdene.
- §.5.h. Ny paragraf, med følgende ordlyd:
Planutvalget kan justere endelig avgrensning for offentlig gang-/sykkelvei mellom friområde og område B3 i hht. eiendomsgrenser og traséen for ny bekkekulvert i dalen, dersom det er behov for det. Veibredde framgår av planen.
- §.5.i. Ny paragraf, med følgende ordlyd:
Felles avkjørsel EV1, skal være felles for alle som i planen har utkjøring til kjørbar gang-/sykkelvei i områdene B1 og B2 samt eiendommene 15/86 og 15/47, og for bebyggelsen i områdene B3 og B4 samt eiendommen 16/153. Veibredder og frisisiktsoner fremgår av planen.
- §.5.j. Ny paragraf, med følgende ordlyd:
Felles lekeplass L1, skal være felles for alle boligene innenfor planområdet (B1-B4). Området skal tilrettelegges for lek før boligene tas i bruk.

97009408.BLA/TEDIV

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS
PLAN FOR OSPLI M.M. KLØFTA DAT. 19.12.1980. REVIDERT 22.9.1981.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Område for boligformål med småhusbebyggelse.

- a. I området kan det oppføres bolighus i inntil 2 etg. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etg. hus tillates innredet underetg. i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 0,20.
- b. Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
- c. Bygningenes høyde må ikke overstige 9 m over ferdig planert terreng for 2 etg. hus.
- d. Garasjene skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- e. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- f. Boligormådet beliggende på dyrket mark på gnr. 16 bnr. 10 kan først fradeles og bebygges etter 1990.

§ 3.

Område for industriformål.

- a. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- b. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil visjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- c. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og høyder skal fastsettes av bygningsrådet i hvert tilfelle.

21030300009011083032

side 2.

- d. Den tillatte utnyttelsesgraden vil bli avgjort av bygningsrådet i hvert tilfelle.
- e. I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg med unntak av vaktmesterleilighet.
- f. Hver bedrift skal på egen grunn ha 1 parkering pr. 100 m² industrigulv og 200 m² lagergulv.

§ 4.

Friområde.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene. Når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5.

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og enhetlig utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygning rådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

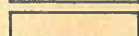
§ 6.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMAL, §25

1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER $U < 0.2$
	BOLIGER $U < 0.2$ ETTER 1990
	FORRETNINGER, KONTOR MV
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNUTTIG FORMAL
	
	

2. LANDBRUKSOMRÅDER

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

3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG
	GANG/SYKKELVEG FORTAU
	

4. FRIOMRÅDER

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

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

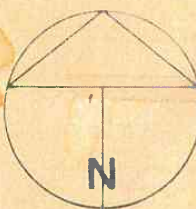
	
	

ANDRE BESTEMMELSER §26

	FELLES AVKJØRSEL/PARKERING
	
	

STREKSYMBOLER MV.

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	VANN
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG
	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG



REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ FOR:

PLAN NR.:

Ospli m.m. Klöfta
ULLENSAKER KOMMUNE

186 B

REVISJONER:

REVIDERT GANGVEG SYD FOR FRIOMRÅDET OG TOMTEDELING
REVIDERT TOMTEDELING/BYGGELINJE I SYDØSTRE FELT

DATO

SIGN

22.9.81

R.K.

14.12.81

R.K.

SAKSBEHANDLING:

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
OFFENTLIGGETTERSYN I TIDSROMMET
HERREDSTYRETS VEDTAK
STADFESTING
KUNNGJØRING

DATO

16.6.82

PLANLEGGER:

DATO

SIGN

ULL. KOMM./REG. OG OPPM. AVD.

19.12.80

R.G.

KOPPI

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



3 ByggMester as

Gjerdrumsvegen 2
2040 KLØFTA

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:
03/04808-002 /HKN

Vår arkivkode:
GNR-B 15/255

Dato:
20.11.03

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens §§ 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	15/255
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	5-mannsbolig
Byggested:	Østbysvingen 2, , 2040 KLØFTA

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 11.11.03; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

For
Bygningssjefen

Hans Kåre Nøkkevangen
Avdelingsingeniør

Direkte telefonnr: 66 10 82 73

Besøksadresse
Rådhuset, Furusetgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 8-16 (15)

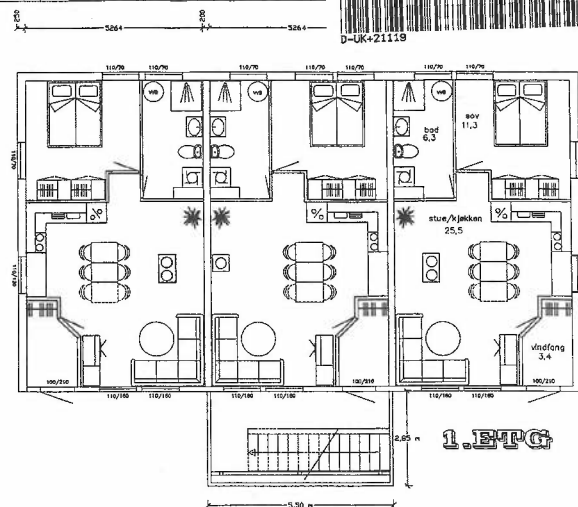
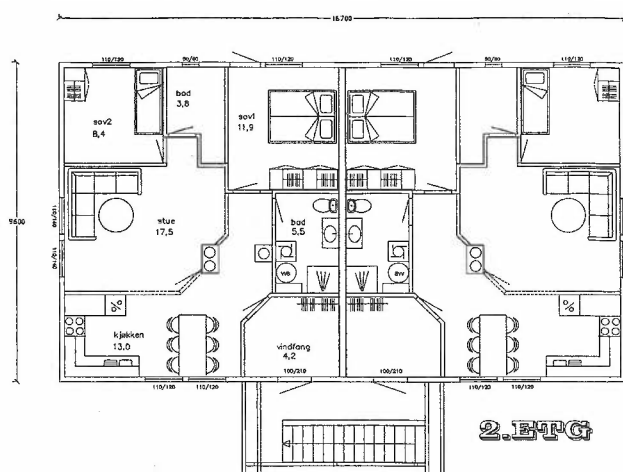
Postadresse
Postboks A,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

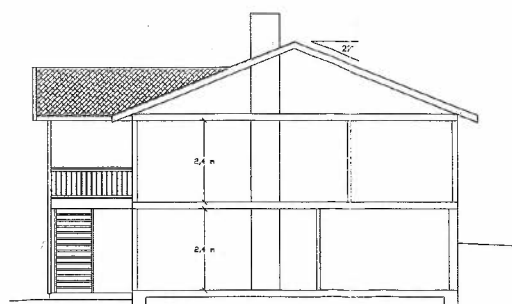
Bankkonto - kommunen
1606 10 39000
Bankkonto - skatt
7855 05 02355

Org.nr.
933 649 768

E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett:
www.ullensaker.kommune.no



SNITT A-A

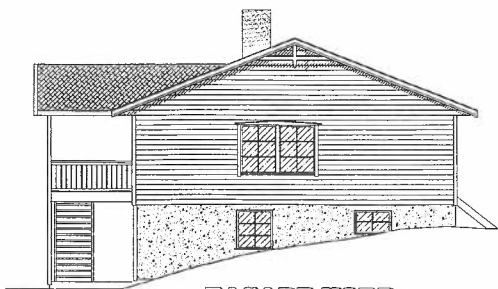


Godkjent av
Utlensaker planutvalg
den 27/5-98
Sak nr

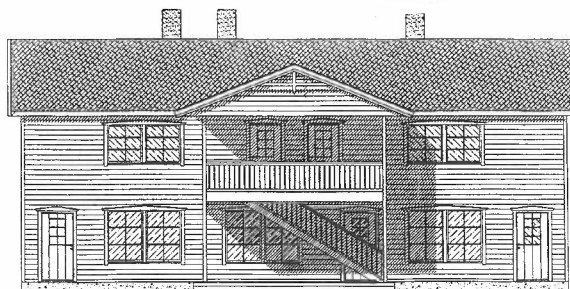
 3 BYGG MESTER A/S Operatørvеien 2 2040 SLUPPÅ Telefon 63983232 Fax 63983233	BYGGERE	3 ØM EIENDOM A/S	
	ADRESSE	Gamlevn.87 Kletta 16/31 og 15/255	
	INNHOOLD	snitt/plantegeirng	
	REV.NR		
	REV.DATO		
GNR	BNR	1:100	DATO 030.998 TEGNET JPK TEON NR. 1



D-UK-21128

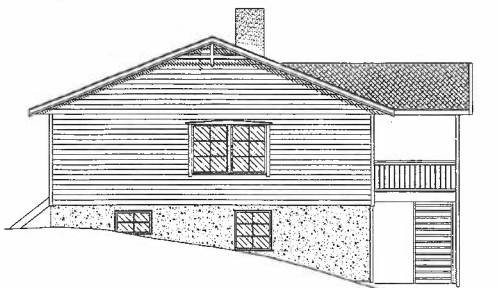


FASADE NORD



FASADE OST

Godkjent av
Uttensaker planutvalg
den 24/5 2010
Sak nr. 2010/001



FASADE SYD



FASADE VEST

 3BM 3 BYGG MESTER A/S Gjerdrumveien 2 2040 KLØFTA Telefon 63883232 Fax 63883233	BYGGERE	3 BM EIENDOM A/S		
	ADRESSE	Gornlevn.87 Kløfta	16/31	og 15/255
	INNHOOLD	Fasadetegning		
	REV.NR.		DATE	03.03.98
REV.DATO		1:100	TEGNET	JRK
GNR	BNR		TEGN NR.	2

Nabolagsprofil

Østbysvingen 2C - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kløfta bosenter Linje 436	2 min 0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 8.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	10 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

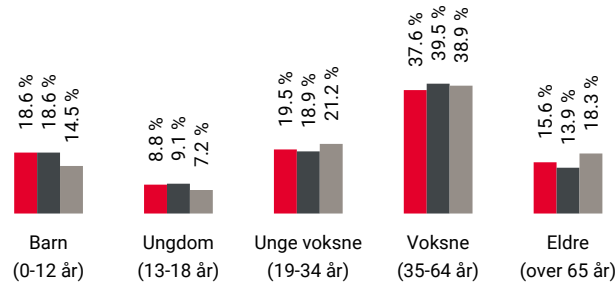
Veldig bra 80/100



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) 59 barn	3 min 0.3 km
Olstadmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 0.8 km
Mamma Mia barnehage (0-5 år) 107 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk	11 min 1 km
Meny Romerikssenteret	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



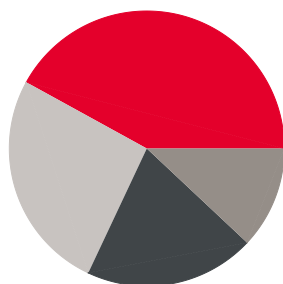
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Kløfta Idretts - og aktivitetspark	10 min	🚶
Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	0.9 km	
⚽ Åreppen skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚴 Sportica Kløfta	11 min	🚶
🚴 Nemus Fysio	12 min	🚶

Boligmasse



42% enebolig
20% rekkehus
12% blokk
26% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

11 min 🚶



Boots apotek Kløfta

11 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



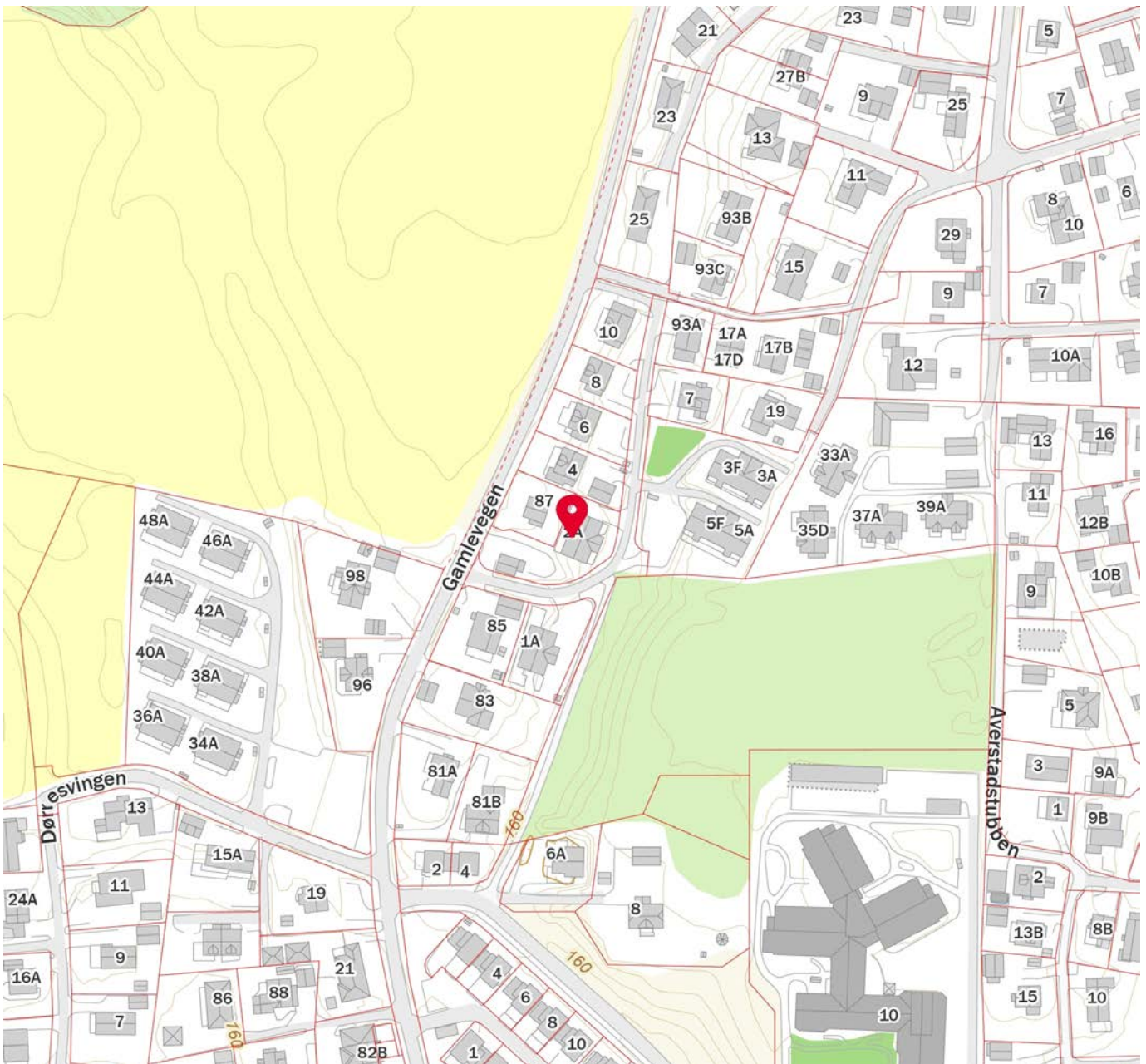
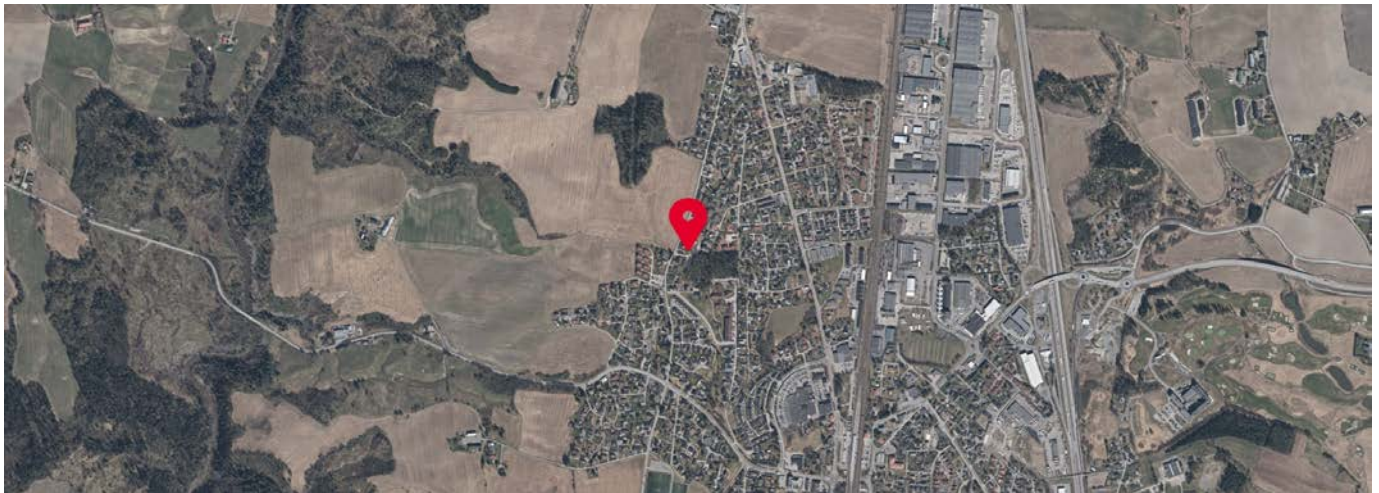
0%

43%

Kløfta/Åreppen
Kløfta
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østbysvingen 2C
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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