



aktiv.

Utsiktsvegen 3, 2040 KLØFTA

**Frittliggende enebolig fra 2026
med hybel og dobbelgarasje -
meget fin og barnevennlig
beliggenhet i nyere nabolag!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 450 000,-
Omkostn.: Kr 56 390,-
Total ink omk.: Kr 9 506 390,-
Selger: Johns Mur Og
Graveservice AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2026
BRA-i/BRA Total 194/238 kvm
Tomtstr.: 822 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 215
Oppdragsnr.: 1208260070

Frittliggende enebolig fra 2026 med hybel, stor terrasse og dobbelgarasje!

Velkommen til Utsiktsvegen 3!

En nybygget enebolig i funkisstil over to etasjeplan. Boligen inneholder gang/hall, 5 soverom, flott IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer, lys og romslig stue med peisovn, tre flislagte baderom - hvorav ett med badekar, allrom med kjøkkeninnredning i hybel og innvendig bod.

Stor overbygget veranda utenfor stuen på ca. 47 kvm med fint utsyn.

Frittliggende dobbel garasje medfølger. Det er flislagt dekke og klargjort for el-billader.

Boligen ligger på det nyere boligfeltet Borgen Vest. Herfra er det gangavstand til skole, idrettsanlegg og flere barnehager. Det er ca 6 km til Kløfta der det er blant annet kjøpesenter, dagligvarebutikker og togstasjon, og ca 8 km til Jessheim hvor du finner de fleste øvrige servicetilbud, samt ungdomsskole. Kort vei til E6.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	19
Tilstandsrapport	35
Energiattest	43
Nabolagsprofil	71
Budskjema	81



Velkommen til Utsiktsvegen 3! En nybygd enebolig med hybel og dobbel garasje, beliggende på barnevennlige Borgen. Foto: Trond Walsø.



Bolighuset er bygget i moderne funksisstil og går over to etasjeplan.



Utenfor stuen er det en romslig overbygget veranda på hele 47 kvm.



Her er det godt med plass til utemøblement.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Lys og romslig stue med godt med vindusflater på alle sider som slipper inn mye naturlig lys i boligen.



Kjøkkenet ligger i delvis åpen planløsning med stuen.



IKEA kjøkken med god skap- og benkeplass, samt kjøkkenøy.



Det er integrerte tilhørende hvitevarer i kjøkkeninnredningen, herunder stekeovn, microovn, moderne platetopp med ventilator og oppvaskmaskin.



Stuen har malte veggoverflater og laminat på gulvet.



I stuen er det installert peisovn for vedfyring.



Soverom i 2. etasje.



Soverommet i 2. etasje har tilkomst til innvendig bod. Kanskje ditt nye walk-in closet?



Delikat flislagt baderom i 2. etasje med gulvvarme.



Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, speilskap, badekar og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Soverom i 1. etasje av god størrelse.



Soverom i 1. etasje.



Soverom i 1. etasje.



Pent flislagt bad i 1. etasje i hoveddelen. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap, dusjhjørne og vegghengt toalett.



Gang i 1. etasje.



Gang i 1. etasje (hoveddel).



Kjøkkenen i hybel med integrert stekeovn, platetopp og kjø- og frysenskap.



Stue/kjøkkenen i hybel.



Soverom 1 i hybel.



Soverom 2 i hybel.



Delikat flislagt bad i hybel med gulvvarme.



Badet har opplegg for vaskemaskin.



Badet i hybelen er innredet med vegghengt toalett, servant i servantskap og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 238 kvm

TBA: 47 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Gang, allrom, bad/vaskerom, bad, hall og 5 soverom.

2. etasje

BRA-i: 88 kvm Bad, bod, soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

47 kvm Veranda.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealer er målt opp av takstmann Eirik Kalheim. Vedlagt til salgsoppgaven følger arealmålingsrapport datert 23.03.2026.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

822 kvm

Tomtebeskrivelse

Uteområdet/gårdsplassen leveres med dekke av knust asfalt og enkel opparbeidelse.

Det vil ikke bli utført ytterligere opparbeidelse utover det som fremstår ved visning.

Beliggenhet

Boligen vil ligge i et landlig, trafikkstille og barnevennlig boligområde på Borgen i Ullensaker kommune, ca 6 kilometer øst for Kløfta sentrum. Det er et naturskjønt område med nærhet til Borgen barneskole og barnehager. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, skiløyper og idrettshall m.m. Borgen idrettslag har aktiviteter innen fotball, håndball, ski- og sykkel sport.

Ungdomsskoleelever på Borgen tilhører Gystadmarka ungdomsskole på Jessheim. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet på Hvam, Jessheim, Nannestad, Skedsmo og Lillestrøm.

Eiendommen ligger nær idylliske Borgenskogen med sine flotte tur- og friluftsområder, både sommer og vinter. Her finner du blant annet Stordammen, et herlig friområde med badeplass.

Det er ca 6 km til Kløfta hvor du har mange gode servicetilbud med blant annet Romerikssenteret som har gode og varierte utvalg.

På Kløfta finnes også Miklagard Golf, en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen har vært rangert som en av de 20 beste i Europa.

Det er også kort vei til Jessheim Storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, samt Ullensaker Kulturhus med kino og bibliotek. Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Tid med bil ca:

6 min til Kløfta

16 min til Gardermoen

12 min til Jessheim

20 min til Lillestrøm

25 min til Oslo

For mer info se:

www.borgenvest.no

www.ullensaker.kommune.no, og søk Borgen.

Adkomst

Fra E6: Ta av ved Kløfta og ta så til høyre i rundkjøringen mot Kongsvinger (E16 Kongsvingervegen). Etter en stund tar du første avkjøring til høyre mot Borgen/ Ingjersmyr. Følg så Gamle Kongsvingerveg og ta av på din 4. avkjøring på venstre side til Myrhusvegen. Etter ca 1 km vil du få det nye boligfeltet på din høyre hånd. Kjør opp på feltet via Furubakken.

Bebyggelsen

Nærområdet består av det nye boligfeltet Borgen vest, som er bygget inntil det gamle boligfeltet på Borgen. Her er det både rekkehus, eneboliger og tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til Borgen skole, og flere barnehager. Ungdomsskoleelever på Borgen tilhører Gystadmarka ungdomsskole på Jessheim, og det går skolebuss dit.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet på Hvam, Jessheim, Nannestad, Skedsmo og Lillestrøm.

Skolekrets

Borgen barneskole og Gystadmarka ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Det går buss ca 1 gang i timen til Kløfta stasjon, fra holdeplassen "Borgen" som ligger ved E16, ca 1,6 km fra boligene. Det er togstasjon på Kløfta med god togforbindelse til Oslo, og det tar ca 33 min til/fra Oslo S. Gode parkeringsforhold for pendlere.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Arealrapport

Byggemåte

Boligen er etablert med støpt grunnmur på mark. Underetasjen er oppført med Vartdal Isomur (35 mm), pusset med gjennomfarget hvit murpuss fra BMC.

Utvendig er 2. etasje kledd med granpanel (19x148), som er grunnet og malt med to strøk i fargen Jotun 675 Seterbrun.

Taket har en helning på ca. 10- 15 grader og er tekket med A-papp.

Garasjen har flislagt gulv og er oppført i 20 cm lecablokker, pusset med gjennomfarget puss. Taket er isolert og leveres med leddport. Himlingen er gipset og malt. Det er klargjort for elbillader med eget sikringsskap og kurs i garasjen.

Innhold

Planløsning:

1. Etasje: Allrom, gang, bad/vaskerom, bad, entré, hall og 5 soverom.
2. Etasje: Bad, bod, soverom og stue/kjøkken.

Kort fortalt:

- Nytt funkishus fra 2026 med god planløsning og standard.
- Gang med flislagt gulv og gulvvarme.

- Moderne IKEA kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.
- Lys og romslig stue med store vindusflater.
- Peisovn i stuen.
- Tre gode soverom i hoveddel i 1. etasje.
- Hovedsoverom i 2. etasje.
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.
- Pent flislagt bad med badekar i 2. etasje.
- Fint flislagt bad i hybel.
- Walk-in closet/bod i 2. etasje.
- Innvendig bod i 2. etasje.
- Balansert ventilasjon.
- Gulvvarme i alle flislagte gulv.
- Stor overbygget veranda på hele 47 kvm.
- Hybel med egen inngang, kjøkken, to soverom og bad.
- Dobbel garasje.
- Kort vei ut på både E6 og E16.
- Meget barnevennlig beliggenhet på Borgen med kort vei til skole, barnehager, idrettshall og rekreasjonsområder.

Standard

Kjøkken:

Fint moderne IKEA kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt kjøkkenøy. Kjøkkeninnredningen har grå, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken som medfølger i handelen, herunder kjøl- og fryseskap, stekeovn, platetopp med ventiler og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i hybel i samme stil som hovedkjøkken. Innredning med grå, glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøl- og fryseskap, stekeovn og platetopp er montert og medfølger.

Bad i 2. etasje:

Delikat flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med innfliset badekar, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servant i baderomsinnredning, speilskap og vegghengt toalett.

Bad i 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant i baderomsinnredning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Bad i hybel:

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Hovedstoppekran er plassert på bad.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2017 er plassert på bad.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende dobbel garasje på eiendommen. Garasjen har flislagt gulv og det er klargjort for el-bil lader.

For øvrig parkeringsmuligheter på egen tomt.

Radonmåling

Alle nye boliger som bygges har krav til radonsikring og bygges med Radonmembran og lufting/radonbrønn.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det er ca 100 mål som på sikt skal bygges ut i området, så kjøpere må påregne utbygging i området i flere år fremover.

Det gis ikke garanti for at det ikke er skjegg- eller perlekre i boligen ved overlevering.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme i flislagte gulv.
I stuen er det montert peisovn for vedfyring.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 450 000

Omkostninger kjøper

9 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

56 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 506 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 523 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 526 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen. Kommunale avgifter settes etter at boligene er tatt i bruk og vil variere årlig og etter forbruk. Det er montert vannmåler.

Kjøper må regne med kommunale avgifter på ca. 25 000 ,- med forbehold om endringer med tanke på forbruk.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Informasjon om formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, velavgift, strømforbruk, forsikringer, tv/internett, m.m.

Årlig velforeningsavgift

Kr 1 650

Velforening

Det er etablert Borgen Vest Vel som drifter interne veier med snømåking, lys og lekeområder på feltet. Det er tinglyst pliktig medlemskap i vellet på alle boligenheter. Stipulert velavgift er pdd. 1.650 kr pr år.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 215 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

2019/393415-2/200 03.04.2019

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 212

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 213

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 214

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 211

2019/393415-3/200 03.04.2019

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 212

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 213

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 214

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 211

2019/393415-4/200 03.04.2019

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 212

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 213

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 214

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 211

2019/393415-5/200 03.04.2019

BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 212

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 213

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 214

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 211

2021/510110-1/200 30.04.2021

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I

VELFORENING/HUSEIERFORENING

Rettighetshaver: BORGEN VEST VELFORENING

ORG.NR: 924 967 366

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2709332-1/200 07.07.2020

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 211

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 221

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 222

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 223

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 224

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 225

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 226

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 227

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 228

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 229

Rett til bruk av felles lek og turdrag

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2709332-2/200 07.07.2020

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 211

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 221

Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 222
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 223
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 224
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 225
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 226
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 227
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 228
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelsene omhandler rett for kommunen til å anlegge og drifte vann og avløpsledninger på feltet og over eiendommen, bestemmelse om elektriske anlegg og kabler over eiendommen, bestemmelser om fiber og telekabler over eiendommen, rett til bruk av felles lek og turdrag og pliktig medlemskap i velforeningen på feltet. Heftelser og rettigheter følger eiendommen i salget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen overtagelsen. Selger har sendt inn anmodning til kommunen om ferdigattest per 2.03.26.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Vei, vann og avløp

Utsiktsvegen er en privat vei som skal eies av velforeningen på Borgen Vest. Det er pliktig medlemskap i velforeningen.

Eiendommen skal kobles til offentlig vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «B3 og B6 og Borgen vest» vedtatt 22.09.2020 m/best. vedtatt 08.03.2016. og en mindre vesentlig endring vedtatt 22.09.2020.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Borgen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 08.11.2010.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Borgenfeltet» stadfestet 08.01.1979.

Det skal bygges bolig på naboeiendommen Gnr. 47 Bnr. 216, så det må påregnes forstyrrelser ifm. utbyggingen av denne tomten i perioden det holdes på.

Adgang til utleie

Deler av egen boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Det er registret 1 boenhet på eiendommen.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 25.03.2026. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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

Overtagelse etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Arealoppmålingsrapport

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 43.750,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 6.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.745,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

31.03.2026



Vedlegg

Arealmålingsrapport

 Enebolig

 Utsiktsvegen 3, 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

gnr. 47, bnr. 215



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 21739-2013

Eiendomsverdi ref nr: AD8088

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS

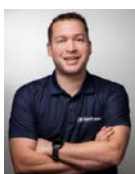
Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



Gyldig rapport
23.03.2026

 **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334



Bygninger på eiendommen

Enebolig

**Anvendelse**

Bolig

Byggeår

2025

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Garasje

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

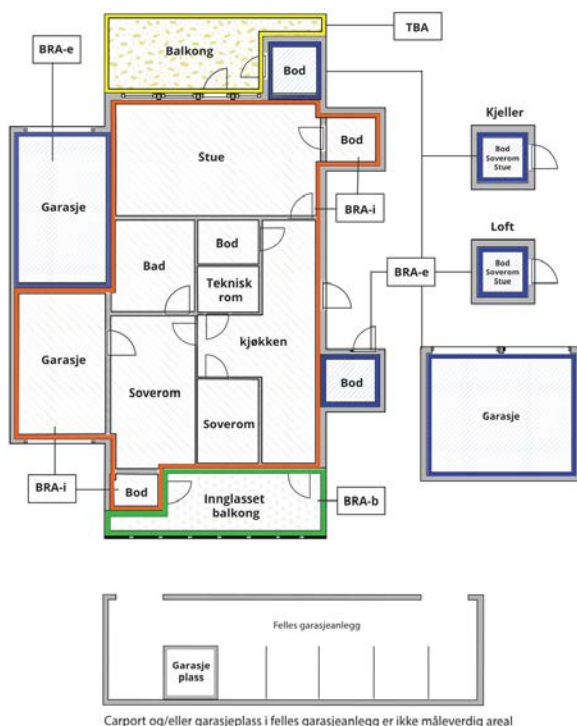
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106			106	
2. Etasje	88			88	47
SUM	194				47
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, allrom, soverom 5, gang, bad/vaskerom, bad, entré, hall		
2. Etasje	Bad, bod, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjennomgått, og det registreres ingen endringer ut i fra disse.

Nyre håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort håndverkstjenester. Imidlertid er det ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	5
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

10.3.2026	10:00:00	11:00:00	Eirik Kalheim
-----------	----------	----------	---------------

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	47	215		822.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsiktsvegen 3

Hjemmelshaver

John'S Mur Og Graveservice AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iVerdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Takstmann er rekvirert av John'S Mur Og Graveservice AS for å måle areal på ovennevnte adresse. Det er ikke lagt vekt på andre forhold en arealmålingen. Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglerne nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.



Adresse

Utsiktsvegen 3, 2040 KLØFTA

Dato for energimerking

25.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274807

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301426639

Gårdsnummer

47

Bruksnummer

215

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2025

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

194,0 m²

Oppvarmet bruksareal

189,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

100,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

113,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 132 kWh



Utsiktsvegen 3, 2040 KLØFTA



Detaljering

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



Utsiktsvegen 3, 2040 KLØFTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Reduserer innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208255006

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
12.02.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 47 BNR: 215 SNR:

Forespørsel datert: 07.02.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 822,7 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «B3 og B6 og Borgen vest» vedtatt 22.09.2020 m/best. vedtatt 08.03.2016. og en mindre vesentlig endring vedtatt 22.09.2020.

Endringer:.

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Borgen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 08.11.2010.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Borgenfeltet» stadfestet 08.01.1979.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød 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. |

Eiendommen er ikke registrert med kommunale avgifter ennå.

«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 2024.

Garasje byggemeldt 2024.
Tilbygg byggemeldt..

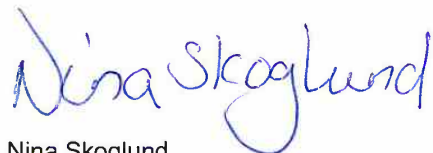
- | | |
|---|--|
| ☐ Har ferdigattest. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

Det er ikke søkt om midlertidig bruksattest/ferdigattest.

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: 47
Bruksnummer: 215

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.02.2025 kl. 10:17
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 07.07.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 47 / 215 822,7 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		983779247	JOHN'S MUR OG GRAVESERVICE AS		Kongsvingervegen 1505 2165 HVAM	1 / 1

Oversikt over teiger**(EUREF89 UTM Sone 32)**

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6664969	623038		822,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Årsak til feilretting	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 47/215		
		Omnummerert fra:	3033 - 47/215		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.04.2020	Tinglyst		09.07.2020	Haugenmartin 27.04.2020
Oppmålingsforretning	2019/7451	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3033 - 47/211		-822,6
		Mottaker	3033 - 47/215		822,7
		Berørt	3033 - 45/62		0
		Berørt	3033 - 47/66		0
		Berørt	3033 - 47/156		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	06.09.2021				0235mas 17.09.2021
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2021/12438	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Av giver	3033 - 47/211		-1 653,6
		Mottaker	3033 - 228/2		1 653,6
		Berørt	3033 - 45/1		0
		Berørt	3033 - 45/62		0
		Berørt	3033 - 45/66		0
		Berørt	3033 - 45/73/0/6		0
		Berørt	3033 - 45/75/0/2		0
		Berørt	3033 - 45/76		0
		Berørt	3033 - 45/76/0/2		0
		Berørt	3033 - 45/77		0
		Berørt	3033 - 45/77/0/2		0
		Berørt	3033 - 45/78/0/1		0
		Berørt	3033 - 45/84		0
		Berørt	3033 - 45/86		0
		Berørt	3033 - 47/1		0
		Berørt	3033 - 47/215		0
		Berørt	3033 - 47/216		0
		Berørt	3033 - 47/217/0/1		0
		Berørt	3033 - 47/217/0/2		0
		Berørt	3033 - 47/218		0
		Berørt	3033 - 47/219		0
		Berørt	3033 - 47/220/0/1		0
		Berørt	3033 - 47/221		0
		Berørt	3033 - 47/222		0
		Berørt	3033 - 47/223		0
		Berørt	3033 - 47/225		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.04.2020	Tinglyst		09.07.2020	Haugenmartin 27.04.2020
Oppmålingsforretning	2019/7451	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3033 - 47/211	-737,5	
		Mottaker	3033 - 47/216	737,5	
		Berørt	3033 - 47/66	0	
		Berørt	3033 - 47/67	0	
		Berørt	3033 - 47/94	0	
		Berørt	3033 - 47/215	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Utsiktsvegen	13515	3		Grunnkrets:	0302 Borgen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	10 Borgen	
			6664967	623045	Kirkesokn:	02070101 Ullensaker	
					Postnr.område:	2040 KLØFTA	
					Tettsted:	657 Borgen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	301 426 639	Bebygd areal:	153	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	199	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6664969 Øst: 623047	Bruksareal totalt:	199		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Har heis:	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0		Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

12.02.2025 10:18

Matrikelbrev for 3209 - 47 / 215

Side 5 av 9

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	90	0	90	0	0	0	0	0
H01	1	109	0	109	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13515 Utsiktsvegen 3	H0101	Bolig	199	7	Kjøkken	3	3	47/215

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	983779247	JOHN'S MUR OG GRAVESERVICE AS		Kongsvingervegen 1505 2165 HVAM

Bygningsnr: 301 426 642 **Bebygd areal:** 50 **Ant. boliger:** 0 **Datoer**

Løpenr: **Bruksareal bolig:** 0 **Ant. etasjer:** 1 **Rammetillatelse:**

Repr.punkt: **Bruksareal annet:** 44 **Vannforsyning:** **Igangsettingstillatelse:** 16.12.2024

Bruksareal totalt: 44 **Avløp:** **Tatt i bruk:**

Bygningsendringskode: **Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei **Midlertidig brukstillatelse:**

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig **Bruttoareal annet:** **Ferdigattest:**

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring **Bruttoareal totalt:** 0

Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse **Alternativt areal:** 0

Energikilder: **Alternativt areal 2:** 0

Oppvarming:

Etasjer

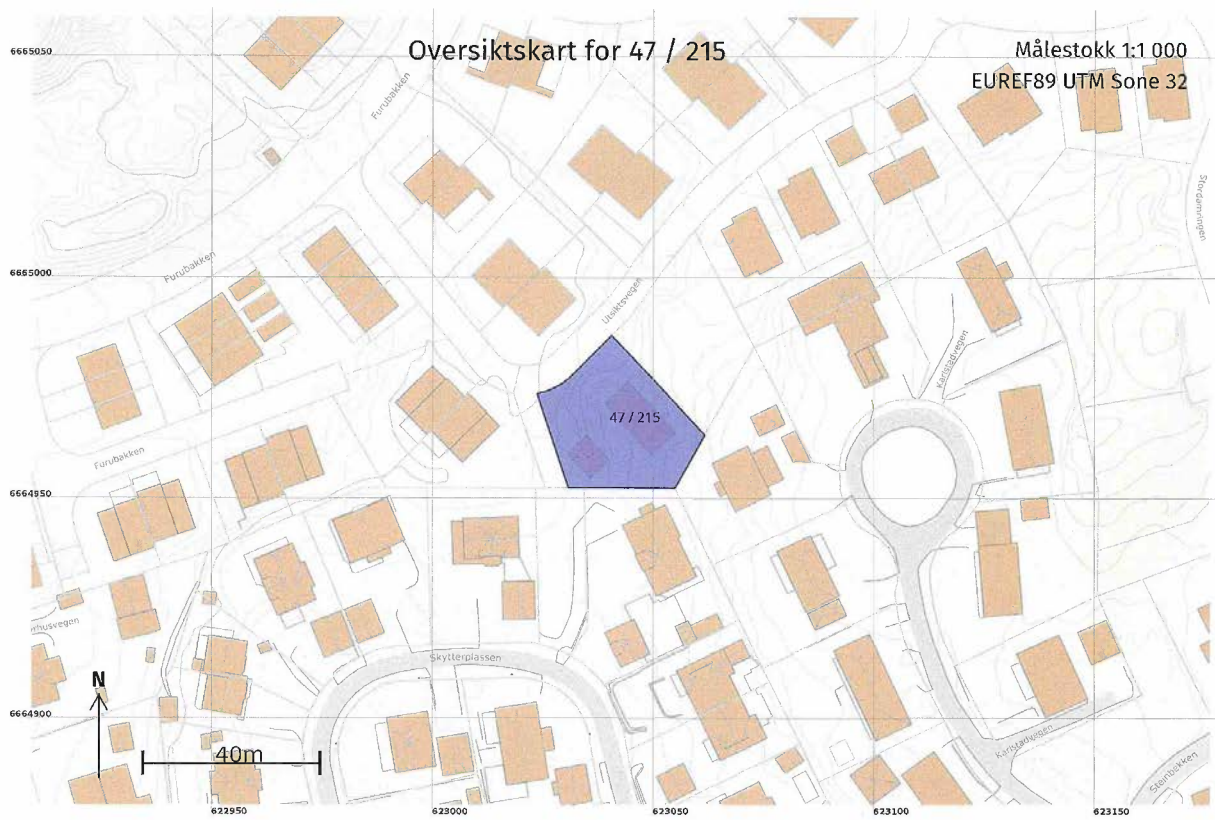
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	44	44	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	47/215

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	983779247	JOHN'S MUR OG GRAVESERVICE AS		Kongsvingervegen 1505 2165 HVAM

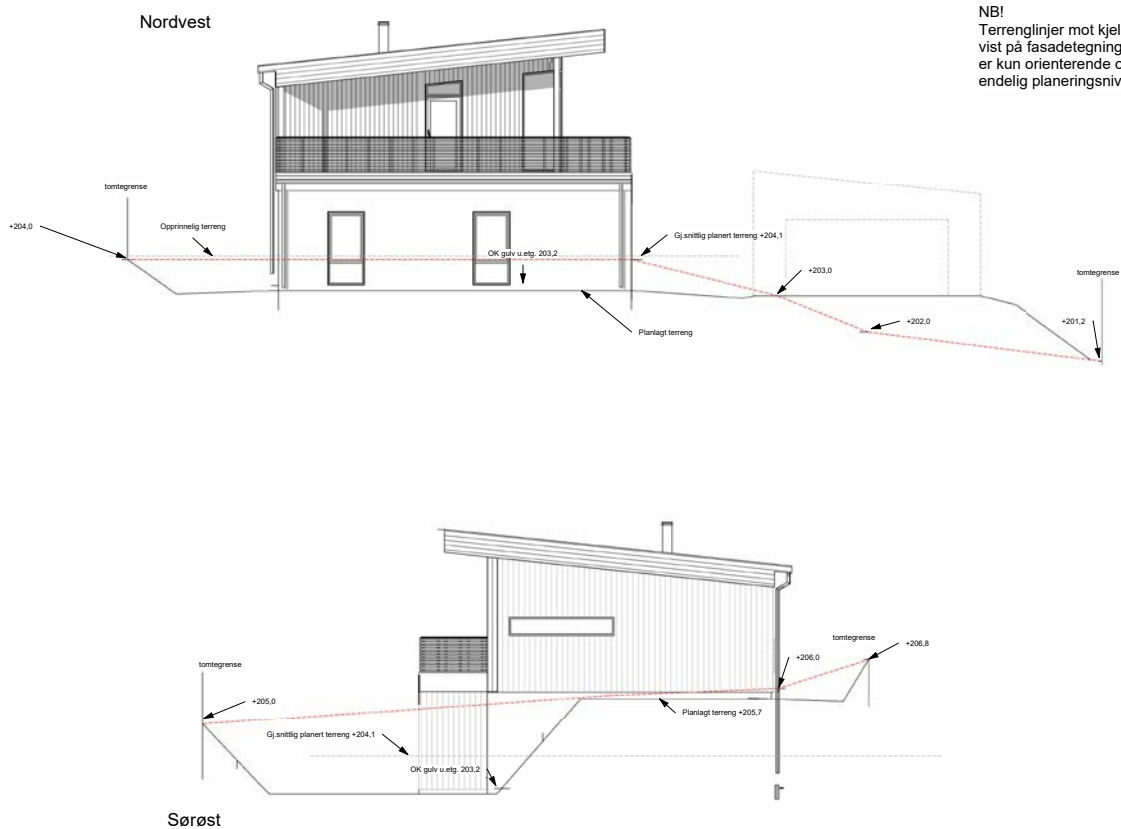


12.02.2025 10:18

Matrikelbrev for 3209 - 47 / 215

Side 7 av 9

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



NB!
Terrenglinjer mot kjeller/grunnmur som vist på fasadetegning er kun orienterende og kan avvike noe fra endelig planeringsnivå.

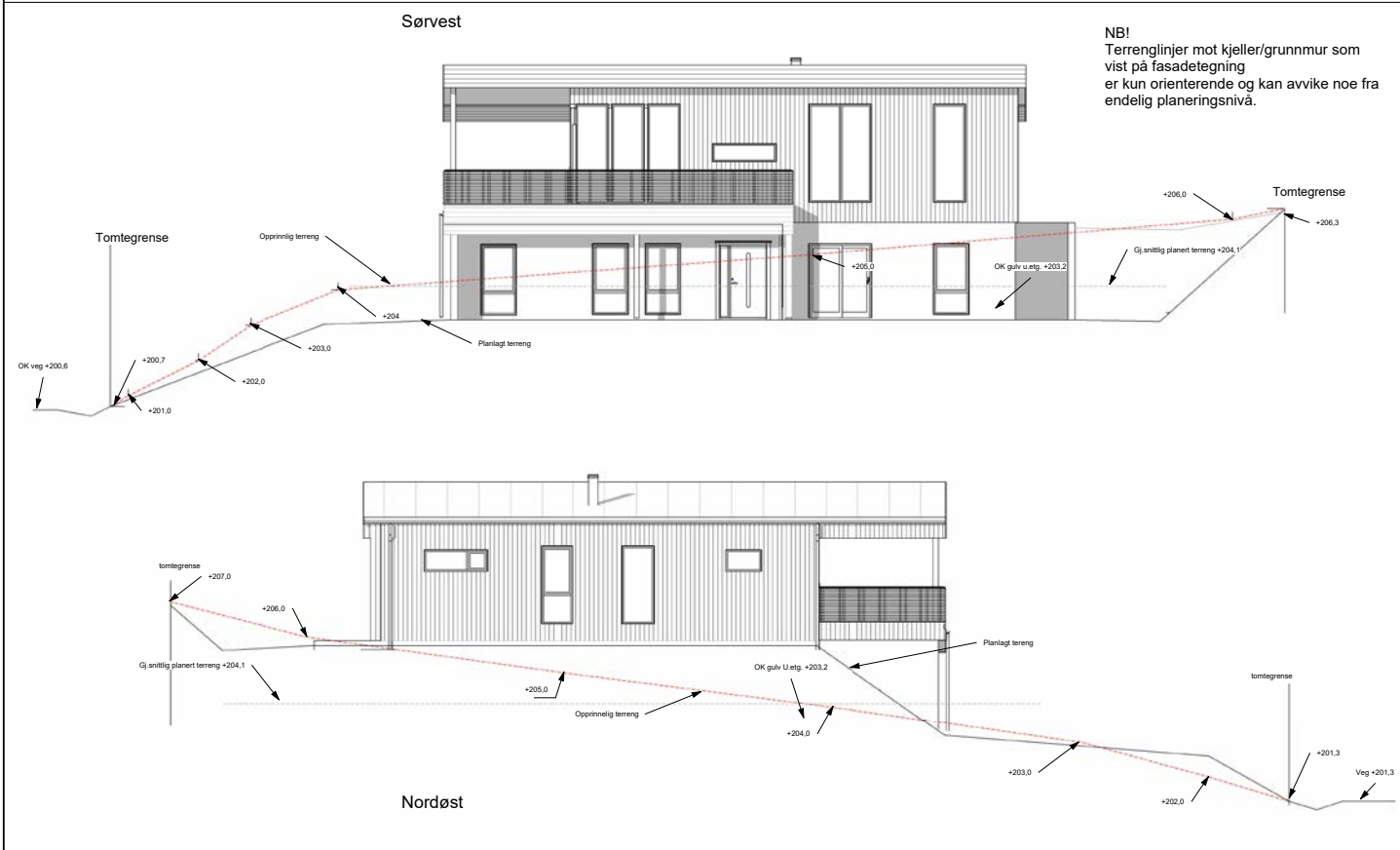
REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
1	11.11.24	Sentet 1 etg. 30 cm. råk ut takhøyde er 2,7 m	OG
2	05.12.24	Flyttet garasje innenfor byggeplaner	OG

MESTERHUS
FENSTAD BYGG AS

TILTAKSHAVER: **Johns Mur og Graveservice AS**
BYGGEPLASS: **Utsiktsvegen**
G.nr/b.nr: **47/215**
KOMMUNE: **Ullensaker**

TEGN. INNHOLD: **Fasder nord og sør**
TILTAKSART: **Enebolig**
MÅL: **1 : 100**
PROSJEKT: **Signatur 305 revidert**
ARKITEKT: **DATO: 16.10.24**
TEGN: **OG**
PROSJEKT NR.: **TEGN NR. A3**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV:	DATE:	REVISION:	SIGN:
1	11.11.24	Senket 1.etg. 30 cm. slik at takhøyde er 2,7 m	OG

MESTERHUS
FENSTAD BYGG AS

TILTAKSHAVER:	Johns Mur og Graveservice AS
BYGGEPLASS:	Utsiktsvegen
G.nr/B.nr:	47/215
KOMMUNE:	Ullensaker

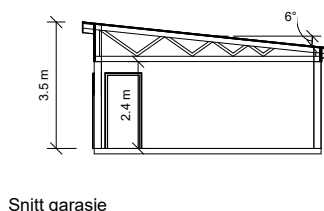
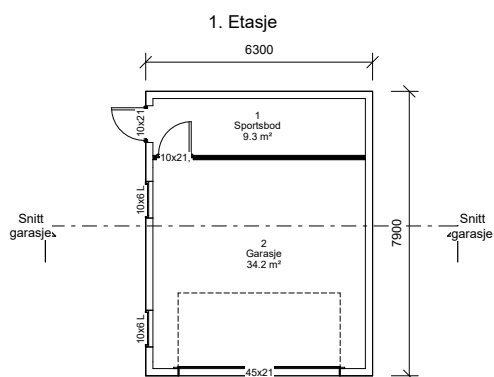
TEGN. INNHOLD:		TILTAKSART:		MAL:	
Fasader øst og vest		Enebolig		1 : 100	
PROSJEKT:					
Signatur 305 revidert					
ARKITEXT:		DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN NR:
		08.10.24	OG		A4



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
Sportsbod	9.3 m²
Garasje	34.2 m²
	43.5 m²

Areal BYA	
	50 m²



REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS
FENSTAD BYGG AS

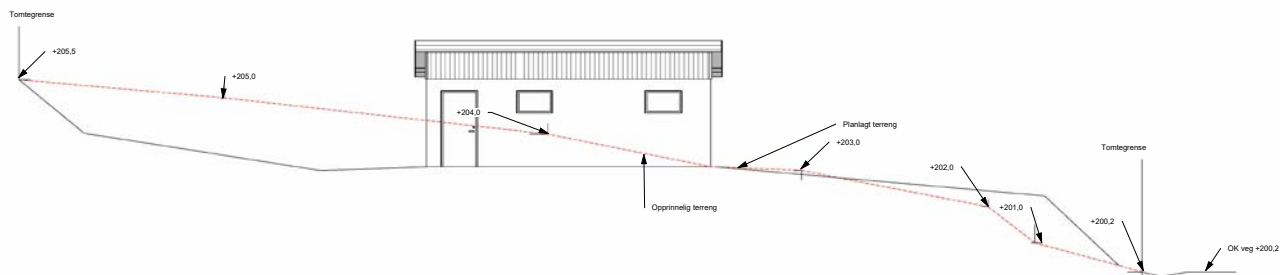
TILTAKSHAVER:	John Kristiansen
BYGGEPLASS:	Utsiktsvegen
G.målb.nr:	47/215
KOMMUNE:	Ullensaker

TEGN. RØRHOVD:	Plan, snitt	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	Signatur 305 revidert				
ARKITEKT:	DATO:	TEGN. OG	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	A1
	09.10.24				

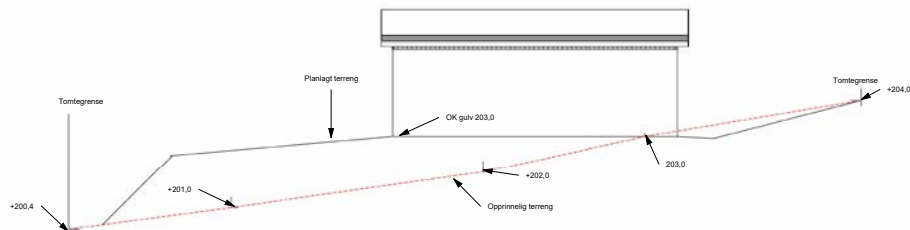
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Nord-øst

NB!
Terrenglinjer mot kjeller/grunnmur som
vist på fasadetegning
er kun orienterende og kan avvike noe fra
endelig planeringsnivå.



Sør-vest



REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
1	08.12.24	Fyltet garasje innenfor byggeleire. Terrenglinjer endret. Stattemur fjernet	OG

MESTERHUS
FENSTAD BYGG AS

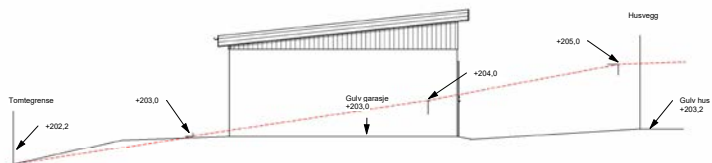
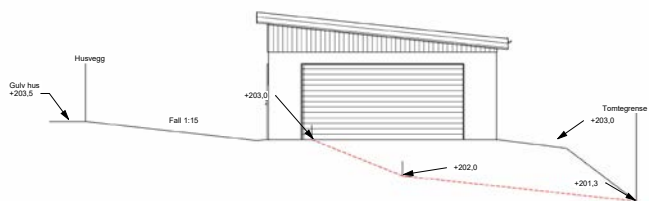
TILTAKSHAVER	John Kristiansen
BYGGEPLASS	Utsiktsvegen
G.mf.b.nr.	47/215
KOMMUNE	Ullensaker

TEGN. INNHOLD	TILTAKSART	MÅL
Fasader øst og vest	Enebolig	1 : 100
PROSJEKT	Signatur 305 revidert	
ARKITEKT	DATO	TEGN.
	09.10.24	OG
PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	A3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Nord-vest

NB!
Terrenglinjer mot kjeller/grunnmur som
vist på fasadetegning
er kun orienterende og kan avvike noe fra
endelig planeringsnivå.



Sør-øst

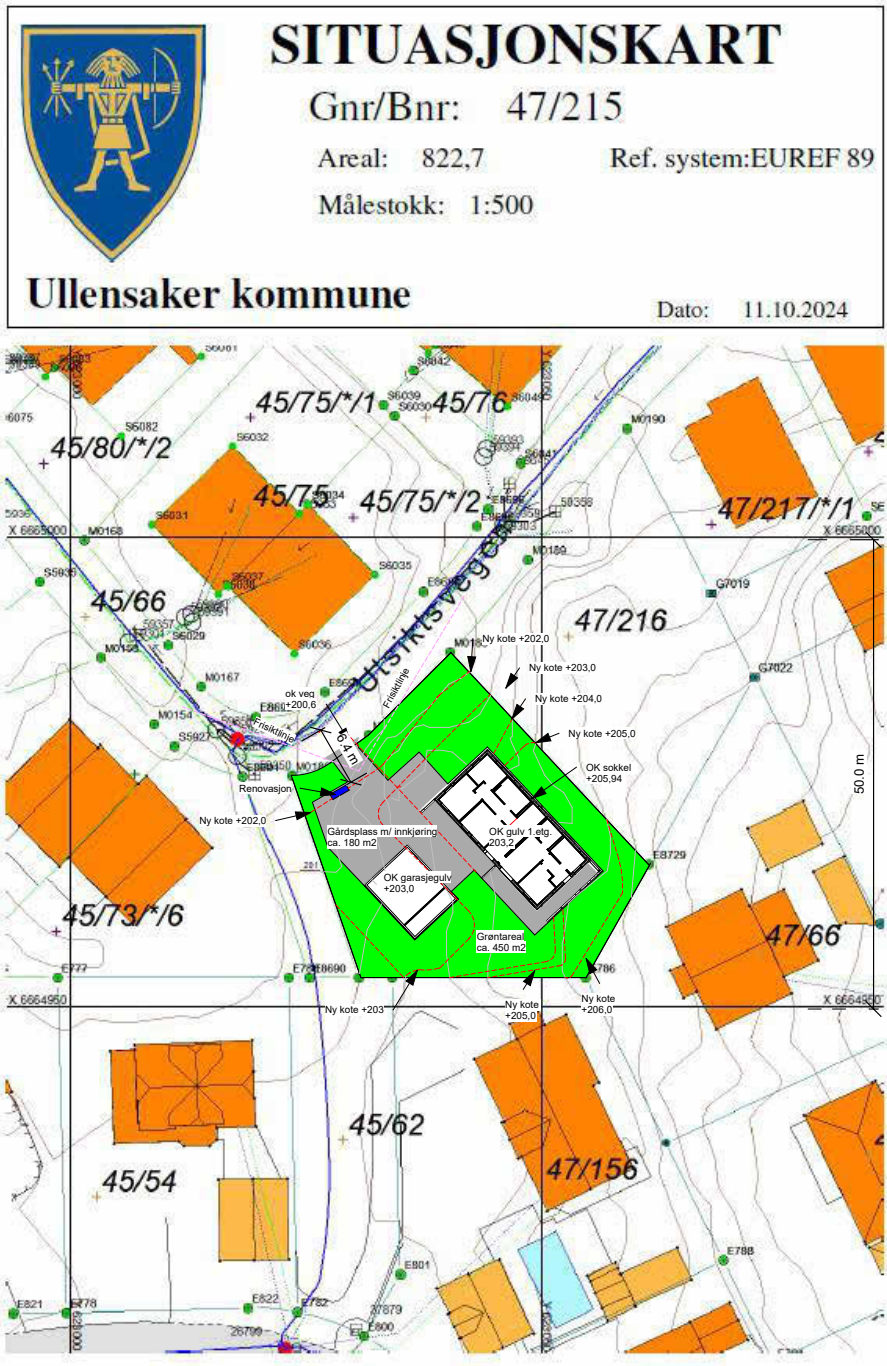
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
1	06.12.24	Flyttet garasje innendør byggetrinn. Terrenglinjer endret. Støttemur fjernet	OG

MESTERHUS
FENSTAD BYGG AS

TILTAKSHAVER	John Kristiansen
BYGGEPLASS	Utsiktsvegen
G.mf.b.nr.	47/215
KOMMUNE	Ullensaker

TEGN. INNHOLD	Fasader nord og sør	TILTAKSART	Enebolig	MÅL	1 : 100
PROSJEKT	Signatur 305 revidert				
ARKITEKT	DATO 09.10.24	TEGN. OG	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	A4

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Brukbart uteoppholdsareal på terreng: Ca. 290 m2
Uteoppholdsareal på terrasse: 46 m2

MESTERHUS FENSTAD BYGG AS		TILTAKSHAVER: Johns Mur og Graveservice AS		TEGN. INNHOLD: Utomhusplan		TILTAKSART: Enebolig		MAL: 1 : 500	
		BYGGEPLAS: Utsiktsvegen		PROSJEKT: Signatur 305 revidert					
		G nr B nr: 47/215		DATO: 17.10.24		TEGN. OG		PROSJEKT NR: U1	
		KOMMUNE: Ullensaker		ARBEIDST.:					
REV. 1		DATO: 05.12.24		SIGN. OG					



SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 47/215

Areal: 822,7 Ref. system: EUREF 89

Målestokk: 1:500

Ullensaker kommune

Dato: 11.10.2024



TEG. INNHOLD:	Situasjonsplan	TILTAKSART:	Enebolig	MAK:	1 : 500
PROSJEKT:	Signatur 305 revidert	PROSJEKT NR:	TEGN:	OG	
ANST.:		DATO:	17.10.24	TEGN:	S1

TILTAKSHAVER:	Johns Mur og Graveservice AS
BYGGELAS:	Utsiktsvegen
G.nr/b.nr:	47/215
KOMMUNE:	Ullensaker



FENSTAD BYGG AS

REV.	DATO.	REVISJON:	SIGN.
1	11.11.24	Senket 1. etg. 30 cm slik at takhøyde blir 2,7 m	OG
1	05.12.24	Flyttet garasje innfor byggeplaner, fjernet støttemur	

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Advokatene Lægland Kosberg & Hanisch AS		 Doknr.: 393415 Tinglyst: 03.04.2019 STATENS KARTVERK
Adresse Vormavegen 11		
Postnr. 2080	Poststed Eidsvoll	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 944 788 573	Ref.nr. 10247	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	47	211			1/1
0235 Ullensaker						
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhetsnr. ☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg-enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehuskjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
kr 15 000 000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

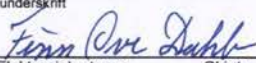
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr 15 000 000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
080646	Finn Ove Dahle	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
895 262 072	Hertzenborg AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eier av 47/212, 213 og 214 i Ullensaker har vedrelagsfri rett til tilkobling til all infrastruktur som blir etablert på 47/211, dvs. rett til bruk av veg, rett til tilkobling til vann og avløp, el. forsyning, fiberkabel, TV-anlegg etc. uten betaling til kjøper. Se videre kjøpekontrakt av 19.03.2019.

Dato	Utstederens underskrift
19.03.19	
GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte	

Rett kopi bekreftes

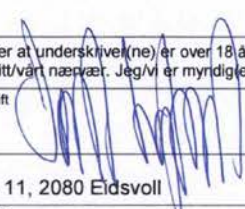
Jostund Lægland
Advokat

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
19.03.19	Eidsvoll
Utstedeers underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Finn Ove Dahle
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskrive(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	advokat Jørund Lægland
Adresse	
Vormavegen 11, 2080 Eidsvoll	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Det samtykkes i at skjøtet tinglyses.	

Dato	Utstedeers underskrift
	Eidsvoll, 21.03.2019

GA-5400 B
ADVOKATENE
LÆGLAND, KOSBERG OG HANISCH AS
VORMAVEGEN 11, 2080 EIDSVOLL
Org.nr. 944 788 573


ADVOKAT
JØRUND LÆGLAND
Side 2 av 3

Kjøpekontrakt

mellom

Finn Ove Dahle, fnr. 080646 [REDACTED] (Selger)

og

Hertzenborg AS, org.nr. 895 262 072, (Kjøper)**1. AVTALENS BAKGRUNN**

Selger og Kjøper (Partene) har i lengre tid samarbeidet om å utvikle området Borgen Vest. Reguleringsplan for området ble vedtatt 17.04.2015 og ble senere vurdert og vedtatt 03.02.2016.

2. EIENDOMMEN

Avtalen gjelder eiendommen gnr. 47, bnr. 211 i Ullensaker.

Gnr. 47, bnr. 211 er utskilt fra selgers landbrukseiendom gnr. 47, bnr. 1. Fradelingen av 47/211 ble tinglyst den 17. september 2018. Etter dette begjærte selger fradelt 3 tomter fra 47/211. De tre tomter har matrikkel 47/212, 213 og 214.

Avtalen gjelder eiendommen 47/211 etter at de 3 ovennevnte tomter er fradelt og betegnes i det etterfølgende som **Eiendommen**.

Eiendommen er inntegnet med rød farge på bilag 1 til denne kontrakt.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser.

Kjøper er kjent med Eiendommens grunnbokblad og aksepterer å overta de servitutter er tinglyst på Eiendommen. Grunnbokutskrift av 13.03.2019 er vedlagt som bilag 2.

3. KJØPESUM

Kjøpesummen er kr 15.000.000,- (kronerfemtenmillioner 00/100).

4. OPPGJØR

Kjøpesummen forfaller til betaling den 22. mars 2019.

Ved forsinket betaling gjelder lov om forsinket betaling.

Partene er enige om å engasjere Advokatene Lægland Kosberg & Hanisch AS v/advokat Jørund Lægland som oppgjørsansvarlig. Betaling av kjøpesum i henhold til pkt. 3 og tinglysingsomkostninger skal skje til oppgitt klientkonto hos Advokatene Lægland Kosberg & Hanisch AS. Nærmere om oppdraget mv se bilag 3.

Attestert kopi bekreftes
Jørund Lægland
Advokat

Partene er enige om at honorar til oppgjørsansvarlig skal dekkes av partene med en halvpart på hver.

Innen betalingstidspunktet 22. mars 2019 skal selger underskrive skjøte på Eiendommen og sikringsobligasjon med oppgjørsansvarlig som berettiget. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsansvarlig.

5. MANGLER

Partene kjenner områdets beskaffenhet og reguleringssituasjon.

Kjøper har gjort grunnundersøkelser m.m. Kjøper fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende mangels forføyninger knyttet til Eiendommens beskaffenhet.

Enhver risiko, juridisk og faktisk, knyttet til Eiendommen overtas av Kjøper fra og med 22. mars 2019.

For øvrig gjelder avhendingslovens regler.

6. KONSESJON

Kjøper har konsesjonsrisikoen.

7. ANNET

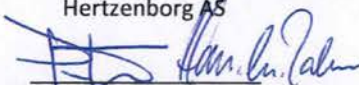
På Eiendommen befinner det seg en telemast. Rettighetshaver til telemasten TvecoNet AS etter at dette selskap har overtatt rettigheten etter Borgen Antennelag. Retten til å ha masten stående på Eiendommen utløper 31. desember 2024. TvecoNet AS har inngått avtale med Telenor om leie av plass i masten. Avtalen løper frem til 11. april 2023. Selger aksepterer å leie ut plass for mast til TvecoNet, alternativt Telenor annet sted på sin eiendom 47/1. Slik ny mast skal ikke stå nærmere 47/211 enn 100 meter. Kostnader ved flytting dekkes av leietaker.

Selger skal for sine tre tomter som er nevnt i punkt 2 ovenfor ha vederlagsfri rett til tilkobling til all infrastruktur som blir etablert på Eiendommen, dvs. rett til bruk av vei, rett til tilkobling til vann og avløp, el. forsyning, fiberkabel, TV-anlegg etc. uten betaling til kjøper.

Påkoblingsavgifter til kommunen og e-verket og andre dekkes av hjemmelshaver til de tre tomter. Dersom kjøper videreselger eiendommen, skal selgeres rettigheter sikres. Selgers rettigheter etter dette avsnitt skal tinglyses samtidig med hjemmelsoverføringen av 47/211. Denne rettighet forplikter selger seg til å slette når infrastrukturen til de 3 tomtene er etablert.

Eidsvoll, den 19. mars 2019


Finn Ove Dahle

Hertzenborg AS


Jørund Løglund
Advokat

Nabolagsprofil

Utsiktsvegen 3 - Nabolaget Borgen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Reinlendersnippen Linje 436	4 min 0.4 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Borgen skole (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	11 min 7.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	11 min 7.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 653 elever, 26 klasser	10 min 8.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min 10.2 km

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

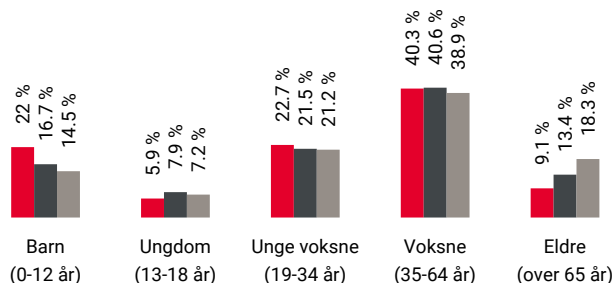
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Borgen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.2 km
Borgen idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	19 min 1.7 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 5.1 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	6 min
Kiwi Kløfta PostNord	8 min 6.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

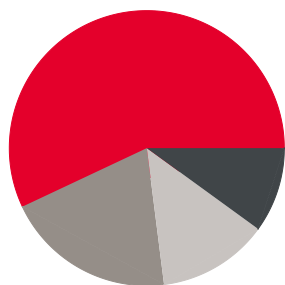
⚽ Borgen Balløkke 10 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Alfhallen - Flerbrukshall 13 min 🚶
Aktivitetshall 1.1 km

🚴 Nemus Fysio 9 min 🚗

🚴 Sportica Kløfta 9 min 🚗

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

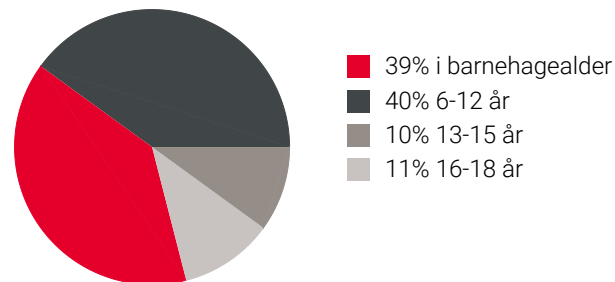


Varer/Tjenester

📦 Romerikssenteret 9 min 🚗

📦 Boots apotek Kløfta 9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

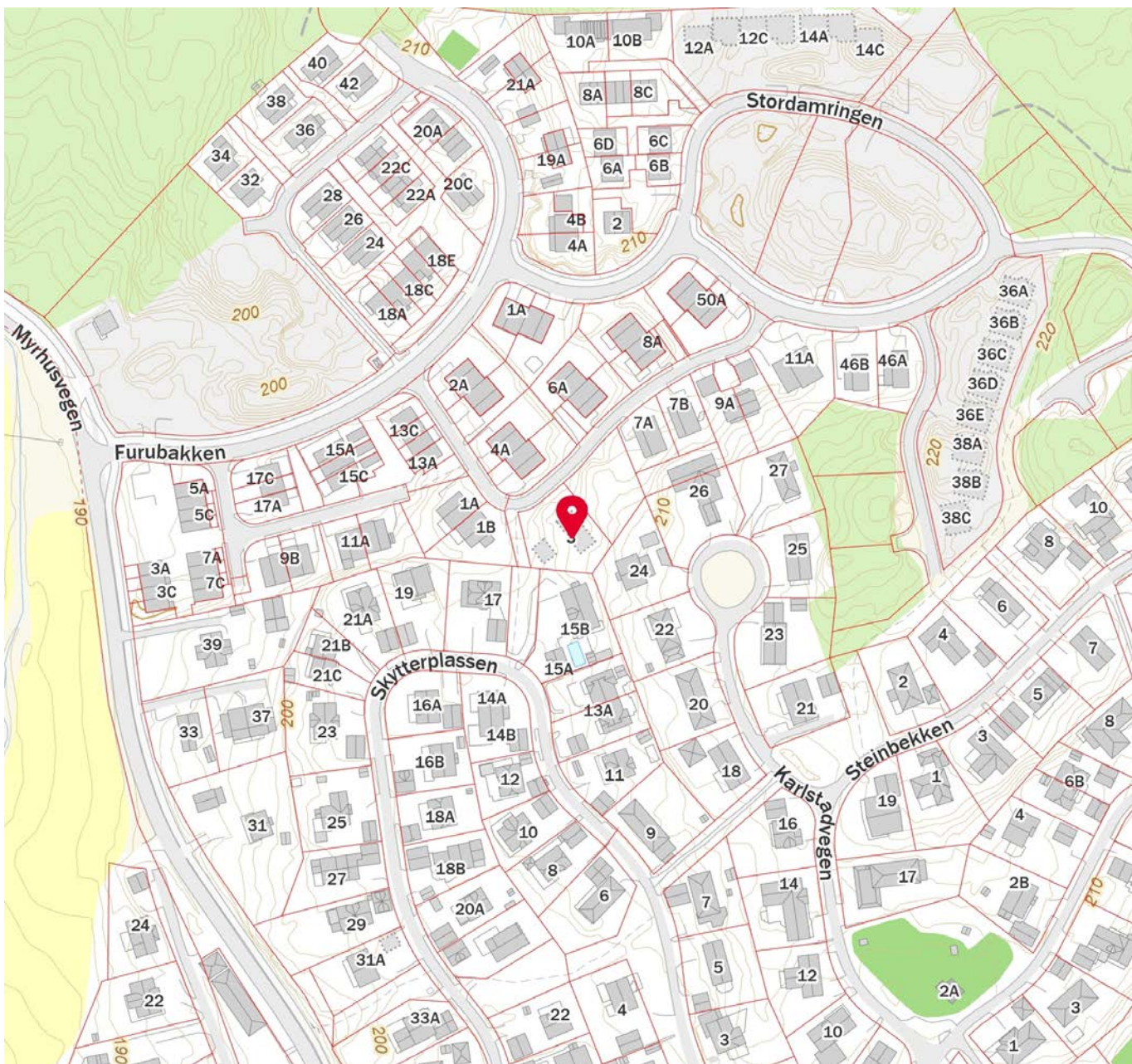


0% 43%

■ Borgen
■ Ullensaker kommune
■ Norge

Sivilstand

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





Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Utsiktsvegen 3
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre