



aktiv.

Trondheimsvegen - Kløfta 49, 2040 KLØFTA

**Innholdsrik enebolig over 4 etasjer
med attraktiv beliggenhet på
Kløfta | 2 innganger | Kort vei til alt
| Stor tomt**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Kr NaN,-

Omkostn.: Kr 1 350,-

Selger: Ronny Morten Wilhelmsen
Kari Borge Wilhelmsen

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1966

BRA-i/BRA Total 205/211 kvm

Tomtstr.: 995.4 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 285

Oppdragsnr.: 1205250365

Innholdsrik enebolig over 4 etasjer med attraktiv beliggenhet på Kløfta I

Velkommen til en innholdsrik enebolig på Kløfta, perfekt for familier som ønsker å bo i et rolig nabolag. Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager. Kløfta tilbyr et hyggelig bomiljø med lite støy og nærhet til dagligvarebutikker og idrettsanlegg, ideelt for både voksne og barn.

Eneboligen har et innvendig bruksareal på 205 m² fordelt over fire plan. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget markterrasse på ca. 34,5 m². Boligen har 2 innganger og et stort potensiale. Eiendommen har også en ekstern bod på ca. 6 m² i hagen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Energiattest	74
Nabolagsprofil	81
Info fra kommunen	84
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Stue, lagerrom, vaskerom og teknisk rom

BRA-i: 41 m² 3 boder

1. etasje

BRA-i: 64 m² Kjøkken og stue m/trapp

BRA-i: 44 m² Hall m/trapp, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse- og balkongareal

6 m² Terrasse- og balkongareal

Ekstern bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Ekstern bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjeller ligger på ca 2150mm med noen lokale variasjoner.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

995.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig boligområde på Kløfta, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Bakkevegen bussholdeplass, hvor linjene 405 og 425 stopper, bare 1 minutt unna. Kløfta stasjon, som betjenes av linjene R13 og R13x, ligger 10 minutter unna, og Oslo Gardermoen kan nås på 14 minutter med tog.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Bakke skole og Vesong ungdomsskole, begge innen 4 minutters gangavstand. Jessheim videregående skole ligger 12 minutter unna med bil.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Kløfta bare 10 minutter unna, og Romerikssenteret kan nås på 11 minutter. Det finnes også flere barnehager i området, som Kløfta barnehage og Bakke barnehage, begge innen kort gangavstand.

For de som er glad i sport, er Bakkedalen idrettsanlegg kun 3 minutter unna, og Kløfta Idretts- og aktivitetspark ligger 6 minutter unna, med fasiliteter for fotball, sandvolleyball og sandhåndball.

Alt i alt tilbyr området en nærhet til alt, med gode transportmuligheter, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter, som gjør det til et ideelt sted for både familier og godt voksne.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1966, med et tilbygg fra 1985, og har fire ulike planløsninger.

Bygningen er fundamentert med betong- og murvegger under bakkenivå, med støpte gulv. Fundamenteringen er ikke konstatert. Over bakkenivå består veggene av en bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. Ytterveggene har en trekonstruksjon fra byggeårene 1966 og 1985, med en ukjent utførelse på selve konstruksjonen. Kledningen på sørveggen ble byttet i 2023, og det er observert noe svertesopp og grønske på enkelte vegger. Dreneringen rundt den eldre delen av huset fra 1966 er ikke utført, og den generelle tilstanden er ikke sjekket. Det er synlig fuktsikring på tilbygget fra 1985, men denne mangler topplister på enkelte steder. Takkonstruksjonen er et sperretak utformet som saltak, tekket med taksteinplater i stål som ble lagt i 2010. Undertaket ble ikke byttet samtidig. Taket er delvis tilgjengelig via loft, mens andre deler er lukket. Renner, nedløp og beslag er av stål i sort utførelse. Etasjeskillet mot grunn er et betongdekke. Vinduene er hovedsakelig fra 1985, med noen få av nyere dato. Hoveddøren er fabrikk malt med vindu, mens kjellerdøren er en eldre teakdør med glass. I stuen er det en hev- og senk skyvedør ut til terrassen. Boligen har markterrasser i impregneret materiale ved inngangspartiet og ved terrassedøren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er manglende lufting ved nedre del av kledning.

Kledningen har en del værslitasje.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Eldre vinduer må påregnes noe justering over tid.

- Dører i kjeller

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Dører Terrassedør

Avvik: • Det er avvik:

Døren er noe værslitt.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon

Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Flere av gulvflisene i entrèn har bom.

- Våtrom > Entrè etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

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

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

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

Det er dusjhjørne med glassdører, det er laget en kant for å lede vann til sluket.

- Våtrom > Entrè etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

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

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

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Tomteforhold > Oljetank

Avvik: • Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendige trapper

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2003.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet renoveret i 2013, men membran i gulv er ikke rørt under renovering i 2013.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet ut betong rør i kjeller til PVC rør

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Gammel del av huset er fra 1966, og der er det ikke drenering.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Det har vært litt lekkasje fra tak, grunnet lange topp bord på vindskie, dette ble utbedret, siden har det ikke vært noe lekkasje. Dette synes på tapet på kjøkkenet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det har blitt skiftet ut kabler og stikkontakter da det ikke var jordet stikkontakter fra tidligere.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Det har vært tilsyn på el-anlegget av tilsynsmyndighet ca 2010

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet tak i 2004, egeninnsats.

Innhold

2. Etasje: Kjøkken, stue m/trapp, Terasse og balkongareal

1. etasje: Hall m/trapp, bad og 2 soverom

Underetasje: Rom, lagerrom, vaskerom og teknisk rom

Kjeller.

Ekstern bod.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Det ble byttet kledning på sørveggen tilhørende stuedelen i 2023.

2015:

- Det er montert varmepumpe i stue. Denne ble montert 2015.

2013:

- Badet ble renoveret i 2013.

2012:

- Kjøkken innredning fra 2012 med profilerte fronter, laminat benkeplate, under og overskap.

2010:

- Taket har taksteinplater i stål som ble lagt nytt i 2010.

2000:

- Oljetanken ble byttet ut tidlig på 2000 tallet til glassfibertank.

1985:

- Vinduene er i hovedsak fra 1985, et par av vinduene er av nyere dato.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7784732

Radonmåling

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy. Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen. Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring. Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue, varmekabler under flisene i entré og bad.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 494

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 258 168

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 032 670

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud 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 29, bruksnummer 285 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/29/285:

22.09.1964 - Dokumentnr: 4424 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901245 - Opprettelse av matrikkelenheten

29.01.1944 - Dokumentnr: 130 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:159

Hovedbruket gnr.29/17 er sammenf.med 29/285

17.10.1956 - Dokumentnr: 3020 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:228

Hovedbruket gnr.29/17 er sammenf.med 29/285

01.10.1958 - Dokumentnr: 3755 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:232

Hovedbruket gnr.29/17 er sammenf.med 29/285

19.11.1959 - Dokumentnr: 3908 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:237

Hovedbruket gnr.29/17 er sammenf.med 29/285

16.11.1962 - Dokumentnr: 4766 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:283

Hovedbruket gnr.29/17 er sammenf.med 29/285

13.08.1964 - Dokumentnr: 3719 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:316

Hovedbruket gnr.29/17 er sammenf.med 29/285

09.11.1968 - Dokumentnr: 6748 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:398

Hovedbruket gnr.29/398 er sammenf.med 29/285

18.12.1969 - Dokumentnr: 9092 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:427

Hovedbruket gnr.29/17 er sammenf.med 29/285

24.12.1969 - Dokumentnr: 9316 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:29 Bnr:428

Hovedbruket gnr.29/17 er sammenf.med 29/285

01.07.1971 - Dokumentnr: 908486 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr.29/17.

25.09.1992 - Dokumentnr: 7220 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:29 Bnr:908

25.09.1992 - Dokumentnr: 7221 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:29 Bnr:907

01.01.2020 - Dokumentnr: 1378513 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:29 Bnr:285

01.01.2024 - Dokumentnr: 190279 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:29 Bnr:285

16.03.1945 - Dokumentnr: 335 - Bestemmelse om gjerde

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:159

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygning byggemeldt 1964.

Tilbygg byggemeldt 1985.

Overbygg over inngangsparti byggemeldt 2006.

Det foreligger ferdigattest for oppført tilbygg til bolig datert 28. januar 1988.

Det foreligger ikke ferdigattest for hovedbygning i 1964 eller overbygg inngangsparti 1966.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Kjeller, gang i underetasje, stue i underetasje og

rom i underetasje, som er innredet og brukt som beskrevet på plantegning ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold). Rommet er forøvrig angitt som kjeller, utvendig kjeller og bod/disp på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at i byggetegningene er det beskrevet 3 soverom i 1. etasje, dagens bruk av eiendommen er det delt til 2 soverom og byggetegning samsvarer derfor ikke med dagens bruk av eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030, vedtatt 23.03.2021, og er avsatt til sentrumsformål. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Kløfta, vedtatt 03.09.2012, hvor den er avsatt til sentrumsformål.

Det er varslet oppstart av detaljregulering for Kløfta barnehage og avlastningsboliger (plan-ID 500) i nærområdet.

Eiendommen er berørt av gul vegstøysone. I henhold til kommunedelplanen ligger eiendommen i en faresone for leirras.

Berørte datasett:

Kvikkleire, Radonutsatt område, Støysoner

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

17 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

17 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

20 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 55 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 800 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 300

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.01.2026

Plantage



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen inn!



Kjøkken/stue







Soverom



Bad



Underetasje





Kjeller



Uteområde

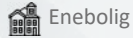






Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Trondheimsvegen - Kløfta 49 , 2040
KLØFTA



ULLENSAKER kommune



gnr. 29, bnr. 285

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 22493-1062

Referansenummer: QN1873

Foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Jødahl Takst og Bygg As

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

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

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

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1966 med tilbygg fra 1985.

Enebolig med 4 forskjellige planløsninger.

Bygget med betong/murvegger under bakkenivå med støpte gulv.

Bindingsverksvegg over bakkenivå med stående kledning.

Sperretak som saltak med stålplatetak.

Fra stue er det utgang til markterrasse som er delvis overbygget målt til ca 34,5m²

Ved inngangspartiet er det en platting målt til ca 6m².

Tilhørende er det en ekstern bod på ca 6m² som står i hagen.

Selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på gjennom årene, må det påregnes et visst behov for jevnlig vedlikeholdsarbeider som er vanlig for en bolig av denne alder.

Dette kan omfatte oppgraderinger av tekniske installasjoner, kontroll og eventuelt fornying av overflater, samt løpende ettersyn av tak, drenering og andre bygningsdeler.

Slike tiltak anses som normale for en eldre enebolig og bidrar til å opprettholde boligens standard over tid.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fra 1966 med tilbygg fra 1985.

Enebolig med 4 forskjellige planløsninger.

Bygget med betong/murvegger under bakkenivå med støpte gulv.

Bindingsverksvegg over bakkenivå med stående kledning.

Taket har taksteinplater i stål som ble lagt nytt i 2010.

Det ble ikke byttet undertak i denne sammenhengen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål.

Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør

åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon

opprettholdes

Yttervegger har trekonstruksjon fra byggeåret 1966 og fra 1985 da det ble tilbygget en del på boligen.

Ukjent type utførelse på konstruksjonen.

Boligen har stående kledning som over og undeligger.

Det ble byttet kledning på sørveggen tilhørende stuedelen i 2023. Det er en del svertesopp og grønske på noen av veggene.

Boligen har sperrekonstruksjon som er delvis tilgjengelig via loft og delvis lukket, da det ikke er loft i hele boligen.

Vinduene er i hovedsak fra 1985, et par av vinduene er av nyere dato.

Fabrikk malt hoveddør med vindu.

Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

Boligen har markterrasser ved inngangsparti og bak på huset ved terrassedøren.

Disse er bygget i impregnert materiale.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille mot grunn er av betongdekke.

I kjeller er det betonggulv fra byggeårene uten påforet gulv over.

Det er høydeforskjeller på gulvene i denne etasjen, det er også målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet. Gitt alder på boligen er det nok begrenset med fuktsperre i grunn slik at det blir et kapillært opptrekk i betonggulvet.

Det ble under befaringen ikke oppdaget noen fuktgjennomslag eller synlig fukt på overflater.

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.

Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Pipen er pusset tegsteinspipe.

Det er montert feieluker i kjelleren.

I stue er det peis med innsats.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue i kjeller mot yttervegg under bakkenivå.

I den nederste kjelleren er det vegger av betong/mur, det er montert isoporplater på veggene for isolering.

Gulvene er av betong fra byggeårene og er noe oppsrukket.

Det er fuktutslag på gulvene i denne delen.

Noe arbeider må påregnes alt ettsom hva kjelleren evt blir brukt til.

Det er trapper med både lakkert og malte overflater.

Innwendige dører med forskjellig utførelse men i hovedsak malte tredører.

Noen dører er finerte fra byggeårene.

Det er bom i flere av flisene på gulvet i Entrén.

Det er forøvrig varmekabler under flisene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad.

Bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant. Badet ble renoverert i 2013. I følge eier ble membraen ikke byttet ut. Badet har baderomsplater på veggen og panelt himling med downlights. Badet har flislagt gulv med varmekabler, det er etter måling med laser påvist at gulvet er tilnærmet i vater. Det vil si lite til ingen fall. Det er plastsluk i dusjsonen med membran av ukjent utførelse. Under vask er det eldre støpejernssluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte montert i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Rom med sluk/avløp i gulv. Brukes som vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt med utslagsvask og med benk. Avløp til sluk ligger under et oppbygget gulv som maskiner står på. Ingen tilkomst til sluket på befaringsdagen. Det er delvis flislagte vegger i rommet samt malt panelhimling. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke målt høydeforskjell da det ikke var tilkomst til sluket.. Sluket var ikke tilgjengelig. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredning fra 2012 med profilerte fronter, laminat benkeplate, under og overskap. Stålkum med sidebeslag og ett greps blandebatteri. Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

Rommet har laminat gulv, malte veggflater og tak ess plater i himlingen. Ifølge eier er det opplyst at det er en fuktrose på den ene veggen på kjøkkenet, dette er etter en tidligere lekkasje på utvendig tak som er utbedret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for vann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Synlig avløpsrør i kjeller er av støpejern fra byggeårene.

I følge eier har det blitt byttet ut avløpsrør i kjeller fra betong til plast.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, gjennom veggventiler og eller luftespalter i vinduene.

Det er montert varmepumpe i stue.

Denne ble montert 2015.

Det anbefales at det utføres en service på anlegget da dette ikke er utført.

Bereder er plassert i rom med sluk i gulvet.

Elaskapet er lokalisert i rom i kjelleren.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet

brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med

ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på

minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3

-

7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter

på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må

være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram

til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det

utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene

kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60

dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed

begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Det er synlig fuksikring på noen av veggen på tilbygget del fra 1985 men denne mangler toppliste, enkelte steder ligger fuksikringen under bakkenivå.

Dreneringen er ikke sjekket ut.

I følge eier er det ikke drenert rundt eldre husdel fra 1966.

Boligen har betong/mur vegger, fundamenteringen er ikke konstatert.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Oljetanken ble byttet ut tidlig på 2000 tallet til glassfibertank.
I følge eier foreligger det ikke noen krav om sanering av tanken og tanken er ikke plombert.
Tanken har ikke vært i bruk siden rundt 2010 i følge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

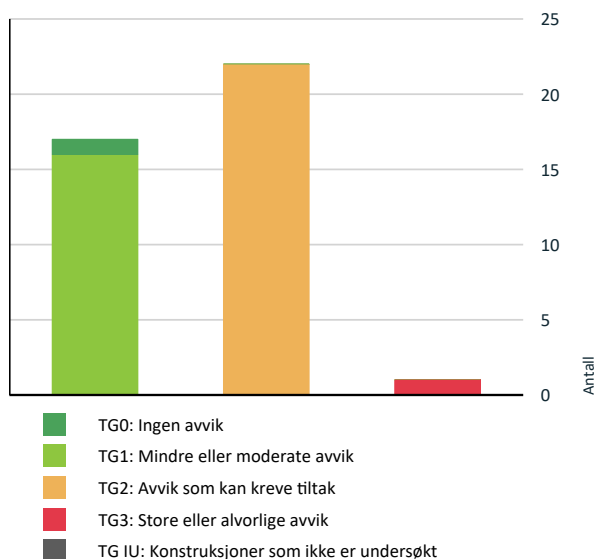
Enebolig

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

Det er avvik i forhold til dagens bruk.

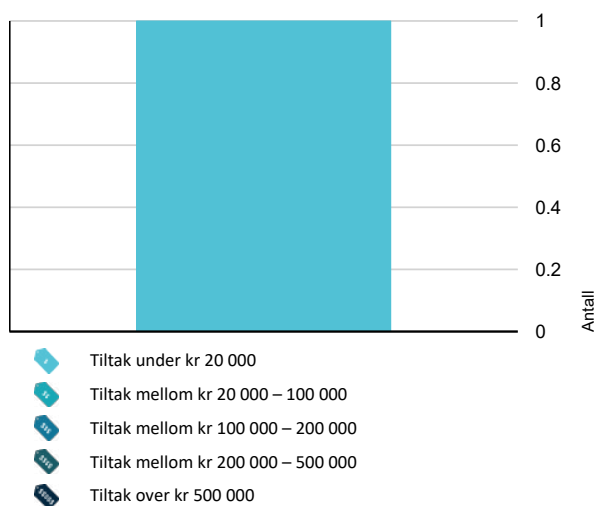
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører i kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører Terrassedør [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Entrè etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Entrè etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har taksteinplater i stål som ble lagt nytt i 2010. Det ble ikke byttet undertak i denne sammenhengen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, noe som øker risikoen for skjulte skader og lekkasjer som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål.
Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger har trekonstruksjon fra byggeåret 1966 og fra 1985 da det ble tilbygget en del på boligen.
Ukjent type utførelse på konstruksjonen.
Boligen har stående kledning som over og undeligger.
Det ble byttet kledning på sørveggen tilhørende stuedelen i 2023.
Det er en del svertesopp og grønske på noen av veggene.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende lufting ved nedre del av kledning.
Kledningen har en del værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting ved nedre del av kledningen for å hindre fuktansamling og råteskader i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket kledning bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har sperrekonstruksjon som er delvis tilgjengelig via loft og delvis lukket, da det ikke er loft i hele boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

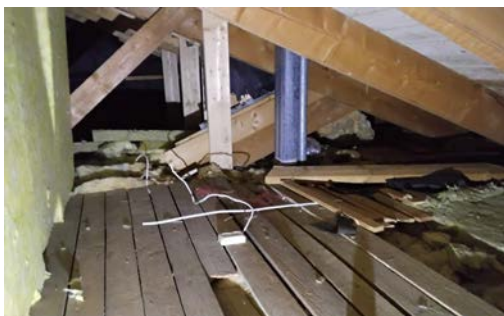
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Gitt alder på bygget er det ikke uvanlig at det avvik med dampsperran.

Det bør utføres utbedring av dampsperran for å sikre at den er tett og fungerer som forutsatt.

Konsekvensen av punktert dampsperre er økt risiko for fukttinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Tilstandsrapport



Loft

TG 2 Vinduer

Vinduene er i hovedsak fra 1985, et par av vinduene er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer må påregnes noe justering over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmen og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte, varmetap og fuktskader.

På sikt må det påregnes at enkelte vinduer bør byttes.

TG 1 Dører

Fabrikk malt hoveddør med vindu.

Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

TG 2 Dører i kjeller

Eldre teak dør med glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Dører Terrassedør

Hev/senk skyvedør i stue ut til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller overflatebehandling av døren for å hindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan døren få redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har markterrasser ved inngangsparti og bak på huset ved terrassedøren.

Disse er bygget i impregneret materiale.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot grunn er av betongdekke.

I kjeller er det betonggulv fra byggeårene uten påført gulv over.

Det er høydeforskjeller på gulvene i denne etasjen, det er også målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet. Gitt alder på boligen er det nok begrenset med fuktsperre i grunn slik at det blir et kapillært opptrekk i betonggulvet.

Det ble under befaringen ikke oppdaget noen fuktgjennomslag eller synlig fukt på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom det skal legges nytt gulv eller ved fremtidig oppussing, for å sikre tilfredsstillende bruk og levetid på gulvbelegg.

Forhøyede fuktverdier og manglende fuktsperre gir økt risiko for fuktskader og redusert innneklima over tid. Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av fuktproblematikken, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå skader på konstruksjonen.

TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.

Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger i boligen for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere målinger eller installert radonsperre.

Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisiko for beboerne.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er pusset tegsteinspipe.
Det er montert feieluker i kjelleren.
I stue er det peis med innsats.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue i kjeller mot yttervegg under bakkenivå.

I den nederste kjelleren er det vegger av betong/mur, det er montert isoporplater på veggene for isolering.
Gulvene er av betong fra byggeårene og er noe oppsruknet.
Det er fuktutslag på gulvene i denne delen.
Noe arbeider må påregnes alt ettersom hva kjelleren evt blir brukt til.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktsøk i påforet vegg i kjeller



Fuktsøk i påforet vegg i kjeller

! TG 3 Innvendige trapper

Det er trapper med både lakkert og malte overflater.

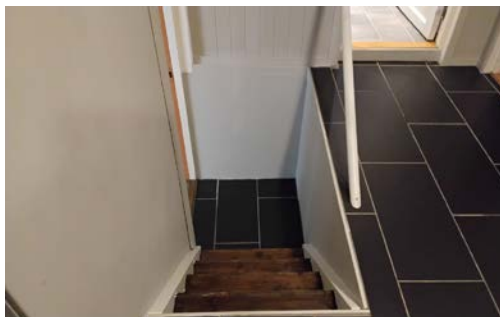
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp ned i Uetasje



Trapp fra stue

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med forskjellig utførelse men i hovedsak malte tredører.
Noen dører er finerte fra byggeårene.

Tilstandsrapport

TO 2 Andre innvendige forhold

Det er bom i flere av flisene på gulvet i Entrèn.
Det er forøvrig varmekabler under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av gulvflisene i entrèn har bom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å forhindre at flisene sprekker eller løsner over tid, spesielt siden det er varmekabler under gulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skade på fliser og underliggende varmekabler, samt redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

VÅTROM

ENTRÈ ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant.
Badet ble renoveret i 2013. I følge eier ble membraen ikke byttet ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ENTRÈ ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomspalter på veggen og panelt himling med downlights.

ENTRÈ ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler, det er etter måling med laser påvist at gulvet er tilnærmet i vater.
Det vil si lite til ingen fall.

Vurdering av avvik:

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

Det er dusjhjørne med glassdører, det er laget en kant for å lede vann til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende rom.

Det anbefales at det monteres et dusjkabinett med avløp direkte i sluket, dette vil forhindre at vann under dusjing renner utover gulvet. Dette vil ikke hindre vannet i å renne ut av badet skulle det oppstå en lekkasje fra et annet sted på badet.

ENTRÈ ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjonen med membran av ukjent utførelse.
Under vask er det eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

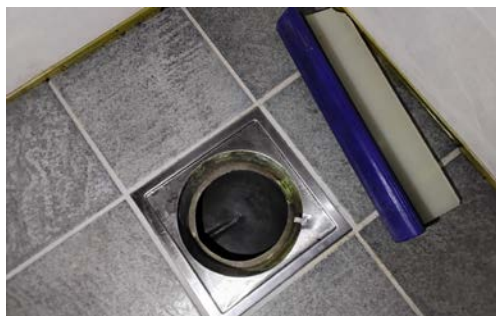
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare membranens tilstand og utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både sluk og membran, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen, og det kan være nødvendig med utskifting eller utbedring for å redusere risikoen for følgeskader.



Plast sluk i dusjen

Tilstandsrapport



Støpejernsluk under innredning

ENTRÈ ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ENTRÈ ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte montert i yttervegg.

ENTRÈ ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rom med sluk/avløp i gulv.
Brukes som vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt med utslagsvask og med benk.
Avløp til sluk ligger under et oppbygget gulv som maskiner står på.
Ingen tilkomst til sluket på befaringsdagen.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er delvis flislagte vegger i rommet samt malt panelhimling.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke målt høydeforskjell da det ikke var tilkomst til sluket..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.
Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket var ikke tilgjengelig

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk er økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning fra 2012 med profilerte fronter, laminat benkeplate, under og overskap.

Stålkum med sidebeslag og ett greps blandebatteri.

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

Rommet har laminat gulv, malte veggflater og tak ess plater i himlingen. Ifølge eier er det opplyst at det er en fuktrose på den ene veggen på kjøkkenet, dette er etter en tidligere lekkasje på utvendig tak som er utbedret.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for vann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en kontroll av vannledningene av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i kjeller er av støpejern fra byggeårene.

I følge eier har det blitt byttet ut avløpsrør i kjeller fra betong til plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, gjennom veggventiler og eller luftespalter i vinduene.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert varmepumpe i stue.

Denne ble montert 2015.

Det anbefales at det utføres en service på anlegget da dette ikke er utført.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i rom med sluk i gulvet.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt brannfare.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elaskapet er lokalisert i rom i kjelleren.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1966
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

🔧 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Tilstandsrapport

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

FG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig fuktsikring på noen av veggen på tilbygget del fra 1985 men denne mangler toppliste, enkelte steder ligger fuktsikringen under bakkenivå.

Dreneringen er ikke sjekket ut.

I følge eier er det ikke drenert rundt eldre husdel fra 1966.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres toppliste der dette mangler, og det anbefales å undersøke tilstanden på dreneringen nærmere.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan medføre skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

FG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong/mur vegger, fundamenteringen er ikke konstatert.

FG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og kostbare reparasjoner ved plutselig svikt i ledningsnettet.

FG 2 Oljetank

Oljetanken ble byttet ut tidlig på 2000 tallet til glassfibertank. I følge eier foreligger det ikke noen krav om sanering av tanken og tanken er ikke plumbert. Tanken har ikke vært i bruk siden rundt 2010 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført kontroll av oljetanken de siste 12 månedene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand, noe som kan øke risikoen for lekkasje og forurensning av grunnen.

Bygninger på eiendommen

Ekstern bod

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

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

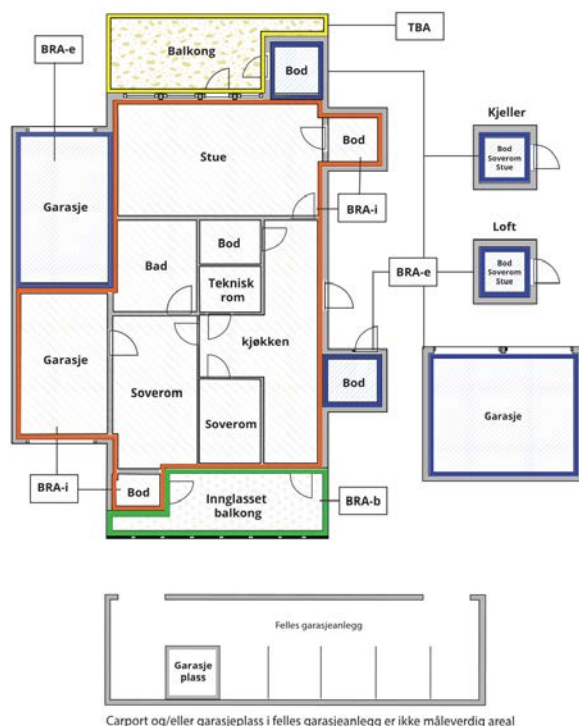
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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	64			64	34
Entrè etasje	44			44	6
Underetasje	56			56	
Kjeller	41			41	
SUM	205				40
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue m/trapp		
Entrè etasje	Hall m/trapp, bad 2, soverom, soverom 2		
Underetasje	Stue, lagerrom, vaskerom, teknisk rom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Takhøyde i kjeller ligger på ca 2150mm med noen lokale variasjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik i forhold til dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Ekstern bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Ekstern bod		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innnglasset balkong (BRA-b)
Ekstern bod		Ekstern bod	

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	205	0
Ekstern bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	285		0	995.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsvegen - Kløfta 49

Hjemmelshaver

Wilhelmsen Kari Borge, Wilhelmsen Ronny
Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	
2	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold

Forutsetninger

takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

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

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

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

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

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ronny Morten Wilhelmsen

Kari Borge Wilhelmsen

Boligen

Trondheimsvegen - Kløfta 49

2040 Kløfta

3209-29/285/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2003
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Feil fall mot sluk, membran ny i 85, og gått over levetid pr dags dato

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Renovert bad, men ikke rørt tidligere membran fra 85, rettet opp gulv med flytesparkel og smøremembran. Har aldri hatt antydning til vannlekkasje ned mot kjeller etter denne jobben.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra takstein til takplater i stål, alt under plater er trolig fra byggeår.

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

♦ Ja

Tre fags vindu vest vegg på kjøkken, er trolig punktert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Trolig litt vanninntrengning i kjeller under gammel del, da der ikke er drenering som vi kjenner til. Har vært slik siden bygge år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Avløpsrør inn i huset er byttet ut fra betong til PVC

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstallet men er i nærheten. Beskrivelse se kommentar over i punkt 14

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 14



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Glassfibertank. Stål ble byttet ut noen år før vi kjøpte i 2003

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Plateslått stue og tapetsert, nye kabler og stikkontakter ble byttet ut, fra jordet til jordet

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av gang, montert varmekabler i gulv.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Renovert kjøkken, trekt nye kabler, lagt varmemefolie i gulv, montert nye stikkontakter og kabler.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Påbygg av nytt kjøkken med samme størrelse soverom under

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ingen kommentar

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe trafikkstøy av og til, når det har vært en hendelse på E6 mellom Kløfta og Frogner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

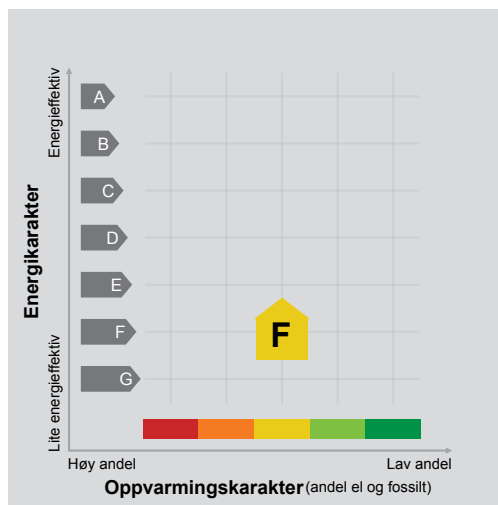
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Trondheimsvegen - Kløfta 49
Postnummer	2040
Sted	KLØFTA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6935427
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191981
Dato	20.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 490 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 165 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolere varmtvannsrør**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innetemperaturen**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1966
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 155
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 varmelementer 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Nabolagsprofil

Trondheimsvegen - Kløfta 49 - Nabolaget Bakke - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bakkevegen Linje 405, 425	1 min 0 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	4 min 2 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	4 min 0.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 10 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

Ladepunkt for el-bil

EVBox Aspertunet 1-4	8 min
Romerikssenteret	12 min

«Hyggelig boligområde skjermet for bilstøy og bråk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

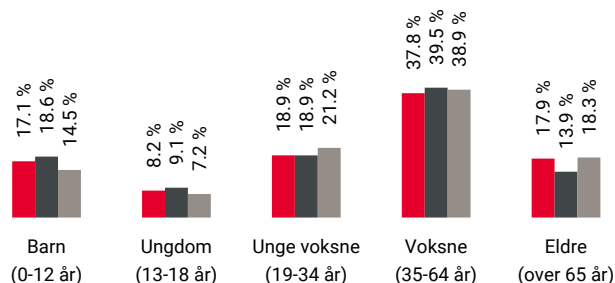
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakke	1 223	503
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	1 min 0.1 km
Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	6 min
Kiwi Kløfta PostNord	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	3 min	0.3 km
	Kløfta Idretts - og aktivitetspark Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	6 min	0.4 km
	Centerklinikken	6 min	
	Sportica Kløfta	8 min	

Boligmasse



48% enebolig
35% rekkehus
11% blokk
7% annet

«Nærhet til alt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Romerikssenteret

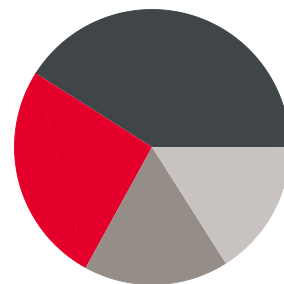
11 min



Ringen apotek Kløfta

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
41% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



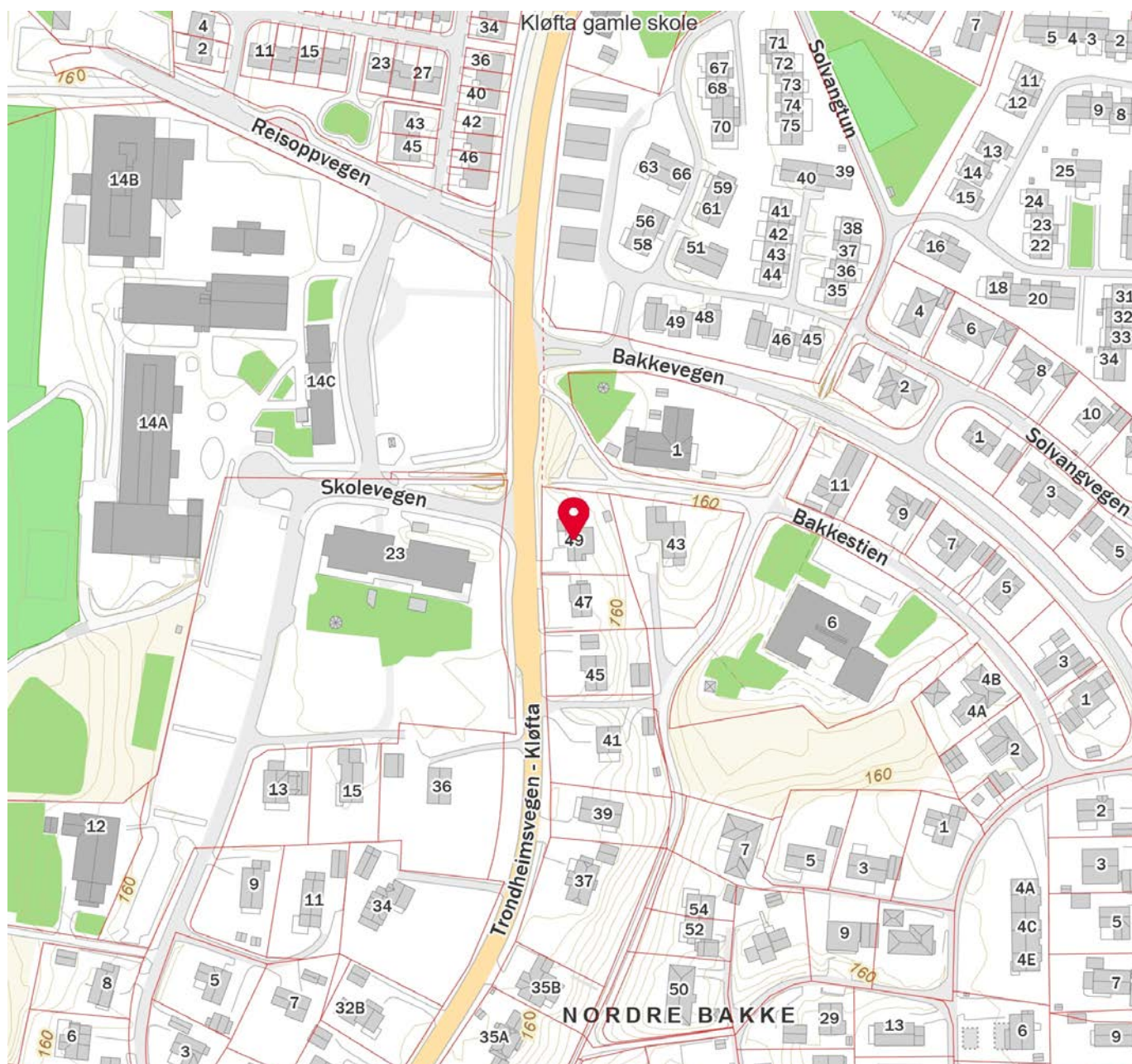
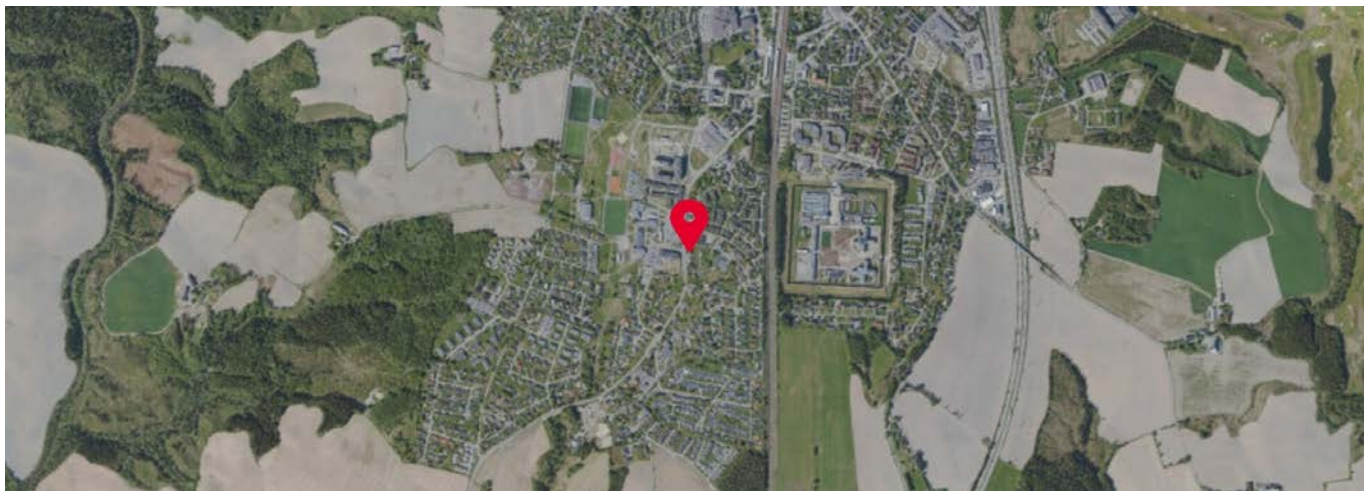
0%

43%

Bakke
 Kløfta
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8869260

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
25.11.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 285 SNR:

Forespørsel datert: 21.11.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 995,4 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:

☒ Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Bakkedalen skole- og idrettsanlegg» vedtatt 13.02.2018. og «Del av Bakke øst II Kløfta» vedtatt 15.08.1983.

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|--|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☒ Er berørt av rød og gul vegstøysone. |
|---|--|

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. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 19494,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1964.
Tilbygg byggemeldt 1985.

Garasje byggemeldt
Overbygg over inngangsparti byggemeldt 2006.

- | | |
|---|--|
| ☒ Har ferdigattest for tilbygg. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ midlertidig bruksattestsattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

Det er varslet oppstart av detaljregulering for Kløfta barnehage helse-/omsorgsinstitusjon.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

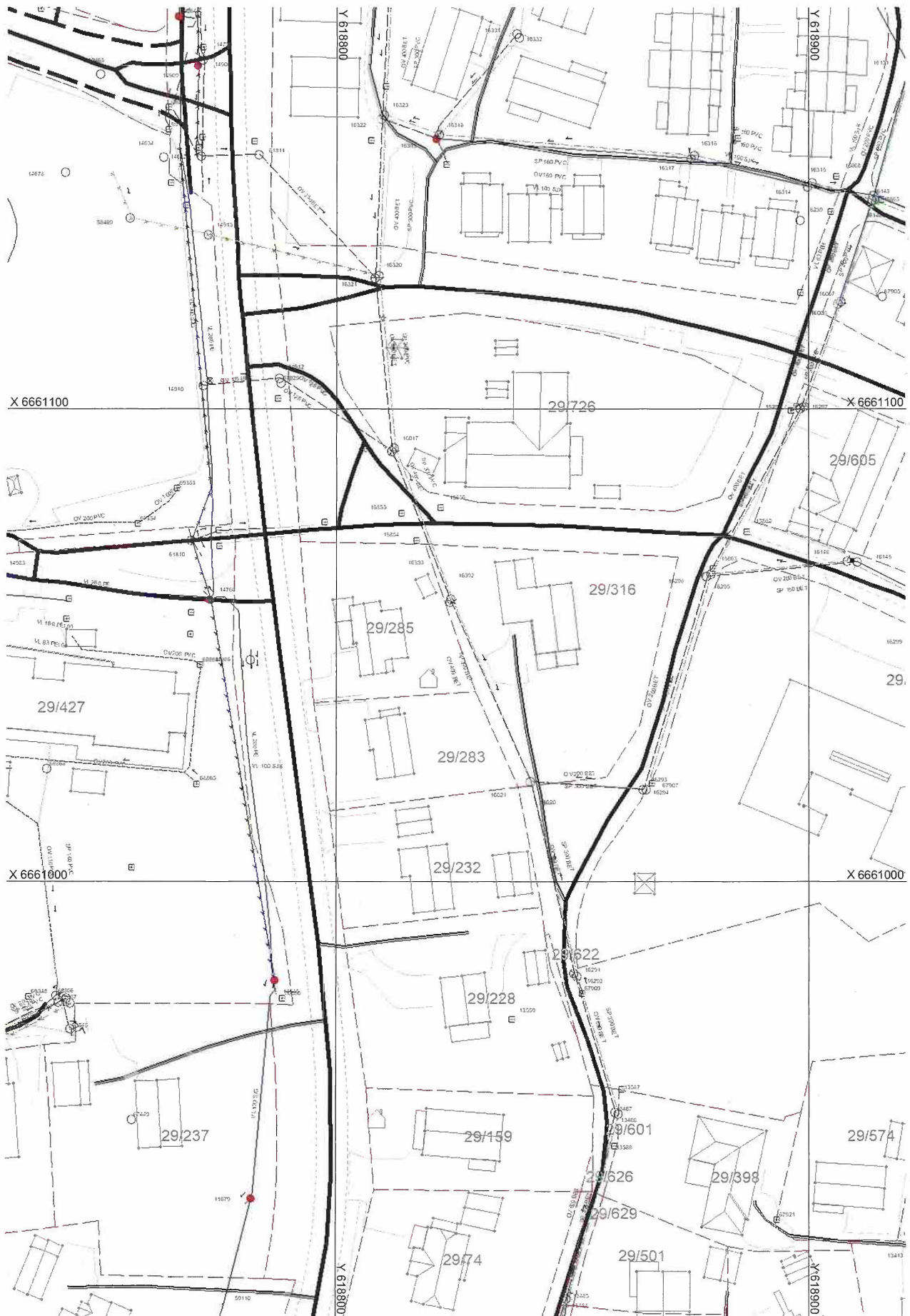
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 285

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.11.2025 kl. 13:33
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) 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: TANGEN
Etableringsdato: 16.11.1962
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 29 / 285 995,4 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050765	WILHELSEN KARI BERGE		TRONDHEIMSVEGEN - KLØFTA 49 2040 KLØFTA	1 / 2
Hjemmelshaver		110466	WILHELSEN RONNY MORTEN		TRONDHEIMSVEGEN - KLØFTA 49 2040 KLØFTA	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		050765	WILHELSEN KARI BERGE		TRONDHEIMSVEGEN - KLØFTA 49 2040 KLØFTA	
Eier registrert hos Skatteetaten		110466	WILHELSEN RONNY MORTEN		TRONDHEIMSVEGEN - KLØFTA 49 2040 KLØFTA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661052	618807		995,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 29/285		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/285		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 29/285		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/285		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	27.08.1992	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 29/285	-260	
		Mottaker	0235 - 29/907	260	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	27.08.1992	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 29/285	-190	
		Mottaker	0235 - 29/908	190	
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	01.07.1971	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 29/17	-134	
		Mottaker	0235 - 29/285	134	
Skyddeling Skyddeling	16.11.1962	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 29/17	-981	
		Mottaker	0235 - 29/285	981	
25.11.2025 13:33 Matrikkelbrev for 3209 - 29 / 285 Side 3 av 9					

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Trondheimsvegen - Kløfta	12500	49		Grunnkrets:	0102 Bakke	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	1 Åreppen	
			6661052	618807	Kirkesokn:	02070101 Ullensaker	
					Postnr.område:	2040 KLØFTA	
					Tettsted:	651 Kløfta	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:	6 935 427	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	155	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6661052 Øst: 618807	Bruksareal totalt:	155	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	100	0	100	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12500 Trondheimsvegen - Kløfta 49	H0101	Bolig	155	0	Kjøkken	0	0	29/285

Bygningsnr: 6 935 427	Bebyggd areal: 26	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr: 1	Bruksareal bolig: 46	Ant. etasjer: 2	Rammetillatelse: 01.04.1985
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 01.04.1985
Nord: 6661052 Øst: 618807	Bruksareal totalt: 46	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 01.05.1985
Bygningsendringskode: Tilbygg	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Tatt i bruk			
Energikilder:			
Oppvarming:			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	26	0	26	0	0	0
K01	0	20	0	20	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12500 Trondheimsvegen - Kløfta 49	H0101	Bolig	46	0		0	0	29/285

Kontaktpersoner

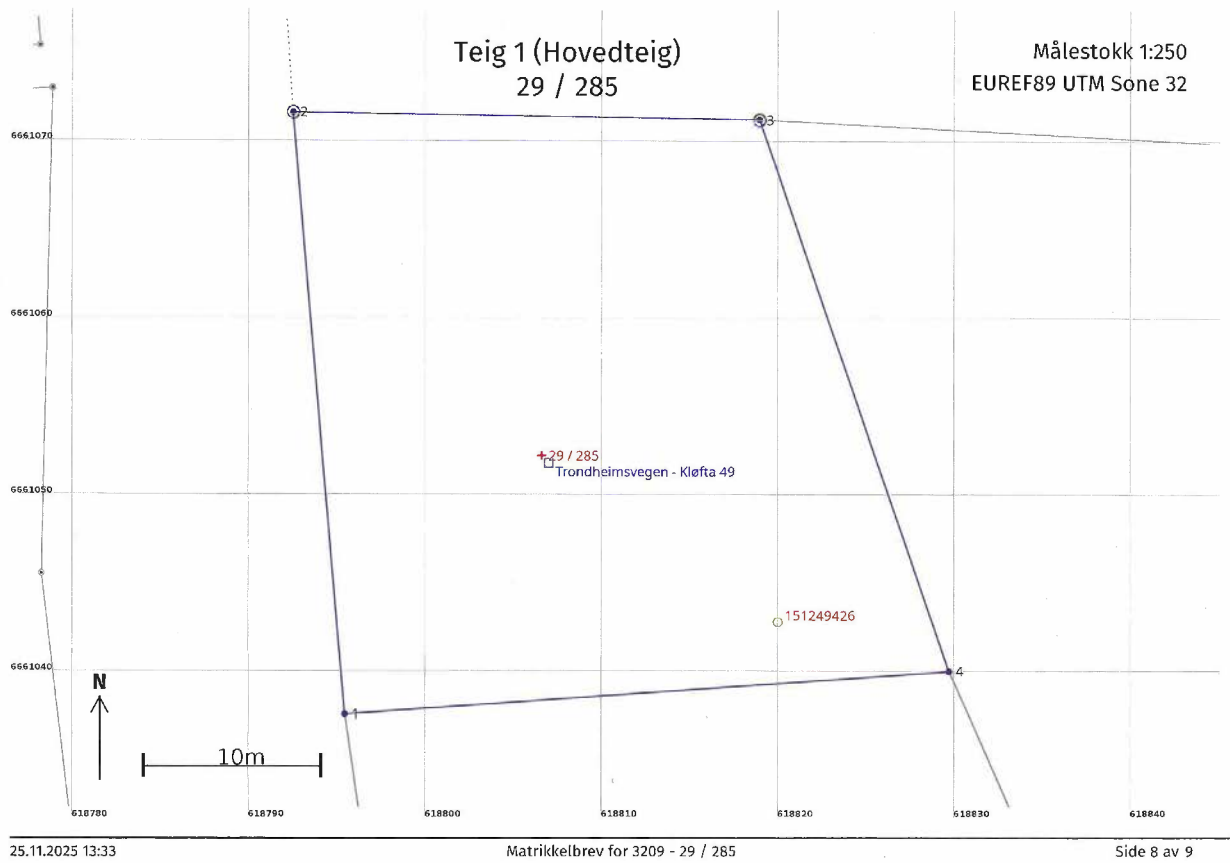
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BARHAUGHØGDA HELGE		TRONDHEIMVN 49 2040 KLØFTA

Bygningsnr: 151 249 426	Bebyggd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6661043 Øst: 618820	Bruksareal totalt: 0	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: Tatt i bruk			
Energikilder:			
Oppvarming:			

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	29/285





Areal og koordinater

Areal: 995,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6661052

Øst: 618807

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6661037,80	618795,45	34,13	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
2	6661071,80	618792,51	26,42	Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
3	6661071,41	618818,93	32,99	Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
4	6661040,22	618829,68	34,32	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	



Ullensaker kommune

TEKNISK ETAT

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

KOPI

Post adresseres til etaten • ikke til enkeltperso

Helge Barhaughøgda
Trondheimsvn. 49
2040 Kløfta

Dato : 28.januar 1988

Deres ref. :
Vår ref. : BG/rhb
Arkiv nr. : B-

FERDIGATTEST.

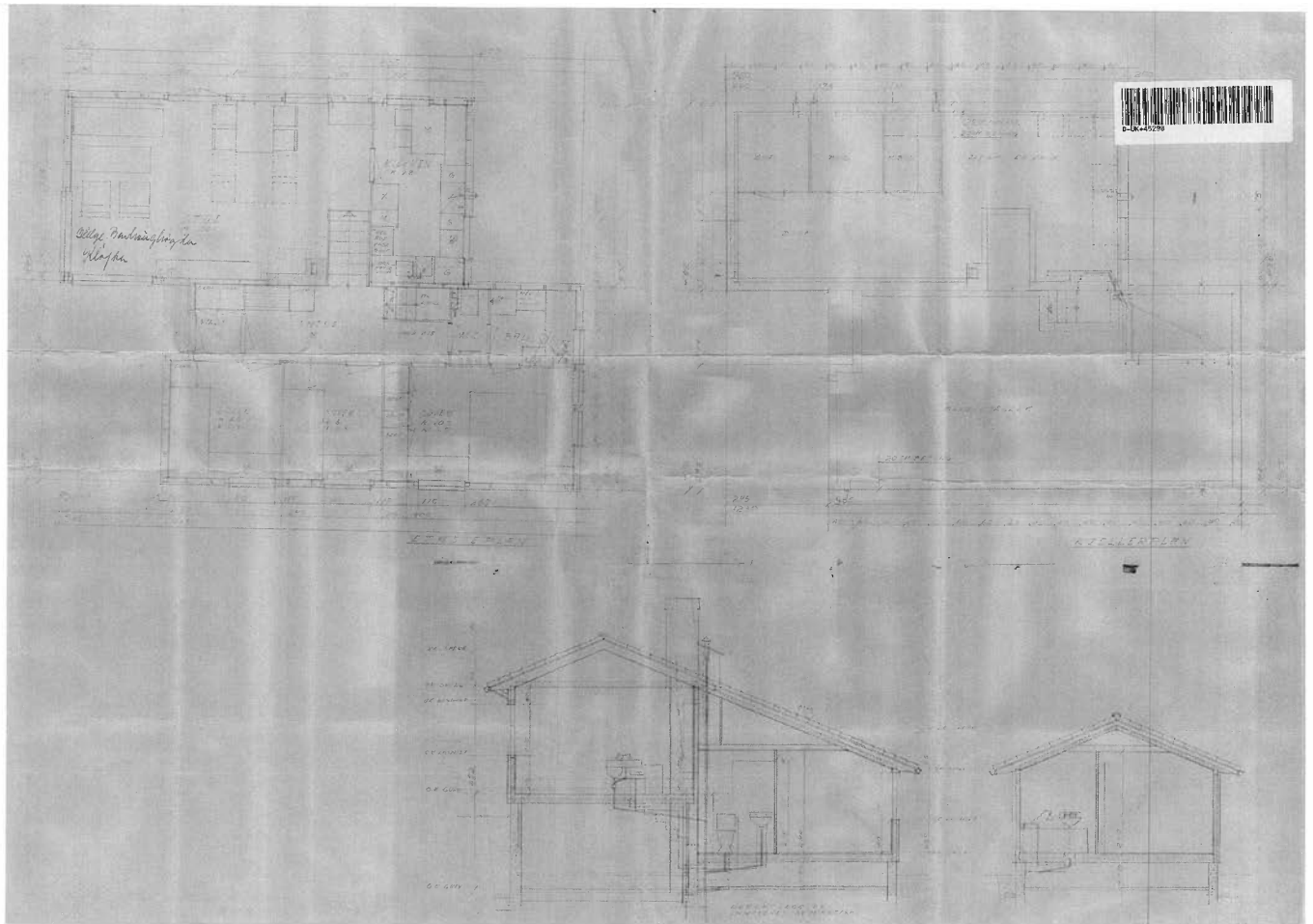
Etter befaring den 26.d.m. meddeles herved ferdigattest for oppført
tilbygg til bolig på eiendommen, gnr. 29 bnr.285, Kløfta.

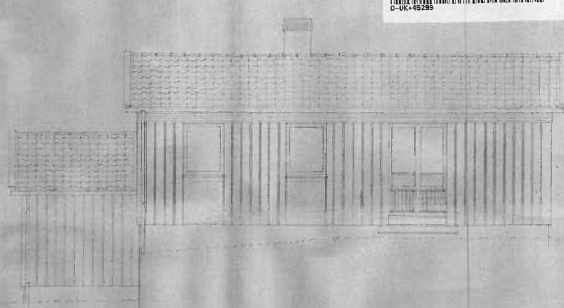
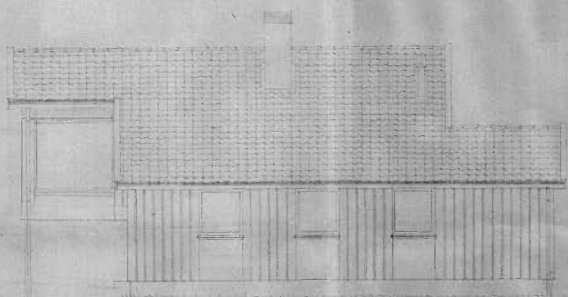
For bygningssjefen

Børre Granheim
avd.ing.Kopi:
Ole J. Lunder
Havrevn. 37,
0680 Oslo 6.Romerike Elementbygg A/S,
boks 33
2051 Jessheim.

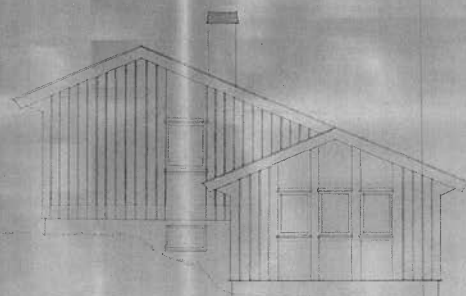
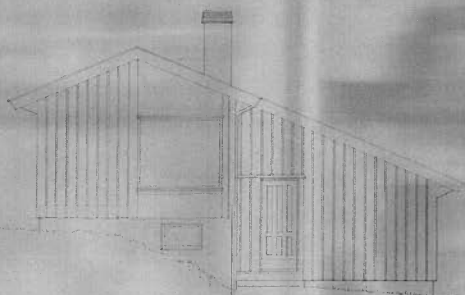
Rørl.kontr.her.



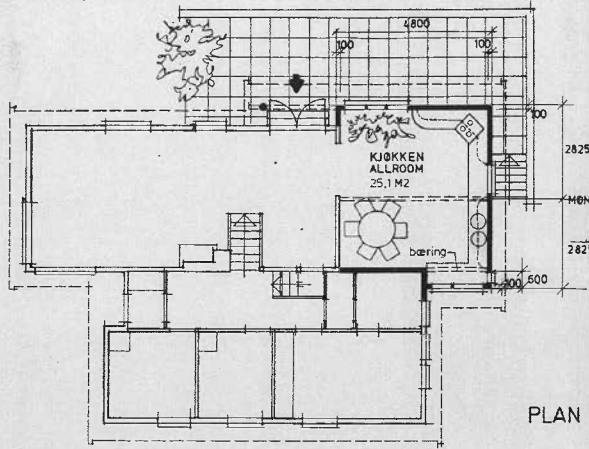




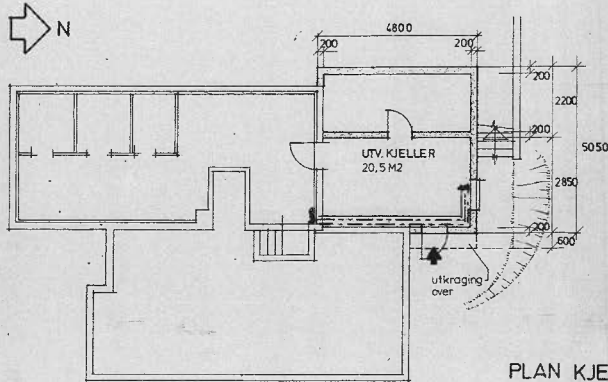
Helge Barhaugstjødalen Kjøfte st.



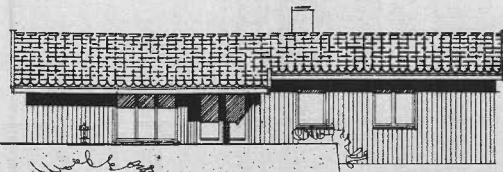
Helge Barhaugstjødalen Kjøfte st.



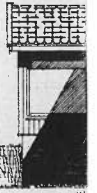
PLAN 1 ETG



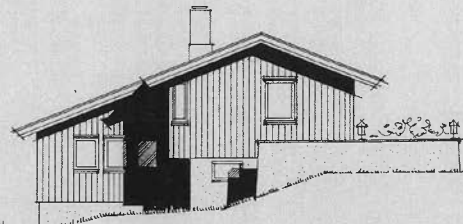
PLAN KJELLER



FAS VEST



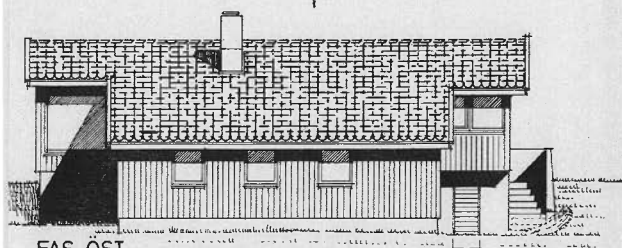
FAS ØST



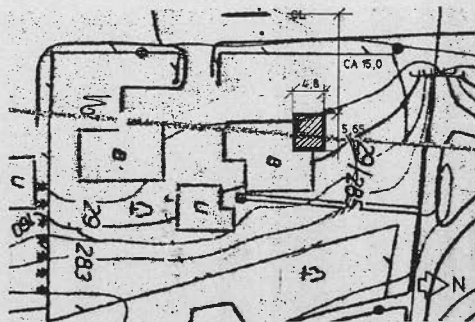
FAS NORD



D-UK-45317



FAS ØST



SITUASJONSPLAN 1:500

UTV. BOLIG GB NR 29/285 ULLENSAKER
OPPDRAGSGIVER HANS P. MATHISEN

PLANER FASADER 1:100



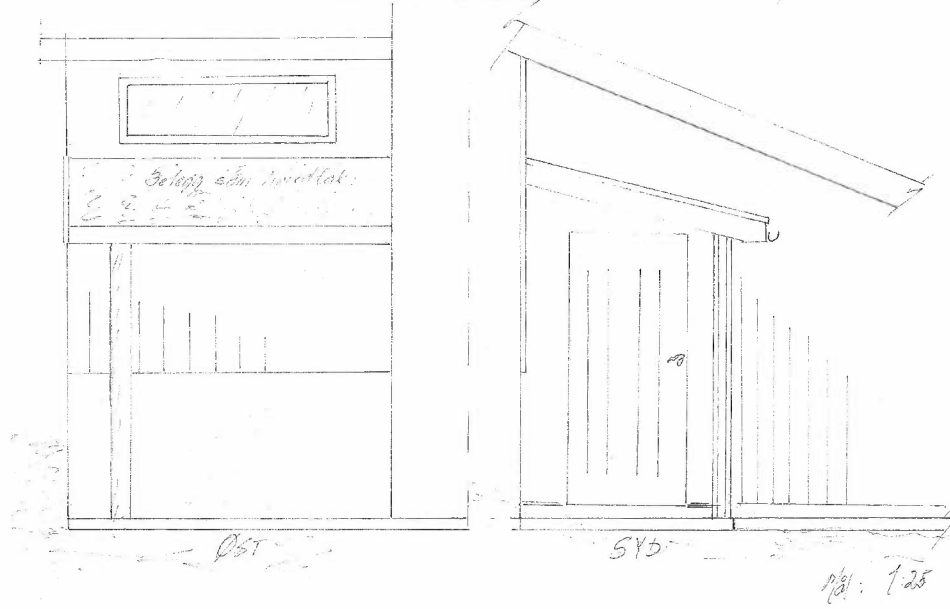
28 FEB 85 Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 9/4 85 FHB
Sak nr:

30 x 60

E1

TAK OVER INNGANG

2A 295



Kjøpekontrakt av 19/9.64 stpl. her idag
med kr. 110,-
Pristakst. 10/8.64 s k j ø t e.

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr.

4424 22.64
A.98 D/K

Undertegnede JOHAN S. LAUTEN f. 26/2-1918 skjøter
og overdrar herved til LEIF HOLMSEN f. 7/12-1934 ubebygget
tomt, gnr. 29 bnr. 316, "HAUGTUN" i Ullensaker kommune,
Akershus fylke, for en kjøpesum, stor

kr. 10.235,50 - kroner titusentohundreogtrettifem 50/100 -.

Kjøpesummen er avgjort.

Gnr. 29 bnr. 316 skal ha rett til veg over min
eiendom, gnr. 29 bnr. 17. Veggrunnen, som er begrenset til en
bredde av fem meter, forblir hovedbølets eiendom. Nåværende
og fremtidige eiere, eller brukere, av gnr. 29 bnr. 17
skal ha rett til å bruke vegen, uten å delta i opparbeidelsen
eller vedlikeholdet av denne. Eiere av parseller som senere
måtte bli utskilt fra gnr. 29 bnr. 17, skal ha rett til å
benytte vegen, mot å delta forholdsmessig i vedlikeholdet.

Den solgte parsell har full gjerdeplikt mot hovedbølet,
gnr. 29 bnr. 17. Mot andre naboer og mot parseller som senere
måtte bli utskilt av gnr. 29 bnr. 17, har den gjerdeplikt etter
loven.

Kløfta, den 19. september 1964.

Johan S. Lauten (sign)

Som JOHAN S. LAUTEN's ektefelle samtykker jeg
i dette skjøte.

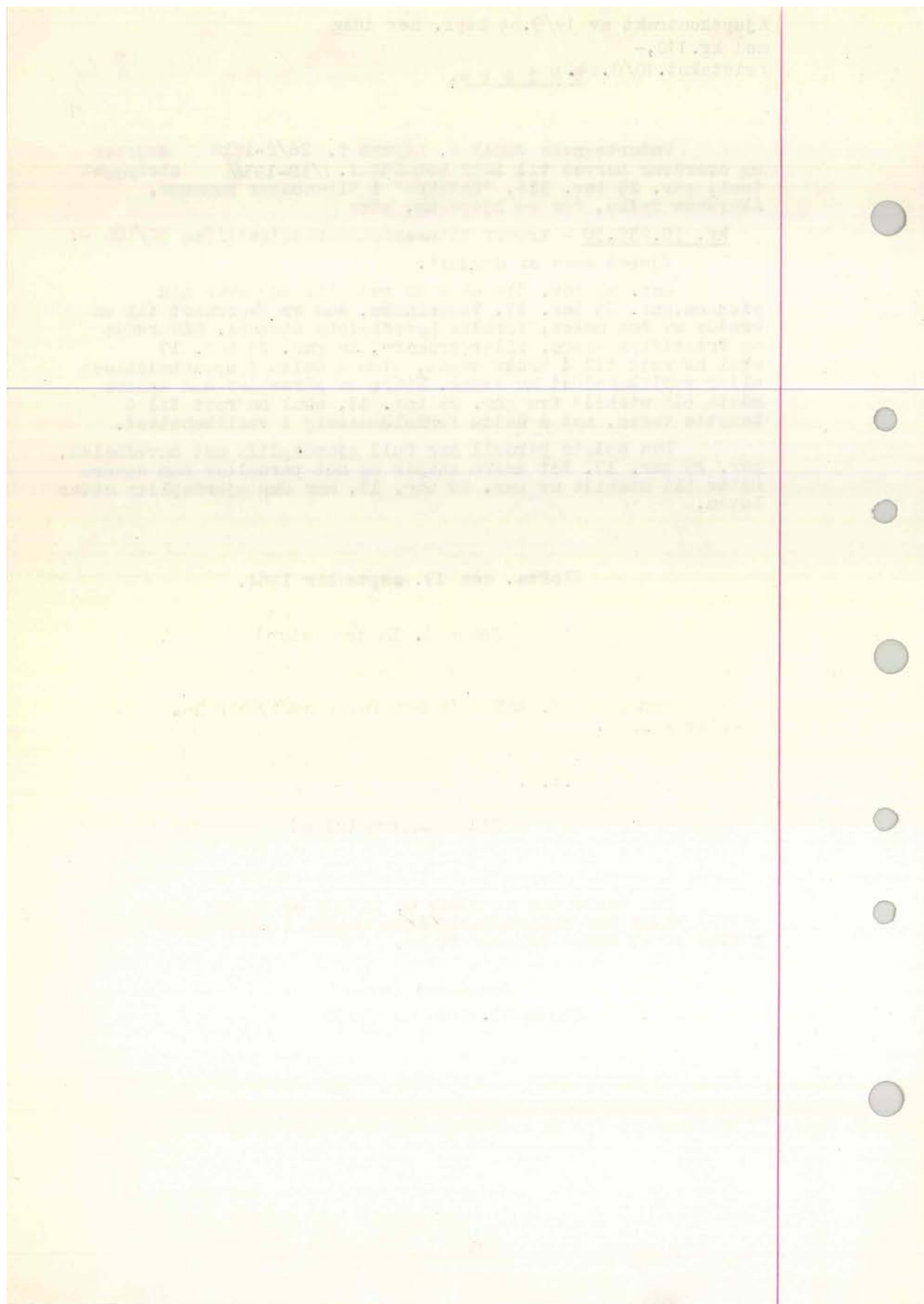
D.s.o.

Hilda Lauten (sign)

Det bekreftes at JOHAN S. LAUTEN og hustru HILDA
LAUTEN begge har undertegnet dette skjøte i mitt/vårt
nærvarer at begge er over 21 år.

Jon Løken (sign)

Statsaut.eiendomsmegler



Nr. 147 a
 LADER, SEM & STEINERSEN 1/4 OSLO
 1-53

Finansdepartementets formular

Avskrift av dagbok ss. 3755 58-1/10
 1/10 A 76

Henvisning:
 J.nr. 13/58.
 Kart
 Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons-dag den 16. juli 1958 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Miltangen, gr.nr. 29 br.nr. 17, av skyld mark 68 öre i Ullensaker herred. Forretningen er forlangt av o.r.sakfører Adolf Laache, på vegne av Johan S. Lauten, som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Kjell Olsrud og Hartvig Nafstad.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte.⁴⁾

Av partene: Eieren Johan S. Lauten.
Kjøper Åge Lundør, Kløfta.

Av naboer: Det var ingen naboer å varsle.

Over de n delen av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



Se kart i målestokk 1 : 500 på neste side.

Parsellen er merket som kartet viser.

Grensene er :

Mot nord til gr.nr. 29, br.nr. 17	40,25 m.
" öst " " 29, " 17	25,00 m.
" syd til vei utlagt av hovedbølet	43,40 m.
" vest til Trondheimsveien	24,00 m.

Parsellen skal anvendes til: ¹⁾ Byggetomt.

Skylden for de fraskilte deler ble bestemt til 2 öre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 66 öre Den fraskilte delen er gitt
bruksnavn: ²⁾ "Nylund".

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-anke til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kommuneingeniøren i Ullensaker skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

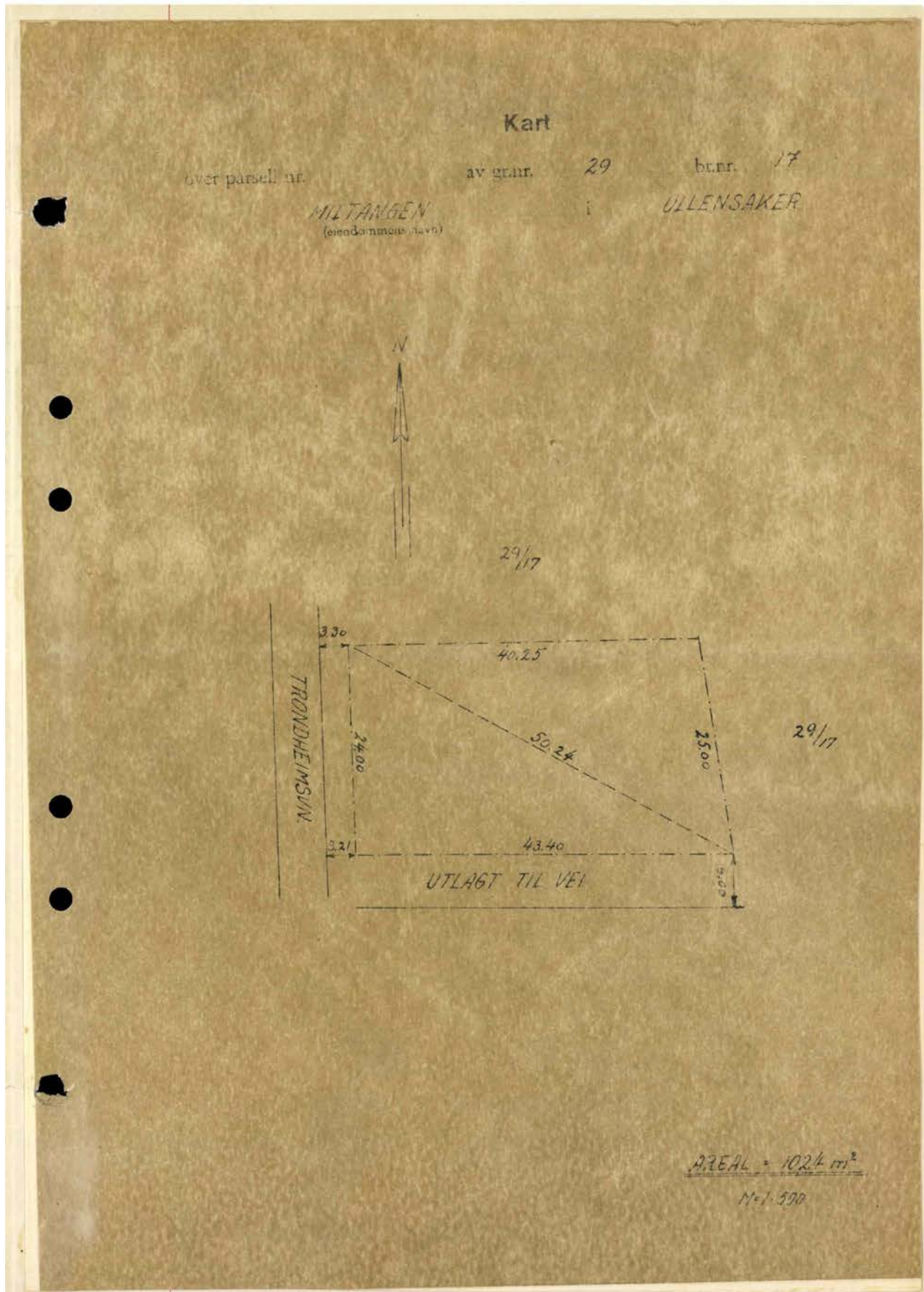
Kommuneingeniøren i Ullensaker

M. Olsrud H. Olsrud
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Kommuneingeniøren i Ullensaker

¹⁾ Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 2/2 1923 nr. 2 § 21).





Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De m fraskilte del har fått gr.nr. 29, br.nr. 232,

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENBERGEN A/S. ØSLD
20-55

Avdelings- og dagbok nr. 3020 56-17/10
A 71

Henvi sning:
J.nr. 24/56.
Kart
Tekst

9/12

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Man- dag den 9. juli 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Miltangen gr.nr. 29 br.nr. 17 av skyld mark 69 i Ullensaker herred. Forretningen er forlangt av Johan S. Lauten, Kløfta, som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene John Lund og Kr. H. Holum. Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge. Ved forretningen møtte:⁴⁾ Av partene: Rekvirent og eier Johan S. Lauten. Kjøper og nabo Kristian Enderud, Kløfta. Av naboer: Over den delen av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»
den 19 N. N.
⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Se kart i målestokk 1 : 500 på neste side.

Tomten er avmerket som kartet viser.

Grensene er:

Mot nord til gr.nr. 29, br.nr. 17	43,30 m.
" öst " " 29, " 17	35,50 m.
" syd " " 29, " 74	48,00 m.
" vest " Trondheimsveien,	27,00 m.

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ Tillegg til byggetomt.

skylden for de n fraskilte delen ble bestemt til 2 öre.

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 67 öre De n fraskilte delen er gitt
bruksnavn:²⁾ Vang, nordre.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-anes til overskjønn, for så vidt angår
skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen
3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart-
vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kommuneingeniøren i Ullensaker skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysning.

Forretningen sluttet. Kommuneingeniøren i Ullensaker

M. H. Holm

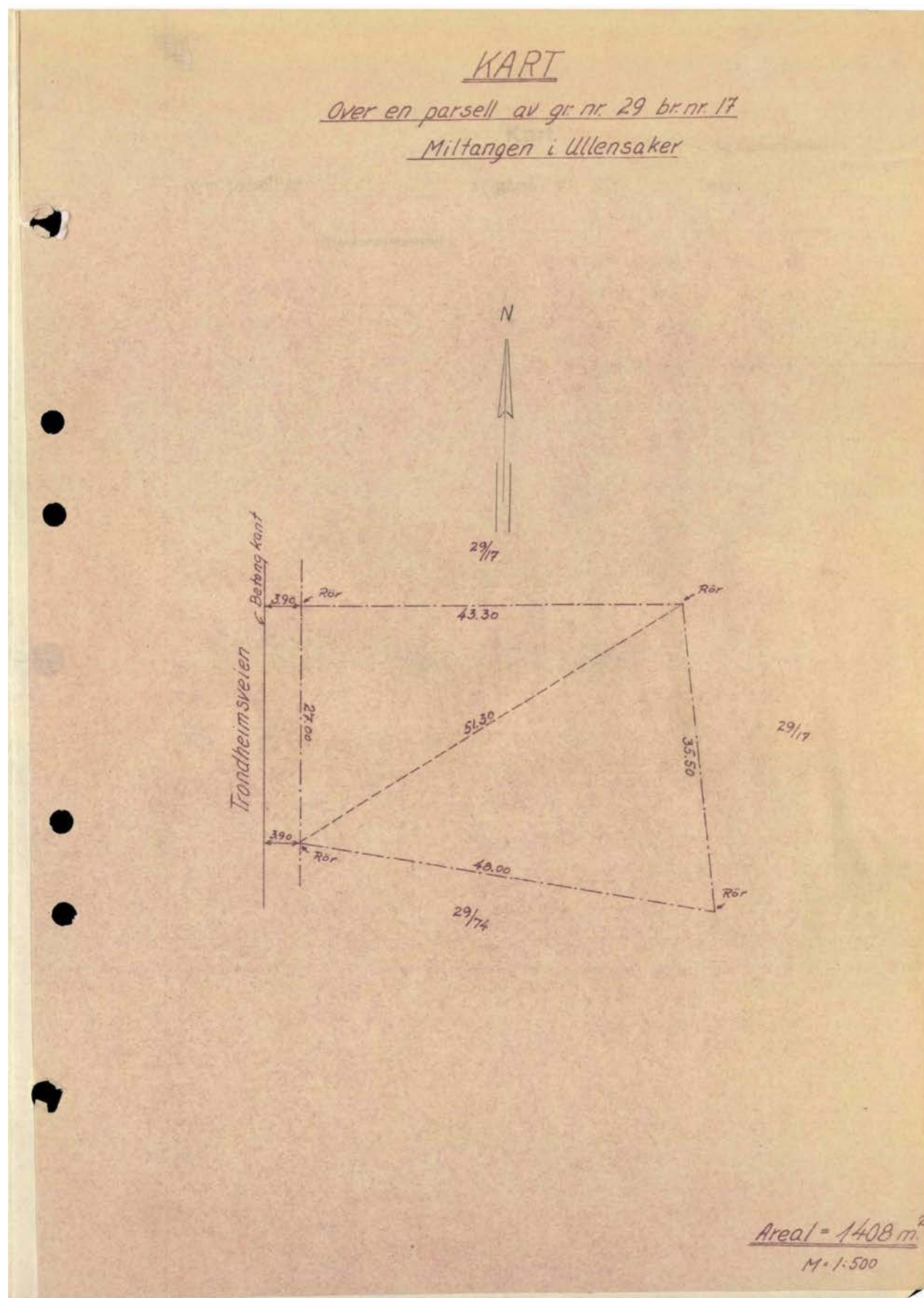
John Rind

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Kommuneingeniøren i Ullensaker

¹⁾ Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21).



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing

19

Tinglyst ved

De 1 fraskilte del har fått gr.nr. 29, br.nr. 228,

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENBERGEN 1/2. OSLO
10-36.

departementets formular

E/K.

Avskrift av
vedlegg til

dagbok nr 3908 18 59-19/11
A 80

Henvising:

37/59.

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons dag den 7. oktober 19 59 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården " Miltangen " gr.nr. 29 br.nr. 17 av skyld mark 0,65 i Ullensaker herred. Forretningen er forlangt av o.r.sakfører Tr. Låke på vegne av eieren Johan S. Lauten

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

K. Olsrud og H. Nafstad

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Selger: Johan S. Lauten

Kjøper: Knut Fjeldstad

Av naboer: Gudbrand Bakke.

Over de n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/e-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning."

N. N.,

19

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Se kart i målestokk 1:500 på neste side.

Parsellen er avmerket som kartet viser.

Grensene er :

Mot nord hovedbølet, g.nr. 29, br.nr. 17 45,00 m.

" øst Trondheimsvn. etter gammel gjerdelinje med
mål som kartet viser

" syd g.nr. 29, br.nr. 158 - 210 45,00 "

" vest hovedbølet, g.nr. 29, br.nr. 17 38,75 "

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ Byggetomt.

skylden for deⁿ fraskilte del^{en} ble bestemt til 5 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 60 öre Den fraskilte delen er gitt
bruksnavn:²⁾ "Fjellbu"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kommuneingeniøren i Ullensaker skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

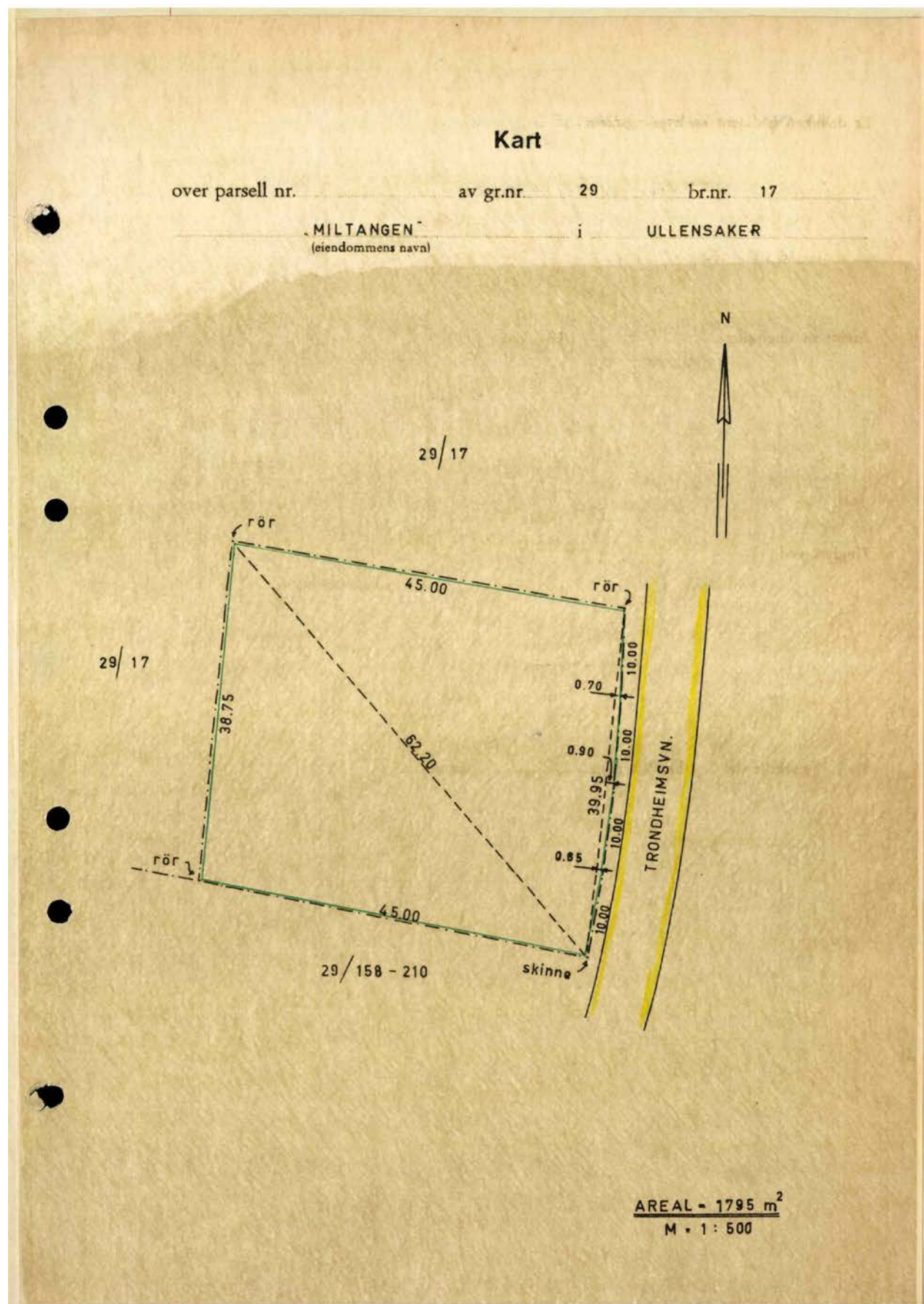
Forretningen sluttet. Kommuneingeniøren i Ullensaker

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Kommuneingeniøren i Ullensaker

¹⁾ Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21).



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått gr.nr. 29, br.nr. 237.

4766/62 16
A. 91 8/K

Henvising:

J.nr. 36/62

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Fre dag den 17 aug. 19 62. ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Miltangen gr.nr. 29 br.nr. 17 av skyld mark 0,60 i Ullensaker herred. Forretningen er forlangt av O.r.sakf. Tr. Laake på vegne av Johan S. Lauten.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene K. Olsrud og H. Dalevold

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Bege

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Johan S. Lauten som eier, samt kjøper av nabo-
parsell i syd Åge Lunder.

Av naboer: Det var ingen naboer å varsle.

Over de ⁿ del ^{en} av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvitighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾
Grensene er:

Mot nord parsell av hovedbølet grnr. 29/ brnr. 17

utskilt samme dag	34,40 m
" øst nord øst hovedbølet grnr. 29, brnr. 17	22,00 "
" syd parsell av hovedbølet grnr. 29, brnr. 17	
utskilt samme dag	40,00 "
" vest Trondheimsveien	22,00 "

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 2 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 58 øre Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ "Miltun"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Kommuneingeniøren i Ullensaker

Vi har bestemt at skal besørge

forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet. Kommuneingeniøren i Ullensaker

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Kommuneingeniøren i Ullensaker

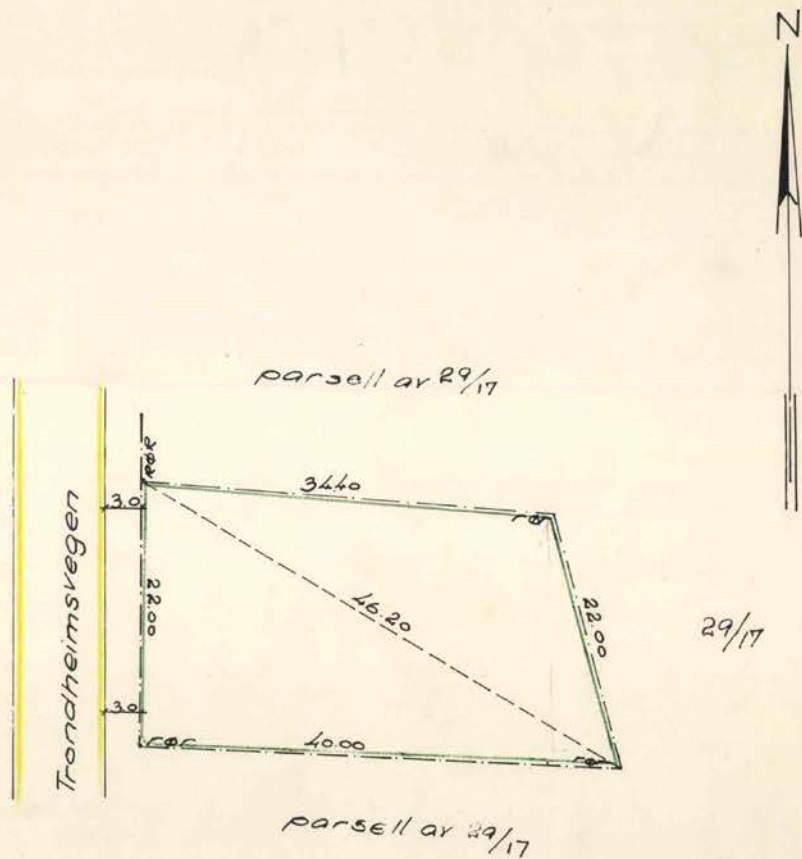
¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

KART

over en parsell av Miltangen Gnr 29 bnr 17
Lullensaker



Areal = 800 m²

Mål = 1:500



Går tiljordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....

..... den 19.....

.....formann.sekretær.

Går tillandbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den 19.....

.....formann.fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 29 b.nr. 283

Avskrift av dagbok nr. 6748 ⁹/₁₁ 68
Vedlegg til 123

Prt.koll side
J. nr. 289/67
L. nr.

1/2

..... ULLENSAKER kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av "Miltangen" (eiend. navn), gr. nr. 29 br. nr. 17

Parsellen er gitt br. nr. 398 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Haugli" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 68 den 21. okt. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen "Miltangen", grnr. 29, brnr. 17.

Forretningen er forlangt av Johan S. Lauten

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne K. Olsrud og G. Renholt

4000. 13681/67. R.A. - NKF-42.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Selgeren Johan S. Lauten og kjøperen Mathias Østvold.

Som nabo:

Ullensaker Tomteselskap, eier av grnr. 29, brnr. 18, var rep. ved A. Albertsen. Kr. Enerud møtte for grnr. 29, brnr. 159. Knut Fjeldstad, eier av grnr. 29, brnr. 228, var varslet, men møtte ikke.

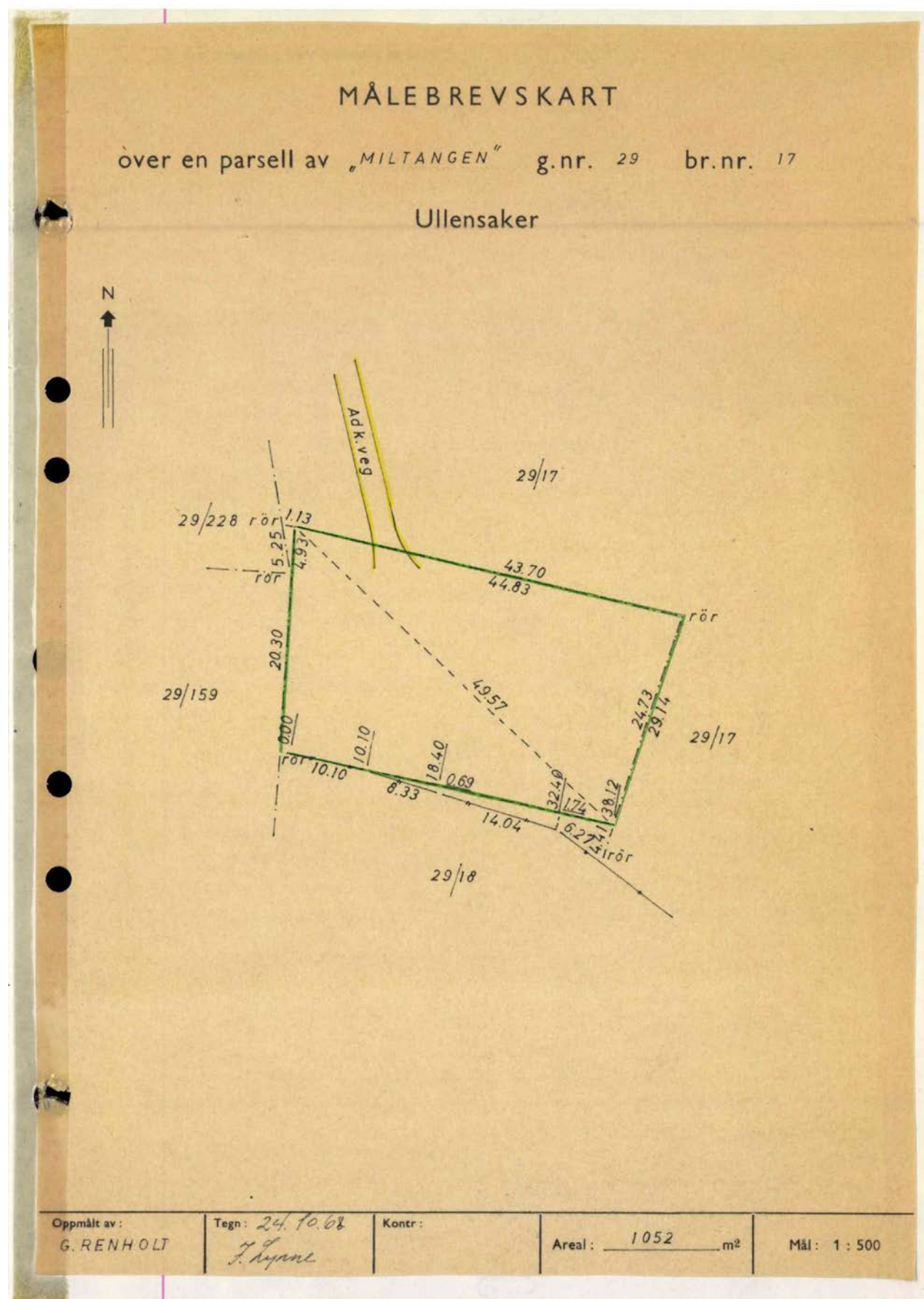
Grensene er:

Mot nord grnr. 29, brnr. 17 hovedbølet	44,83 m
" øst grnr. 29, brnr. 17 hovedbølet	29,14 "
" syd grnr. 29, brnr. 18 i brukket linje	10,10 m / 8,33 m -14,04-6,27 "
" vest grnr. 29, brnr. 159	20,30 "
Videre " vest grnr. 29, brnr. 228	5,25 "

Det fremkom ingen protester mot forretningens fremme.

Areal: 1052 udyrket mark.

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt**

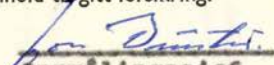
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **1 øre**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **50 øre**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "**Haugli**"

Vi erklærer av vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.


K. Olsrud


Oppmålingssjef


G. Renholt

Påtegninger: ³⁾

Fraskylddelingen ble godkjent av Ullensaker bygningsråd
i møte den 28. desember 1967.

Eiendommen er beliggende på Kløfta hvor approbert reguleringsplan
er gjort gjeldende.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Avskrift av
Vedlegg tildagbok nr. 9092/18
12 69
131Prt.koll
J. nr. 267/69
L. nr.

side

N/A

ULLENSAKER

..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av "Miltangen" (eiend. navn), gr. nr. 29 br. nr. 17

Parsellen er gitt br. nr. 427 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Sletta" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1969 den 17. nov. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av eiendommen "Miltangen", grnr. 29, brnr. 17.

Forretningen er forlangt av Johan S. Lauten

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne K. Olsrud og K. Johansen



Ved forretningen møtte: ¹⁾

Selgeren Johan S. Lauten.

Som nabo:

Ingen naboer ble varslet, da grensene var kjent fra tidligere kartforretninger, bortsett fra grensene mot grnr. 29, brnr. 21 og 34, som ble målt tilstående gjerde.

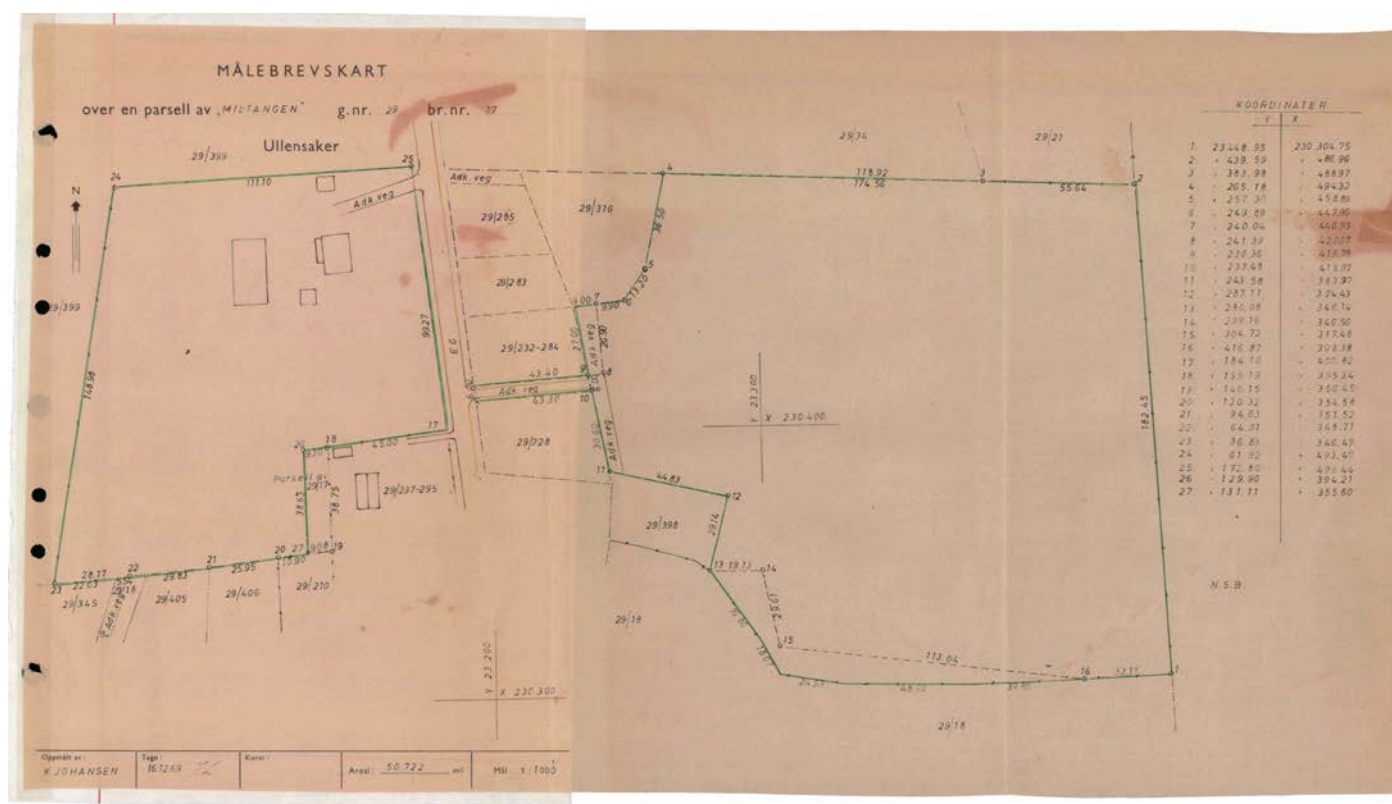
Grensene:

Se vedlagte kart i målestokk 1: 1000.

Det framkom ingen protester mot forretningens fremme.

²
Areal: 50.722 m

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 48 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2 øre

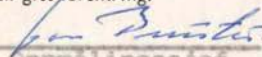
Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Sletta"

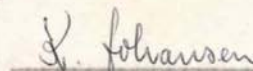
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skyld-
delingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.



K. Olsrud

Påtegninger: ³⁾


Oppmålingssjef



K. Johansen

Salget og fraskylddelingen er godkjent av Ullensaker
herredsstyre den 31.10.1969.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt ting-
lysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og
ajourføringer.

Avskrift av
 Vedlegg til dagbok nr.

37/19 13/8. 64 P/K
 A. 98

Henvisning:

46/64

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tirs dag den 14. juli 1964. ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en
 kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over
 gården Miltangen gr.nr. 29 br.nr. 17
 av skyld mark 0,59 i Ullensaker herred.
 Forretningen er forlangt av Johan S. Lauten

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene
K. Olsrud og Ø. Hjerpaasen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av parter: Eieren Johan S. Lauten. Grensene mot grnr. 29, brnr. 283, var kjent fra tidligere kartforretninger.

Av naboer: Øvrige naboer var varslet, men møtte ikke.

Over de n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.



1. AREAL	Dyrket jord	dekar, naturlig eng og kulturbeite	dekar, produktiv skog	dekar, annet areal	dekar. I alt	dekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾	<u>Grensene er:</u>					
	Mot nord nord øst grnr. 29, brnr. 34	53,75	m			
	" øst syd øst hovedbølet grnr. 29, brnr. 17	36,50	"			
	" syd øst hovedbølet grnr. 29, brnr. 17	13,20	"			
	" syd syd vest hovedbølet grnr. 29, brnr. 17	9,90	"			
idere	" syd syd vest hovedbølet grnr. 29, brnr. 17					
	utlagt til adkomstvei	9,00	"			
	" vest grnr. 29, brnr. 283	22,00	"			
Videre	" vest -"- 29, -"- 285	27,65	"			
- " - "	hovedbølet grnr. 29, brnr. 17	5,24	"			

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 3 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 56 øre Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: ³⁾ "Haugtun"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Teknisk sjef skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

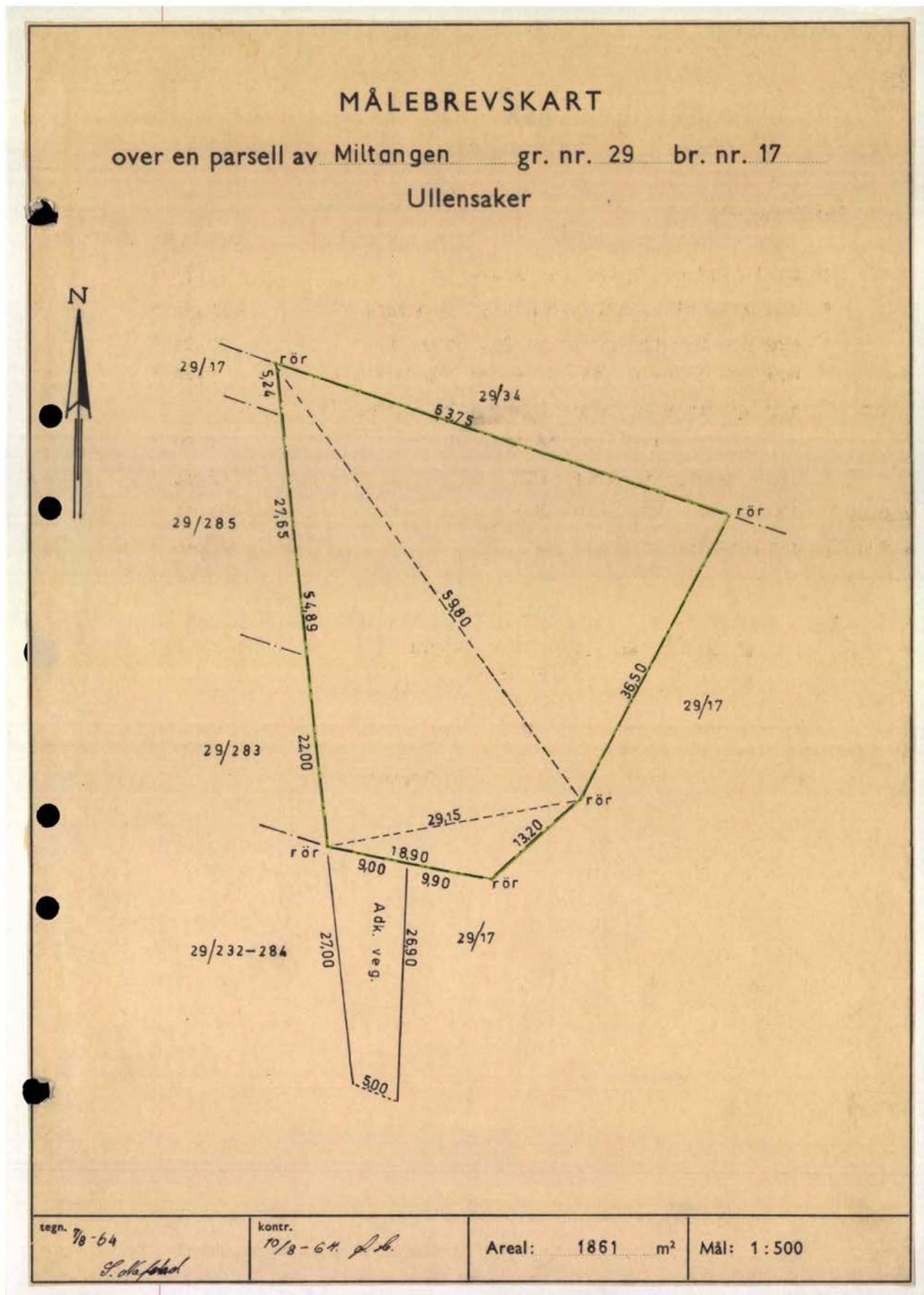
Forretningen sluttet.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



Går til jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

.....
.....

..... den 19.....

..... formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

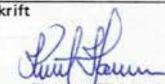
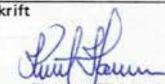
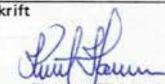
.....
.....
.....

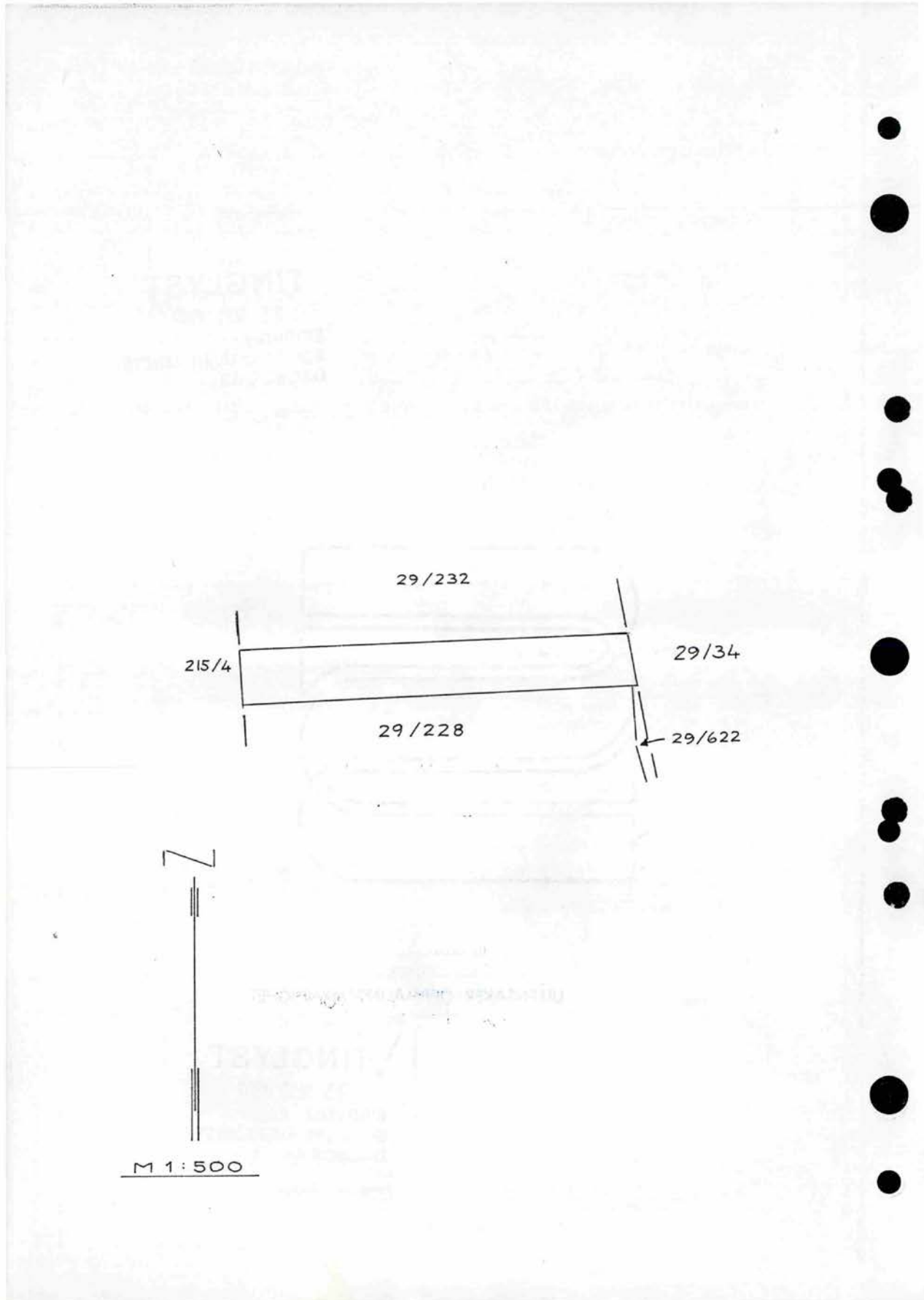
..... den 19.....

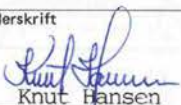
..... formann. fylkeslandbrukssjef.

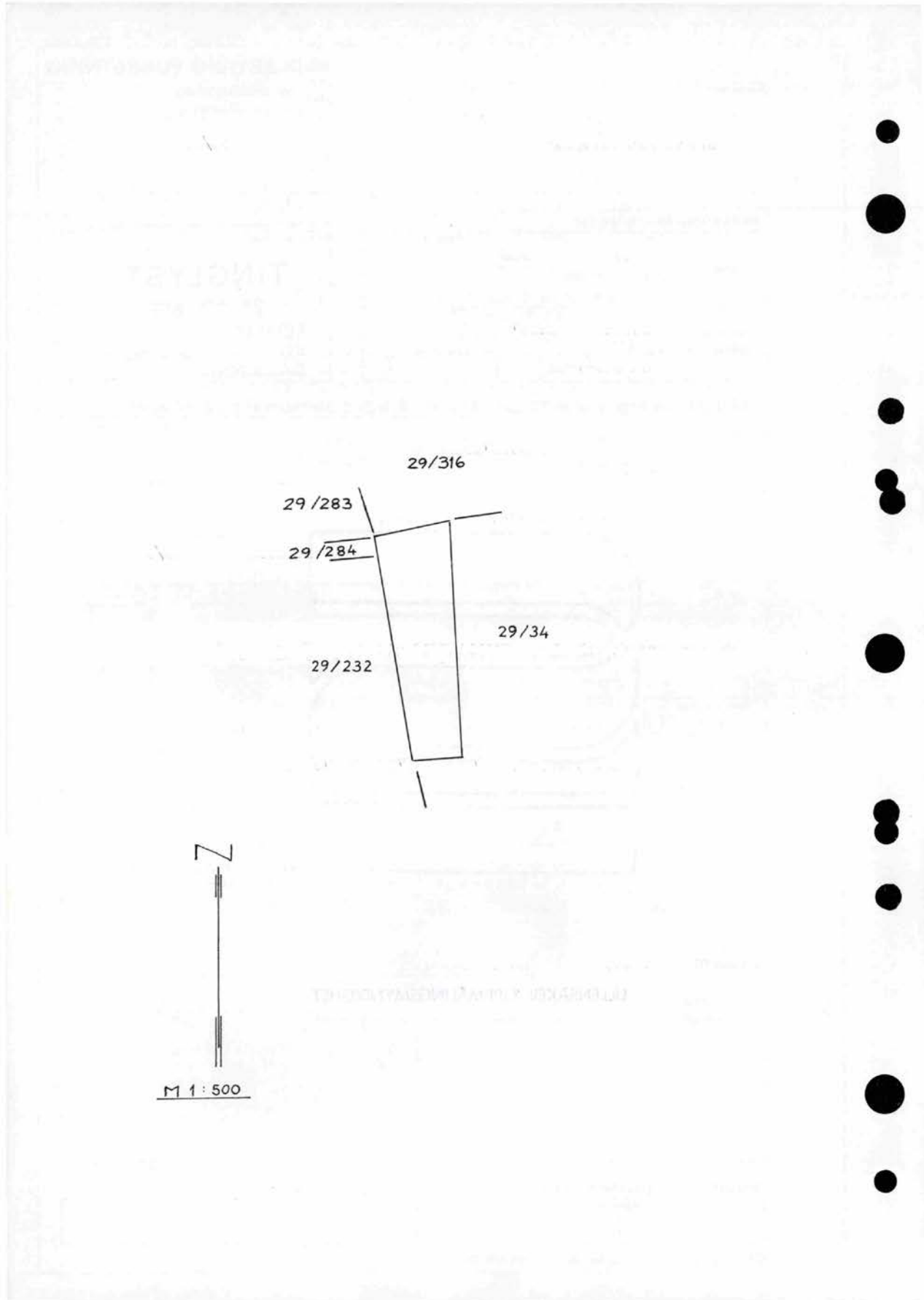
De m fraskilte del har fått g.nr. 29 b.nr. 3/6.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kommune Ullensaker kommune		MIDLERTIDIG FORRETNING ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering J. nr. 54/92																																						
Midlertidig forretning for <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Eiendom</td> <td style="width: 25%;">Gnr. 29</td> <td style="width: 25%;">Bnr. 907</td> <td style="width: 25%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Representasjonspunkt</td> <td>X 230413</td> <td>Y 23220</td> <td>Z</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kartblad CR 049-1-62</td> <td>X Landsnett</td> </tr> </table>		Eiendom	Gnr. 29	Bnr. 907	Festenr.	Bruksnavn/adresse				Representasjonspunkt	X 230413	Y 23220	Z	Kartblad CR 049-1-62		X Landsnett	Dagbokstempel TINGLYST 25 SEPT. 1992 EIDSVOLL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR. 7221																							
Eiendom	Gnr. 29	Bnr. 907	Festenr.																																					
Bruksnavn/adresse																																								
Representasjonspunkt	X 230413	Y 23220	Z																																					
	Kartblad CR 049-1-62		X Landsnett																																					
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td colspan="3">03.07.92</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Rekvirert</td> <td>☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av</td> <td>Gnr. 29</td> <td>Bnr. 285</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Navn Karin og Helge Barhaughøgda</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Tillatelse</td> <td>☒ bygningsrådet i møte den 12.08.92 etter delegasjon den 12.08.92</td> <td>Dato</td> <td>Sak nr. 89/92</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2</td> </tr> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td colspan="3">Parsellen skal sammenføres med gnr. 29 bnr. 228</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Beliggenhet og grenser</td> <td>☐ er påvist i marken</td> <td colspan="2">Anslått areal</td> </tr> <tr> <td>☒ er ikke påvist i marken</td> <td colspan="2">260 m²</td> </tr> <tr> <td>Innbetalte gebyrer</td> <td colspan="3">kr. 3420,- (2.070,- + 675,- + 675,-)</td> </tr> <tr> <td>Målebrev</td> <td colspan="3">Frist for utstedelse av målebrev: 26.08.95</td> </tr> </table>				Dato	03.07.92			Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av	Gnr. 29	Bnr. 285	Navn Karin og Helge Barhaughøgda			Tillatelse	☒ bygningsrådet i møte den 12.08.92 etter delegasjon den 12.08.92	Dato	Sak nr. 89/92	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2			Beskrivelse	Parsellen skal sammenføres med gnr. 29 bnr. 228			Beliggenhet og grenser	☐ er påvist i marken	Anslått areal		☒ er ikke påvist i marken	260 m ²		Innbetalte gebyrer	kr. 3420,- (2.070,- + 675,- + 675,-)			Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 26.08.95		
Dato	03.07.92																																							
Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av	Gnr. 29	Bnr. 285																																					
	Navn Karin og Helge Barhaughøgda																																							
Tillatelse	☒ bygningsrådet i møte den 12.08.92 etter delegasjon den 12.08.92	Dato	Sak nr. 89/92																																					
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2																																							
Beskrivelse	Parsellen skal sammenføres med gnr. 29 bnr. 228																																							
Beliggenhet og grenser	☐ er påvist i marken	Anslått areal																																						
	☒ er ikke påvist i marken	260 m ²																																						
Innbetalte gebyrer	kr. 3420,- (2.070,- + 675,- + 675,-)																																							
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 26.08.95																																							
Underskrift Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Sted</td> <td style="width: 25%;">Dato</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Jessheim</td> <td>26.08.92</td> <td></td> <td>Knut Hansen</td> </tr> </table>				Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Jessheim	26.08.92		Knut Hansen																													
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																																					
Jessheim	26.08.92		Knut Hansen																																					
Tinglysing ULLENSAKER OPPMÅLINGSMYNDIGHET <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Dagbokstempel  Doknr. 7221 Tinglyst: 25.09.1992 Emb. 010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </td> <td style="width: 50%;"> Tinglystingsstempel TINGLYST 25 SEPT. 1992 EIDSVOLL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR. </td> </tr> </table>				Dagbokstempel  Doknr. 7221 Tinglyst: 25.09.1992 Emb. 010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	Tinglystingsstempel TINGLYST 25 SEPT. 1992 EIDSVOLL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.																																			
Dagbokstempel  Doknr. 7221 Tinglyst: 25.09.1992 Emb. 010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	Tinglystingsstempel TINGLYST 25 SEPT. 1992 EIDSVOLL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.																																							
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Dato</td> <td style="width: 25%;">Målebrev nr.</td> <td style="width: 50%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>				Dato	Målebrev nr.	Underskrift																																		
Dato	Målebrev nr.	Underskrift																																						
K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87																																								



Kommune Ullensaker Kommune		MIDLERTIDIG FORRETNING ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering J. nr. 55/92	
Midlertidig forretning for			
Eiendom	Gnr. 29 Bnr. 908	Festenr. Bruksnavn/adresse	
Representasjonspunkt	X 230434 Y 23237 Z	Kartblad CR 049-1-62 X Landsnett	
TINGLYST 25 SEPT. 1992 EIDSVOLL SOLFNSK VEREMBETE DAGBOKNR. 7220			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvisitert			
Dato	03.07.92		
Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av		
Rekvirent	Navn Karin og Helge Barhaughøgda		
Tillatelse	☒ bygningsrådet i møte den 12.08.92 etter delegasjon den 89/92 Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	Parsellen skal sammenføres med gnr. 29 bnr. 34		
Beliggenhet og grenser	☐ er påvist i marken ☒ er ikke påvist i marken		
Innbetalte gebyrer	Anslått areal 190 m² kr. 3420,- (2070,- + 675,- + 675,-)		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 26.08.95		
Underskrift			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilårene for å fullføre forretningen er til stede.			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jessheim	26.08.92	 Knut Hansen	
Tinglysing ULLENSAKER OPPMÅLINGSMYNDIGHET			
Dagbokstempel		Tinglysningsstempel	
 Doknr. 7220 Tinglyst. 25.09.1992 Emb. 010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev			
Dato	Målebrev nr.	Underskrift	
 K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87			



Avskrift av dagbok nr. 9316-24/69
Vedlegg til 131

Prt.koll side
J. nr. 281/69
L. nr.

ULLENSAKER kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av "Miltangen" (eiend. navn), gr. nr. 29 br. nr. 17

Parsellen er gitt br. nr. 428 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Fjellbu III" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 69 den 16.12. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen "Miltangen", grnr. 29, brnr. 17.

Forretningen er forlangt av Johan S. Lauten

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne K. Olsrud og K. Johansen

4000. 17715/69. R.A. - NKF-41.



Ved forretningen møtte: ¹⁾

Eieren Johan S. Lauten.

Som nabo:

Ingen naboer ble varslet da grensene mot grnr.29, brnr. 237-295 og grnr. 29, brnr. 210 var kjent fra tidligere kartforretninger.

Grensene er:

Mot nord parsell av hovedbølet grnr. 29, brnr. 17	9,30 m
" øst grnr. 29, brnr. 237-295	38,75 "
" sør grnr. 29, brnr. 210	9,08 "
" vest parsell av hovedbølet grnr. 29, brnr. 17	38,62 "

Det fremkom ingen protester mot forretningens fremme.

²
Areal: 355 m

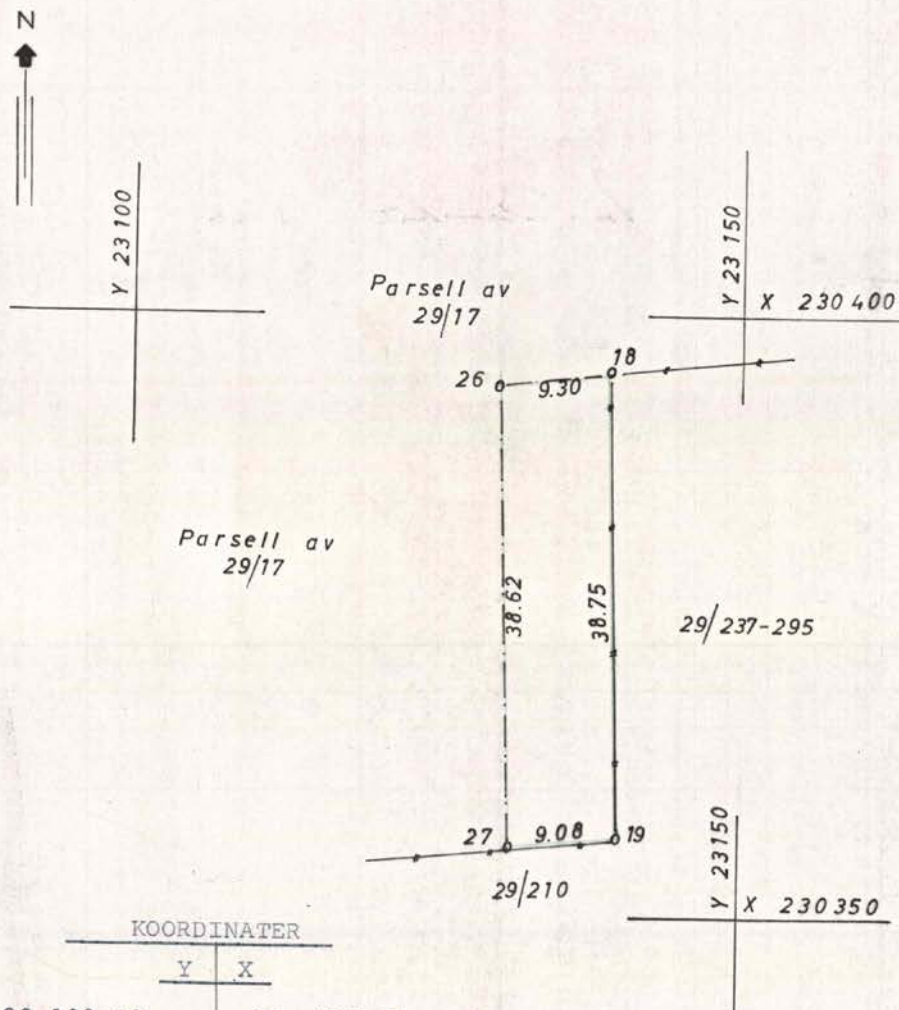
¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



MÅLEBREVSKART

over en parsell av "MILTANGEN" g.nr. 29 br.nr. 17

Ullensaker

Oppmålt av:
K. JOHANSEN.Tegn:
17.12.69. *J.H.*

Kontr:

Areal: 355 m²

Mål: 1 : 500



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **tilleggsparcell**

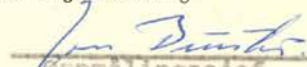
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **1 øre**

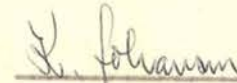
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **1 øre**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **"Fjellbu III"**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.


K. Olsrud
Påtegninger: ³⁾


Oppmålingssjef


K. Johansen

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsvegen - Kløfta 49
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre