

KLØFTA SENTRUM

Østerudvegen 48



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 750 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

94 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 844 840,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

2 420,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESFORMUE

16 308,-

BYGGEÅR

2016

BRA-I/BRA TOTAL

70/75 kvm

ENERGIKLASSE

D

# Din megler



## Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945

Med over 10 års erfaring i eiendomsbransjen og en sterk tilknytning til både Øvre og Nedre Romerike, er Celine en megler som kombinerer faglig tyngde med ekte lokalkunnskap. Hennes inngående forståelse av markedet i regionen gjør henne i stand til å identifisere verdier, trender og muligheter som sikrer kundene de beste resultatene – hver eneste gang.

For selgere er Celine spesielt opptatt av å skape en helhetlig og profesjonell salgsreise. Hun legger stor vekt på grundige forberedelser, riktig prisstrategi og presentasjon som løfter frem boligens unike kvaliteter. Med struktur, tydelig kommunikasjon og tett oppfølging sikrer hun maksimal verdi – samtidig som prosessen oppleves enkel og oversiktlig.

For kjøpere er Celine en tilgjengelig og kunnskapsrik sparringspartner som gir rom for spørsmål, vurderinger og trygghet. Hun møter interessenter med varme og profesjonalitet, og sørger for at de får et realistisk og helhetlig bilde av boligen, området og potensialet.

Gjennom hele prosessen setter hun mennesker først: Trygghet, profesjonalitet og gode opplevelser står i sentrum – uansett om du skal selge eller kjøpe bolig.



# Sentrumsnær 3-roms selveierleilighet i 2.etasje med to solrike uteplasser, god lagringsplass og parkeringsplass!

Emera Eiendomsmegling ved Celine Beatrice S. Holm ønsker velkommen til Østerudvegen 48! Her blir du en del av det populære boligområdet Averstadhagen på Kløfta, med kort vei til kjøpesenter, togstasjon, busstopp samt barneskole og barnehage.

Leiligheten var ferdigstilt i 2016 og holder en god standard med bl.a. balansert ventilasjon, malte veggflater og parkett på gulv.

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og man har en fin uteplass ved inngangspartiet samt adkomst til bod. Vel inne har man entré, åpen kjøkken/stue, 2 soverom av god størrelse, bad med gulvvarme og en bod. I stuen har man peisovn som gir god varme på kalde dager. Det er også utgang til solrik balkong fra stuen - en fin forlengelse av stuen på sommerhalvåret.

Det følger én parkeringsplass med mulighet for elbil-lader.

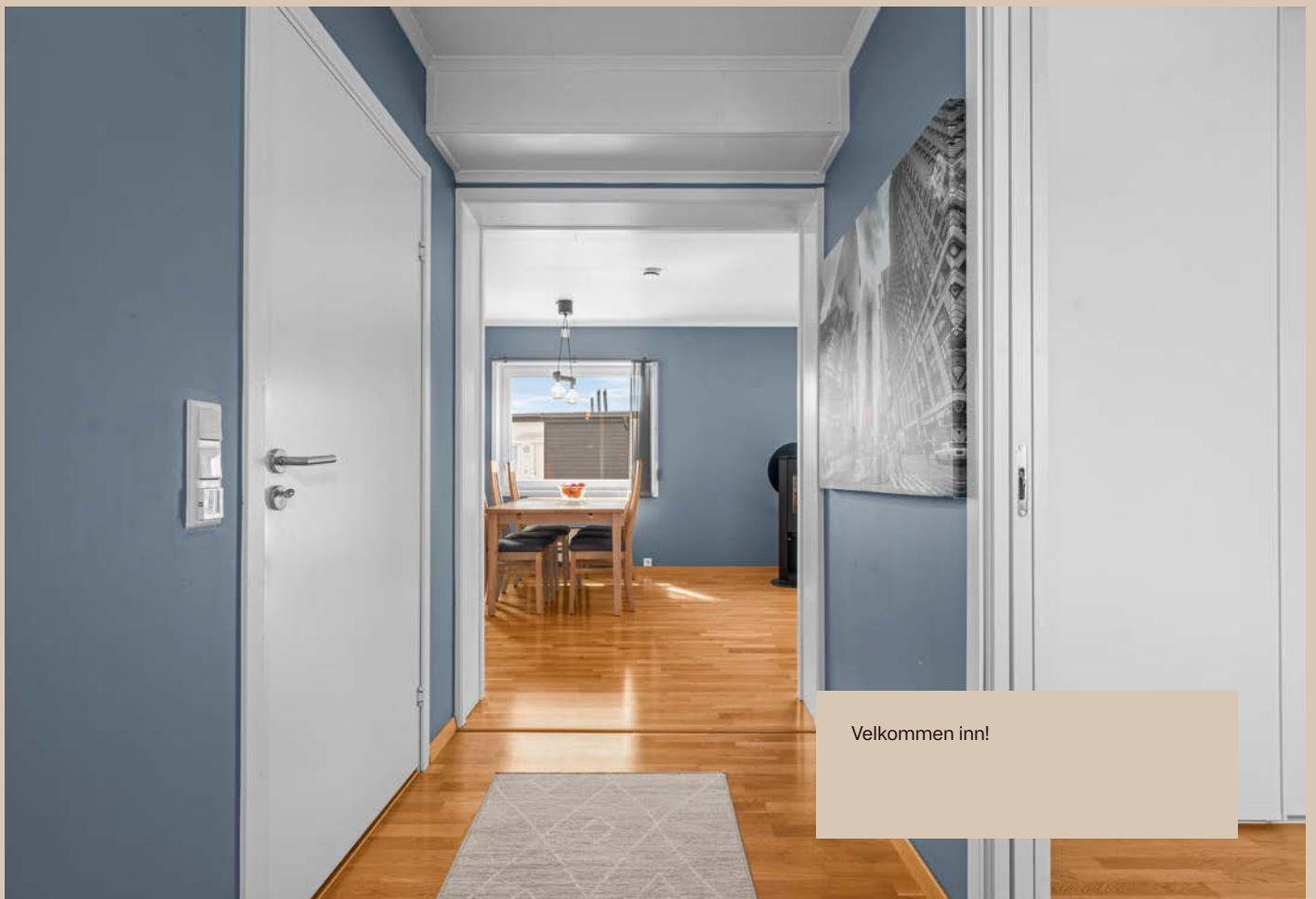
# Østerudvegen 48

## 2. Etasje





Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har en solrik velkomstveranda med adkomst til sportsbod.



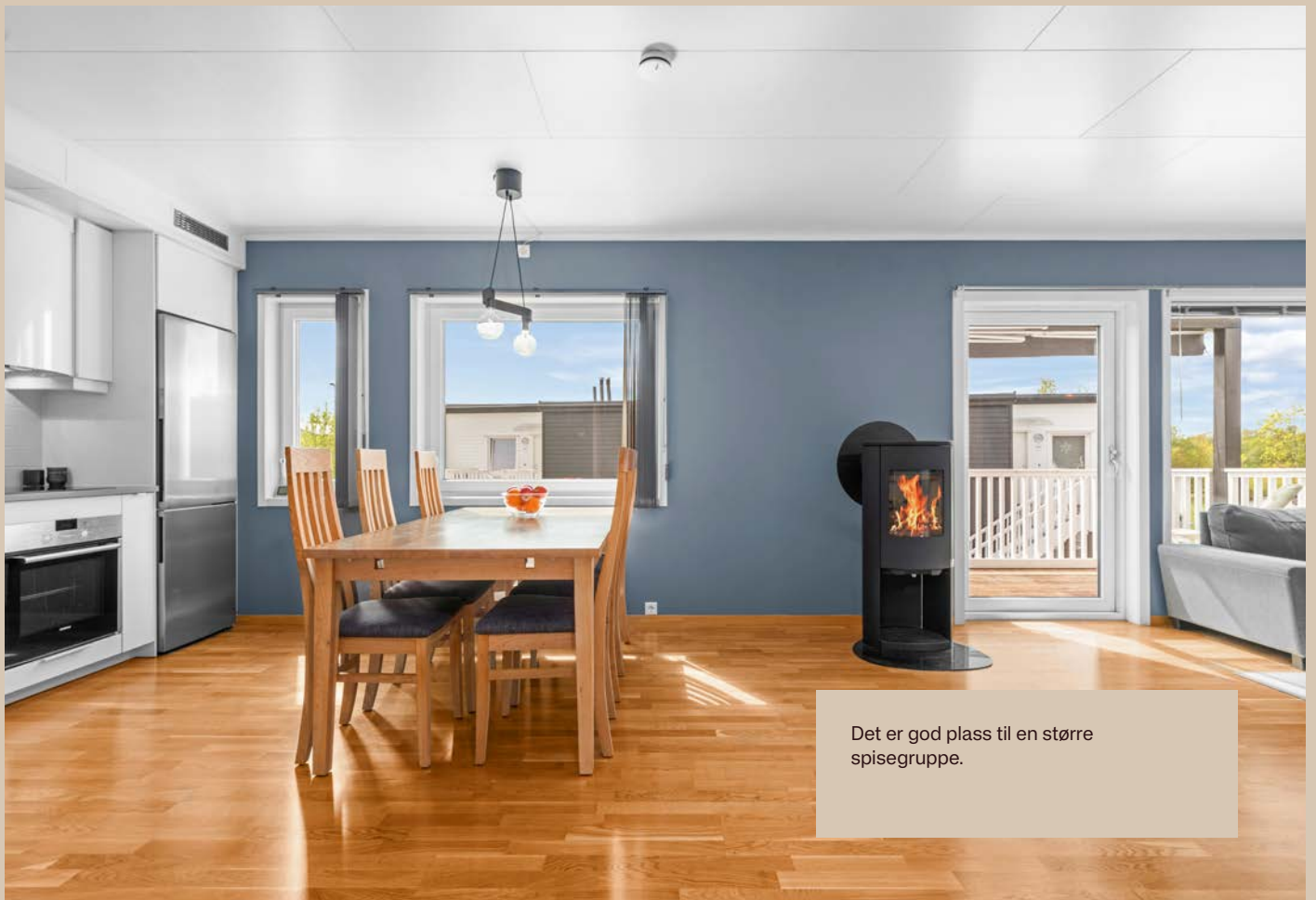
Velkommen inn!



Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning fra Ikea.



Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og laminat benkeplate.



Det er god plass til en større  
spisegruppe.



Det er montert peisovn som avgir god  
varme på kalde dager.



Stuen byr på flere møbleringsmuligheter.



På balkongen er det plass til sittegruppe og evt. grill.



Balkongen har markise og utestikk.



Leiligheten har to soverom av god størrelse.



Begge soverommene har garderobeskap.



Pent baderom med gulvvarme.



Badet har servant på skuffeseksjon, dusjhjørne, klosett og opplegg for vaskemaskin.





Det følger én parkeringsplass hvor det er mulig å etablere ladeboks.

ØSTERUDVEGEN 48

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 750 000

## Omkostning kjøper

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

93 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
94 840 (Omkostninger totalt)

-----  
3 844 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 844 840

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 420,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett fra Telia, vaktmestertjeneste i form av gressklipping og snøybrøyting, forretningsførsel og revisjon.

## Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

## Kommunale avgifter

Kr 11 095 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter renovasjon, vann og avløp samt feie- og tilsynsgebyr. Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike.

## Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Lån - 1516.03.55465 - Dnb

Gjeldende rente: 6,90 %

Registrert lånesaldo på leiligheten: 0,00

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 30.04.2028

Lånets saldo: 47 593,23

Seksjonen har ingen fellesgjeld da denne er innfridd.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med Telia. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene. Dersom man ønsker høyere hastighet eller større tv-pakke betaler man dette ekstra.

Andre utgifter: Utover kommunale avgifter og felleskostnader vil det være kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, evt. oppgradering av tv/internett, normalt vedlikehold.

Listen er ikke uttømmende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 308 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 047 791 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 191 164 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Østerudvegen 48 ligger meget sentralt til på Kløfta i Ullensaker kommune.

Eiendommen er plassert i et stille og rolig område, samtidig som den har gangavstand til flere barnehager, barneskoler og Vesong ungdomsskole. Leiligheten ligger også perfekt til for de som ønsker å pendle med kun få minutters gange til Kløfta stasjon.

I gangavstand fra boligen finner du Bakkedalen. Her er det flere fotballbaner, ballbinge, idrettshall og svømmehall. Samtidig ligger treningssenteret Sportica og Fitness Point like i nærheten. Kløfta har også et godt tilbud for de som er interessert i golf, ved Miklagard

golfbane. Dette er en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane som er rangert blant topp 20 i Europa. Videre kan Kløfta tilby flotte tur- og friluftsområder ved blant annet Hiltonskogen. På vinterstid blir det også kjørt opp skiløyper i skogen samt på jordene rundt omkring på Kløfta. Det er i tillegg kort vei til Romeriksåsen som gir et utvidet friluftstilbud.

Leiligheten ligger like i nærheten av Romerikssenteret som har over 30 butikker. Her finner du flere klesbutikker, frisører, vinmonopol, Rema 1000 og Meny, for å nevne noe. En kort kjøretur unna finner du også Jessheim som kan tilby de fleste fasiliteter samt Jessheim storsenter med over 140 butikker og serveringssteder.

Østerudvegen 48 ligger perfekt til for de som ønsker å pendle. Med kun få minutters gange til Kløfta stasjon har du kort vei til både Jessheim, Lillestrøm og Oslo. Det tar henholdsvis ca. 8 minutter til Jessheim, ca. 15 minutter til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo. For de som ønsker å benytte seg av bil ligger også E6 like i nærheten. Med bil tar det ca. 10 minutter til Jessheim, 15 minutter til Lillestrøm og 30 min til Oslo. Et ypperlig område for deg som ønsker å ha en rolig tilværelse, men å samtidig bo sentralt og ha alle fasiliteter tilgjengelig!

## Parkering

Leiligheten har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass nr. 48, som er plassert på sameiets fellesareal. Bruken av parkeringsplassen er forankret i sameiets vedtekter. Det gjøres likevel oppmerksom på at sameiet i fremtiden kan beslutte en omdisponering av plassene.

I henhold til eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier å bytte plass – forutsatt at den andre ikke har behov for tilrettelagt parkering, og at vedkommende med funksjonsnedsettelse allerede disponerer en plass i sameiet.

Det er også adgang til å etablere ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid ved seksjonens parkeringsplass. Sameiet har avtale med X.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 07.04.2020. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

## Innhold

2.etasje: Entré/gang, kjøkken/stue, 2 soverom, bad, bod  
Annet: Bod med adkomst fra utsiden

## Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue, bod, soverom, soverom 2

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

## Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Innvendig > Overflater - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig avvik på vegg på soverom.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Missfarget gulvbelegg.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

- Integrert koketopp og stekeovn

- Frittstående kjøleskap

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

### Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra

tilstandsrapporten:

Flermannsbolig med teknet flat takkonstruksjon.

Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel.

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli

gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets

bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår.

Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår

med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår.

Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt

funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv.

Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Balkong i front av boligen på ca. 9 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon.

Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig

med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Kommende terraserens og overflatebehandling er

påregnelig på sikt.

Innvendige overflater:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen. Synlig avvik på vegg på soverom. Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflategulv.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Østerudvegen 48, 2040 KLØFTA

Gnr. 16, bnr. 236, snr. 8, ideell andel 1/1

Gnr. 16, bnr. 150, ideell andel 1/103, sameietype: realsameie

Gnr. 16, bnr. 235, ideell andel 1/103, sameietype: realsameie

i Ullensaker kommune.

## Selger

Tommy Haug

## Sameie

Averstadhagen 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 921333102

Averstadhagen 3 Boligsameie består av 28 seksjoner og ligger i Østerudvegen 34–88.

Regnskaps- og forvaltningstjenester utføres av Agio Forvaltning AS, mens revisjon gjennomføres av Alfa Revisjon AS.

Forretningsfører: AGIO FORVALTNING AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6676474

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Katteeiere og hundeeiere tar ekstra hensyn i forhold til sandkassene. Hunder holdes i bånd. Ingen lar dyreekskrementer ligge igjen på Averstadhagens område. Dette kastes i «restavfall».

Styregodkjennelse: Det gjøres oppmerksom på at ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte erverv, for eksempel gjennom bruk av nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges aksjelovens regler til grunn.

Kartverket kan nekte tinglysning dersom det finner at

ervert er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, herunder foreta fullt oppgjør tross manglende overskjøting.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2025 viser at sameiet hadde driftsinntekter på 1 022 082 kroner, mot 672 513 kroner året før. Økningen skyldes blant annet høyere innkrevde felleskostnader.

Samtidig økte kostnadene betydelig. Samlede driftskostnader var 1 631 418 kroner, sammenlignet med 484 686 kroner i 2024.

Som følge av dette endte sameiet med et negativt driftsresultat på -609 336 kroner. Etter finansinntekter og finanskostnader ble årsresultatet -595 066 kroner, som foreslås ført mot annen egenkapital.

Sameiet hadde også tatt opp et lån på 500 000 kroner i forbindelse med etablering av infrastruktur for elbillading, og ved årsslutt var 52 876 kroner registrert som langsiktig gjeld.

Styret opplyser i årsrapporten at det i 2025 ble gjennomført investeringer knyttet til elbillading, hvor deler av prosjektet også ble finansiert gjennom tidligere oppsparte midler og tilskudd.

Ved utgangen av 2025 hadde sameiet eiendeler på 469 048 kroner, hvorav 390 552 kroner var bankinnskudd og kontanter. Egenkapitalen var 400 528 kroner.

## Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energiklasse

D

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Elektriske panelovner.

Peisovn i stue.

Selger opplyser at panelovn under kjøkkenvinduet ikke fungerer og vil ikke bli fikset til overtakelse.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Olstadmoen B2. m/best. vedtatt 08.11.2016.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse -fremtidig vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: Olstadmoen vedtatt 11.04.1988.

## Tinglyste heftelser

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

3209/16/236/8:

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og

overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område  
Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226  
Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113  
Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg  
Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett med motorisert kjøretøy  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om

bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om

nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om

elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2026 - Dokumentnr: 526557 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Romerike AS

Org.nr: 936 357 660

Elektronisk innsendt

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

3209/16/150:

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering  
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved  
kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/  
kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde  
ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om  
adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om  
adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og  
overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av  
overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med  
nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om  
nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold  
av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om  
adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og

overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale  
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113  
 Bestemmelse om utbedring og oppgradering av  
 overvannsanlegg  
 Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med  
 nedgravd strømkabel  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
 Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om  
 nettstasjon  
 Rettighetshaver: Elvia AS  
 Org.nr: 980 489 698  
 Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold  
 av frittliggende nettstasjon  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
 Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om  
 adkomstrett  
 Rettighetshaver: Elvia AS  
 Org.nr: 980 489 698  
 Adkomstrett med motorisert kjøretøy  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
 Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om  
 bebyggelse  
 Rettighetshaver: Elvia AS  
 Org.nr: 980 489 698  
 Bestemmelse om beplantning  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
 Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om  
 vannledning  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om  
 kloakkledning  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
 Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om  
 elektriske ledninger/kabler  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236  
 Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2026 - Dokumentnr: 526557 - Registerenheten kan  
 ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
 Rettighetshaver: Meglerhuset Romerike AS  
 Org.nr: 936 357 660  
 Elektronisk innsendt

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering  
 Opprettet seksjoner:  
 Snr: 8  
 Formål: Bolig  
 Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering  
 ved kommuneendring  
 Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved  
 kommuneendring  
 Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

3209/16/235:  
 13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/

kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med

nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2026 - Dokumentnr: 526557 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Romerike AS

Org.nr: 936 357 660

Elektronisk innsendt

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1600

01.01.2020 - Dokumentnr: 308948 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 185468 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:236 Snr:8

**Legalpant:** Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

## Utleie

**Adgang til utleie:** Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie av hele seksjonen er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en

sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er

blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 900,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke kr 26 800,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 11 282,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 103 582,00  
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Celine Beatrice S. Holm  
 Eiendomsmegler | Partner  
 celine.holm@emera.no  
 Tlf: 481 58 945

## Ansvarlig megler

Celine Beatrice S. Holm  
 Eiendomsmegler | Partner  
 celine.holm@emera.no  
 Tlf: 481 58 945

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS  
 Organisasjonsnummer 936357660  
 Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA  
 Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

29.05.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ØSTERUDVEGEN 48

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260143	
Selger 1 navn	
Tommy Haug	
Gateadresse	
Østerudvegen 48	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260143

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: TH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Haug	f6345de9d21cd0292b7d3 2bfa6a96396a94914ec	06.05.2026 20:06:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260143


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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Østerudvegen 48, 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 # gnr. 16, bnr. 236, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 19291-2443

Eiendomsverdi ref nr: TG5202

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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
- tilleggsbygg 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2018, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Flermannsbolig med teknet flat takkonstruksjon. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik. Balkong i front av boligen på ca. 9 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik. Kommende terraserens og overflatebehandling er påregnelig på sikt.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Synlig avvik på vegg på soverom.

Etaseskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etaseskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. 10 mm helling i stue for øvrig.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiervesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med

normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med belegget på gulv og varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på bod. Waterguard for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

#### Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.

Varmtvannsbereider ca. 99 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i ringperm. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Bolig oppført etter TEK 2010 med fremlagt ferdigattest på bygget og det forutsettes at radonduk er lagt i grunn.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

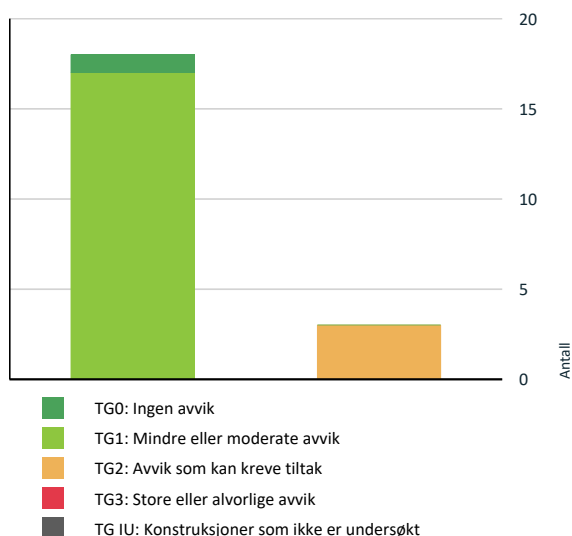
### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Tegninger fra byggeår.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Innvendig > Overflater - avvik** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**  
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

#### Beskrivelse

Balkong i front av boligen på ca. 9 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik. Kommende terrasserens og overflatebehandling er påregnelig på sikt.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

### TG 2 Overflater - avvik

#### Beskrivelse

Synlig avvik på vegg på soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Synlig avvik på vegg på soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.



Synlig avvik på vegg på det minste soverommet.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning. 10 mm helling i stue for øvrig.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.

# Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med belegg på gulv og varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fornylse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

### Vurdering av avvik:

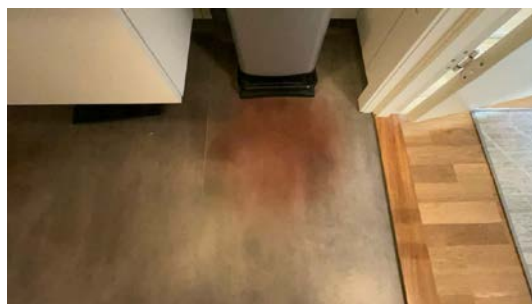
- Det er avvik:

Missfarget gulvbelegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Missfarging har ingen svekkelse på selve beleggets tiltenkte tetthetsfunksjon, men kommende utskiftninger kan heller e utelukkes på sikt.



Synlige avvik.



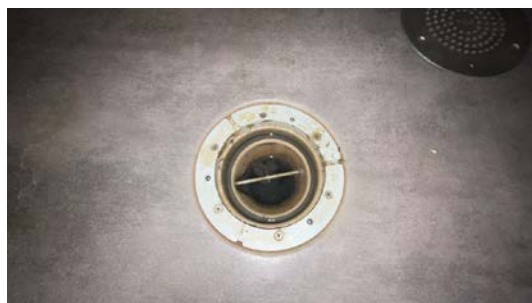
Synlige avvik.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Kontroll av sluk.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8.



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integriert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringdagen.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på bod. Waterguard for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

## Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider ca. 99 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.



Besiktigelse av bereder.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i ringperm. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.

**2018**

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

### 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter fremstår anlegget med fungerende tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.  
Bolig oppført etter TEK 2010 med fremlagt ferdigattest på bygget og det forutsettes at radonduk er lagt i grunn.

# 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

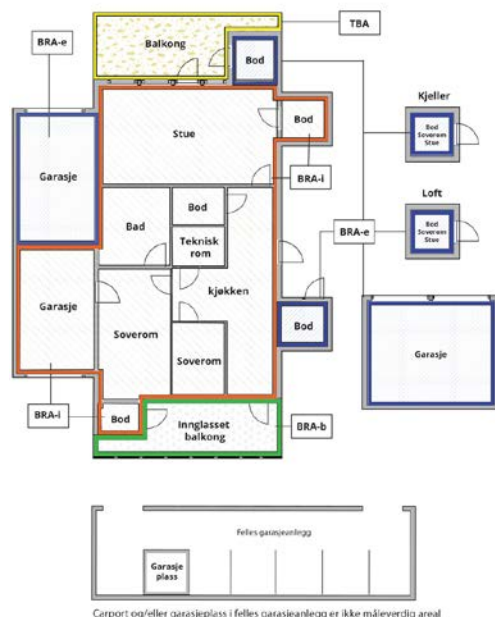
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70	5		75	7
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue, bod, soverom, soverom 2	Utebod	

#### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fra byggeår.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Tommy Ottersen Haug	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	16	236		8	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Østerudvegen 48

#### Hjemmelshaver

Haug Tommy Ottersen

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og singlet gangveier.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.05.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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,**

- 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 ren 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TG5202>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Østerudvegen 48 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Averstadmoen Linje 425, 436	3 min	0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	7 min	0.6 km
Kløfta stasjon Buss, tog	7 min	0.6 km
Oslo Gardermoen	13 min	

## Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	10 min	0.9 km
Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	17 min	1.4 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	16 min	1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min	8.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min	

## Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	6 min
EVBox Aspertunet 1-4	9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

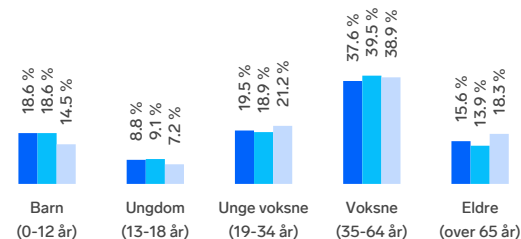
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Olstadmoen barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min	0.4 km
Amiva	7 min	
Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	11 min	0.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km
Meny Romerikssenteret	6 min	



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



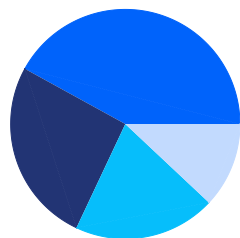
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

	Åreppen skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.9 km
	Kløfta stadion Ballspill, fotball	11 min	1 km
	Nemus Fysio	5 min	
	Sportica Kløfta	9 min	

## Boligmasse



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

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

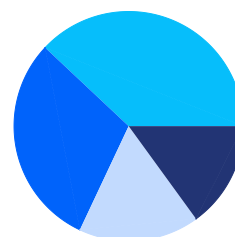
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

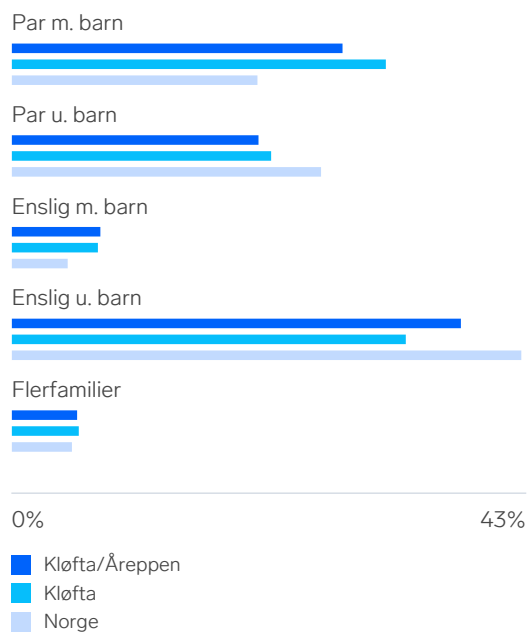
	Romerikssenteret	6 min
	Boots apotek Kløfta	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

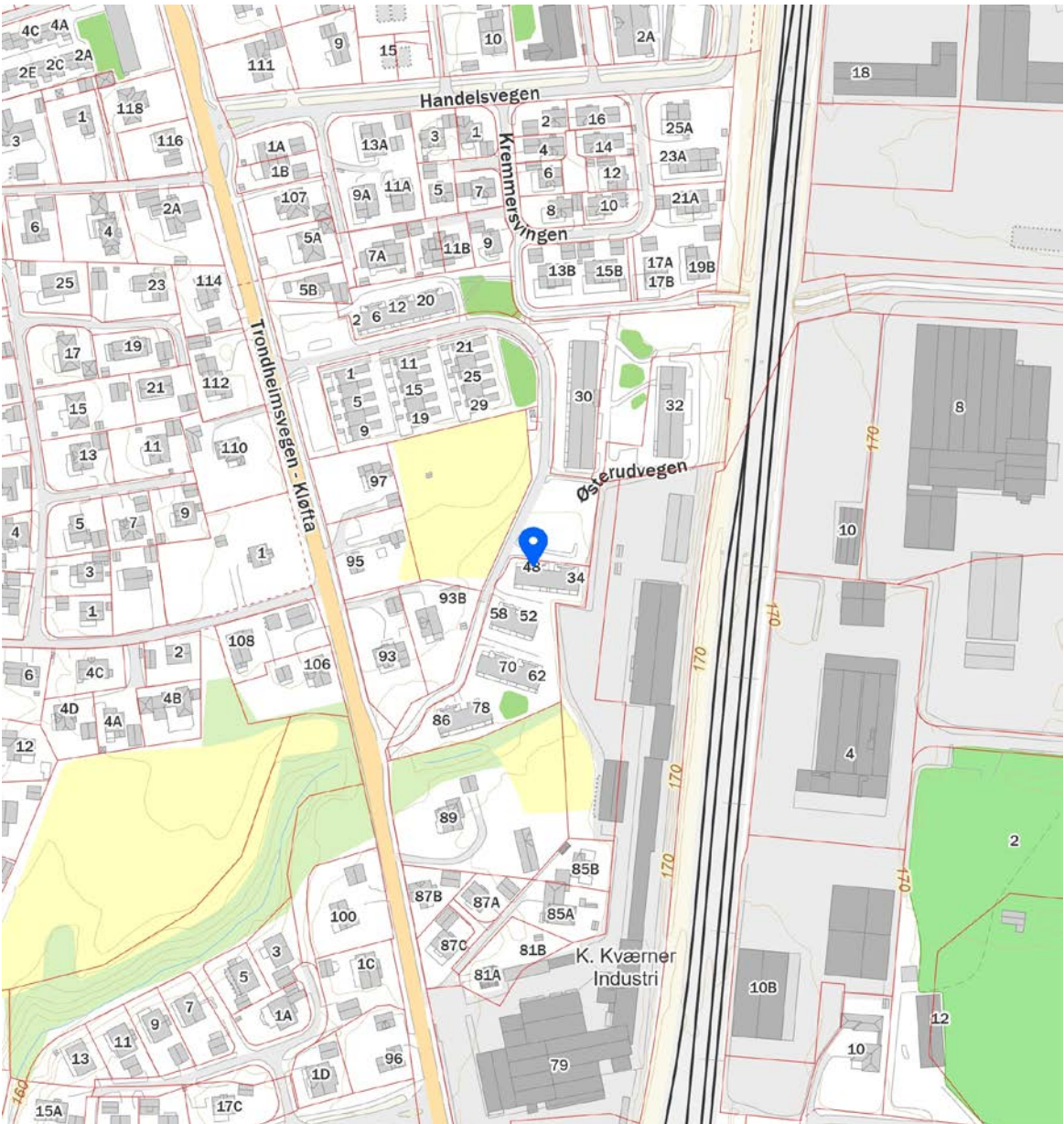
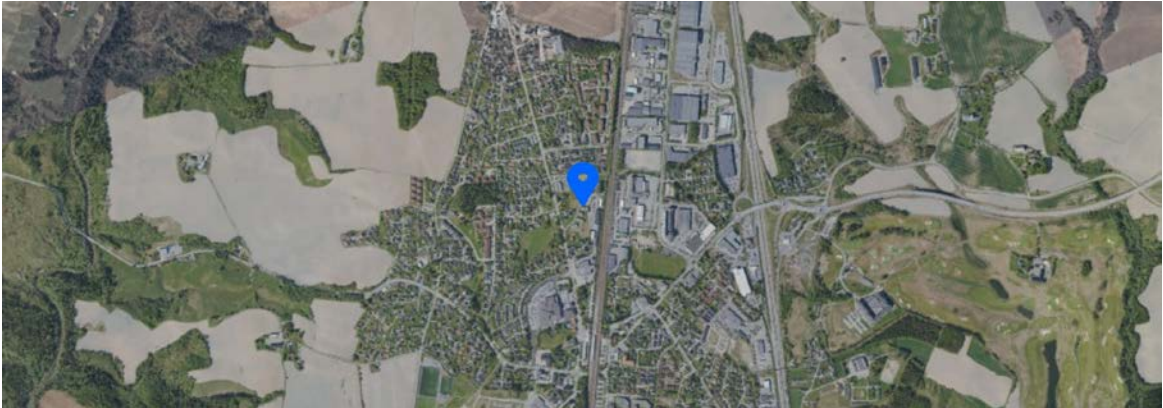


## Sivilstand

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



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



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

# Boligopplysninger

## Generelt

Megler:	Meglerhuset Romerike AS
Deres ref.:	04260143
Vår ref.:	BO-2026-226-008
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	18.05.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «04260143» på andel/seksjon nummer 8 i 226 - Averstadhagen 3 Boligsameie bekrefte mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

## Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

## Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	226 - Averstadhagen 3 Boligsameie
Org.nr.:	921333102
Seksjons-/andelsnr.:	008
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	16/236/008
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Gunn H Stakkeland Østmark
Styrets epost:	averstadhagen3boligsameie@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Tryg Forsikring med polisenummer 6676474.

## Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Østerudvegen 48, 2040 KLØFTA
Eier 1 iht. vårt register:	Haug, Tommy
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

## Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	2 420,00
<b>Totale fellesutgifter pr. mnd.</b>	<b>2 420,00</b>

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

## Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

**Selgers restanse pr. 18.05.2026: kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

## Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	Lån - 1516.03.55465 - Dnb
Geldende rente:	6,90 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	0,00
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.04.2028
Lånets saldo:	47 593,23

### Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Sameiet har per tid ingen aktiv IN-avtale på lån i DNB. Seksjonseiere fikk mulighet å betale inn sin andel av låneoptaket som en engangsinnbetaling. Dermed vil enkelte seksjoner ikke ha lån på sin seksjon

**Andel av fellesgjeld pr. 18.05.2026: kr. 0,00**

## Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	0
Andel formue pr. 31.12.2025:	16 308

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

## Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	<a href="http://www.agioforvaltning.no">www.agioforvaltning.no</a>

## Husordensregler i Averstadhagen 3 Boligsameie

*Beboerne plikter å følge bestemmelse i husordenen og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved sammenkomster/party husk å varsle naboene dine. Husreglene skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.*

*Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, det må ikke foretas støyende arbeid i dette tidspunkt.*

1. Ervervsmessig musikk - og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.
2. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, tørkestativ, markiser, le-vegger, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning. Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, eller foreta bygningsmessige forandringer. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
3. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplassene. Beboere har ikke lov til å benytte seg av gjesteparkeringen, heller ikke til firmabil beboer innehar.
4. Dyrehold er tillatt. Katteeiere og hundeeiere tar ekstra hensyn i forhold til sandkassene. Hunder holdes i bånd. Ingen lar dyreekskrementer ligge igjen på Averstadhagens område. Dette kastes i «restavfall».
5. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppeltønnene. Vær nøye med sortering av søppel på grunn av plassen, og ikke minst hygiene. Ingen er tjent med rotter og annet utøy. (Sekker til plastavfall og grønne poser til matavfall kan hentes gratis, ligger i kasser ved postkassene. Det er **ikke** lov å hensette søppel og annet ved søppeltønnene. Sorte søppelsekker er ikke tillatt i Ullensaker kommune.
6. Beboerne er ansvarlige for at vegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt beboer sørger for utvendig renhold av sin del av boligen.
7. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser. (Eksempel: langtidsferie på vinterstid)
8. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealer. Ski, aking og ballspill må ikke skje så nær boligene at det er til fare/ulemp for beboerne.
9. Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner, dette på grunn av sikkerhet.
10. Det forventes at grøntarealet holdes ryddig og innbydende. Gressklipping/snømåking er satt bort til eget firma.
11. Grilling er tillatt, men utvis hensyn og varsomhet angående røyk og brannfare.
12. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir

deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Averstadhagen 3 Boligsameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

**13.** Henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv, blir enten sendt på mail, eller lagt ut på Vibbo. Det er også opprettet en Facebook-gruppe (Averstadhagen 3). Her vil det gis «uoffisielle beskjeder», siden skal ikke brukes som et klageforum, og man henger ikke ut andre beboere.

**14.** Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller mail.

**15.** Seksjonseiere plikter ved utleie å informere leietagere om husordensregler.

**16. Solskjerming:** Fast montert solskjerming skal være grått, evt. sort.





**ULLENSAKER  
KOMMUNE**

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS  
Postboks 2125 Strømsø  
3003 DRAMMEN

Saksnr.:  
2016/6321-195

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Mari Wethal Eidem

Dato:  
07.04.2020

**GNR 16/236 - FERDIGATTEST - LEILIGHETSBYGG**

Gnr/Bnr	16/236	Byggested	Østerudvegen 34-88, 2040 Kløfta
Tiltakshaver	SKANSKA BOLIG AS	Ansv. SØK	Siv Ing Stener Sørensen AS
Tiltak	Nye bygg - Leilighetsbygg		

**Dokumentasjon og avgitt erklæring**

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 21.11.19, 27.3.20 og 6.4.20, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest	Ja
Det er sendt inn sluttrapport for avfall og miljøsanering	Ja
Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier	Ja
Gjennomføringsplan, dato, versjon	21.11.19 – versjon 10

**Varmesystem**

Det er i forbindelse med søknad om ferdigattest oppgitt følgende varmesystem for tiltaket:

Panelovn og vedfyring: Østerudvegen 46, 48, 74, 76, 78, 80, 82, 84.

Panelovn og vannbåren varme: Østerudvegen 34, 36, 38, 40, 42, 44, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 86, 88.

Ved eventuell senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

**Avslutning av saken**

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Ulensaker kommune  
Byggesaksavdelingen

Med hilsen

Ulensaker kommune  
Besøksadresse:  
Furusethgt. 12  
2050 Jessheim

Postadresse:  
Postboks 470  
2051 Jessheim  
Telefon: 66 10 80 00

E-post:  
postmottak@ulensaker.kommune.no  
www.ulensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400  
Bank, skatt: 6345.06.02355  
Org. nr.: 933 649 768 MVA

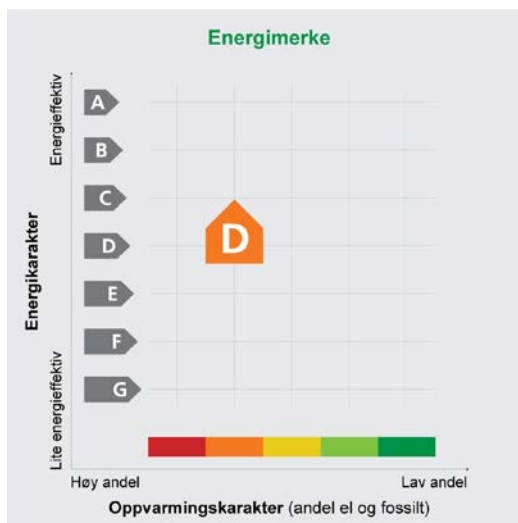


Hus G Plan 01  
1 : 200

 Folles areal

08.08.2017 16:28:27

Adresse	Østerudvegen 48
Postnr	2040
Sted	Kløta
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	16
Bnr.	236
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1188769
Dato	08.10.2020



Innmeldt av Linn Paulsen

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.

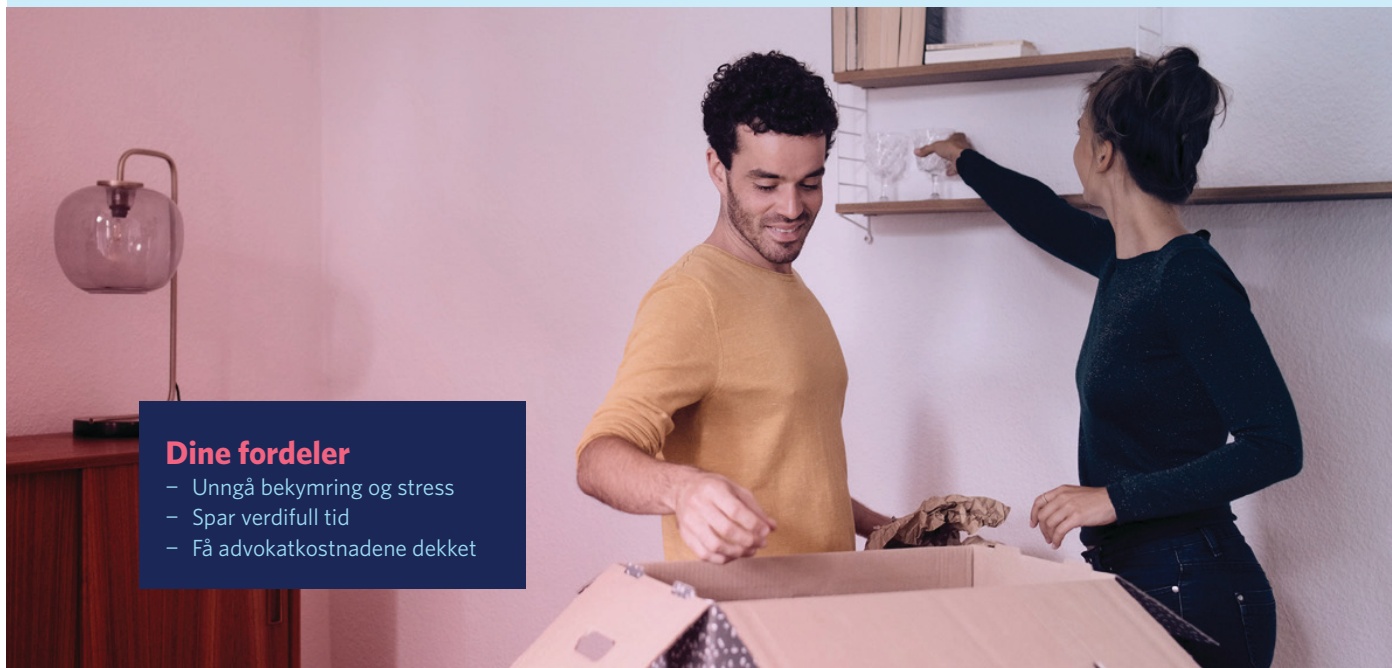
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

[celine.holm@emera.no](mailto:celine.holm@emera.no)

+47 481 58 945

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Celine Beatrice S. Holm  
celine.holm@emera.no  
481 58 945

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING