

Siggerudbråtan 26

EIDSVOLL

notar



Prisantydning Kr. 4 490 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 110/115 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Siggerudbråtan 26

Romslig 5-roms selveier fra 2018 over to plan m/to solrike balkonger | Carport | 2 bad | 2 stuer | Barnevennlig- Må sees!

Adresse	Siggerudbråtan 26 2080 EIDSVOLL
Prisantydning	Kr 4 490 000,-
Omkostninger	Kr 113 340,-
Totalpris	Kr 4 603 340,-
Fellesutgifter	Kr 3 274,-
BRA-i/BRA Total	110/115 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2018
Soverom	4
Etasje	2

Velkommen til Siggerudbråtan 26 - En lys og innbydende 5-roms selveierleilighet over to plan fra 2018. Boligen byr på en praktisk planløsning med fire soverom, to bad, to stuer, et romslig kjøkken og hele to terrasser. Her får du også carport og en tilhørende sportsbod på ca. 5 kvm. Leiligheten ligger i et attraktivt, familievennlig område med kort vei til skoler, barnehager, turområder og servicetilbud.

Kort om eiendommen:

- Store vindusflater som gir godt med lysinnslipp
- To bad
- To solrike terrasser
- To stuer
- Parkering i carport
- Sportsbod på 5 kvm
- Barnevennlig og attraktivt område

Velkommen!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	35
Vedlegg	38
Budgivning	127

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

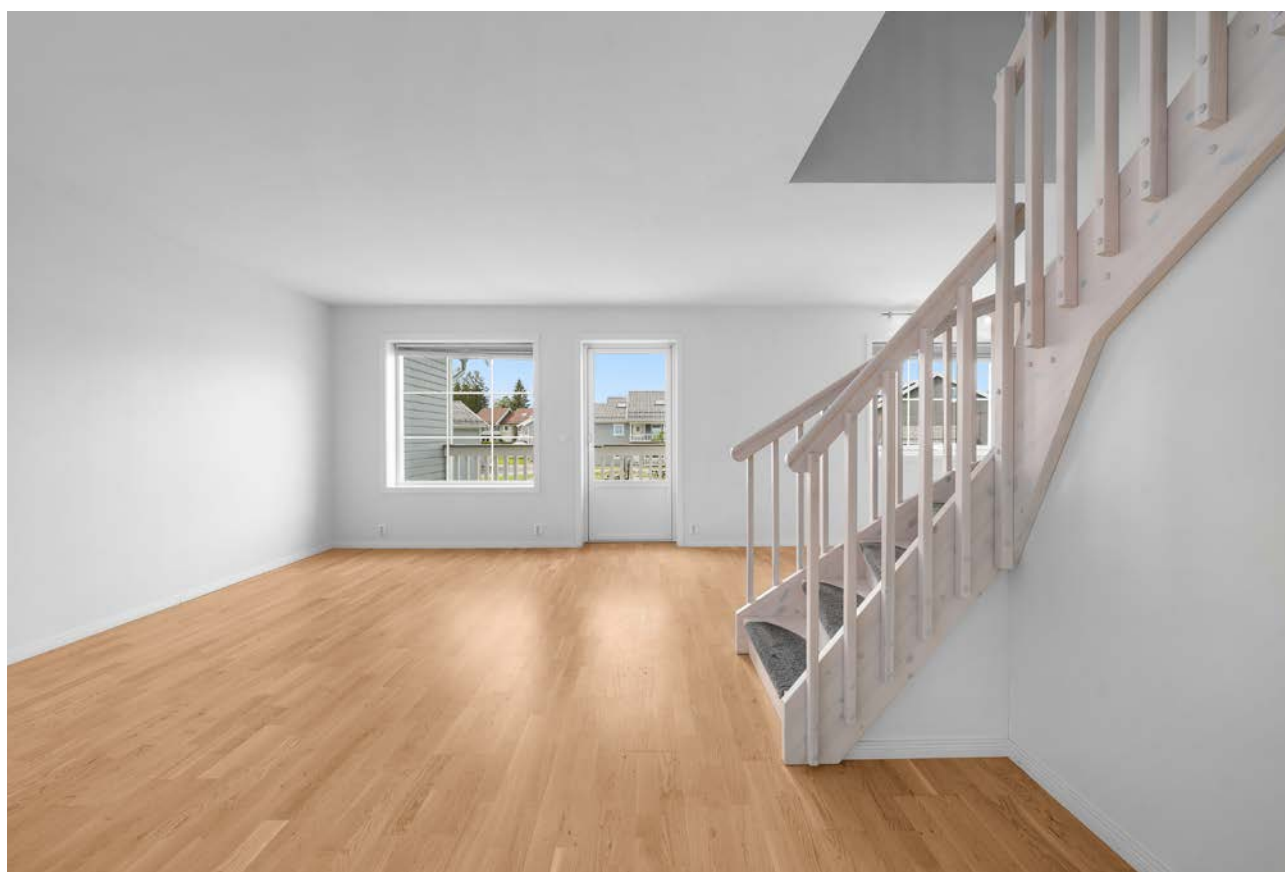
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







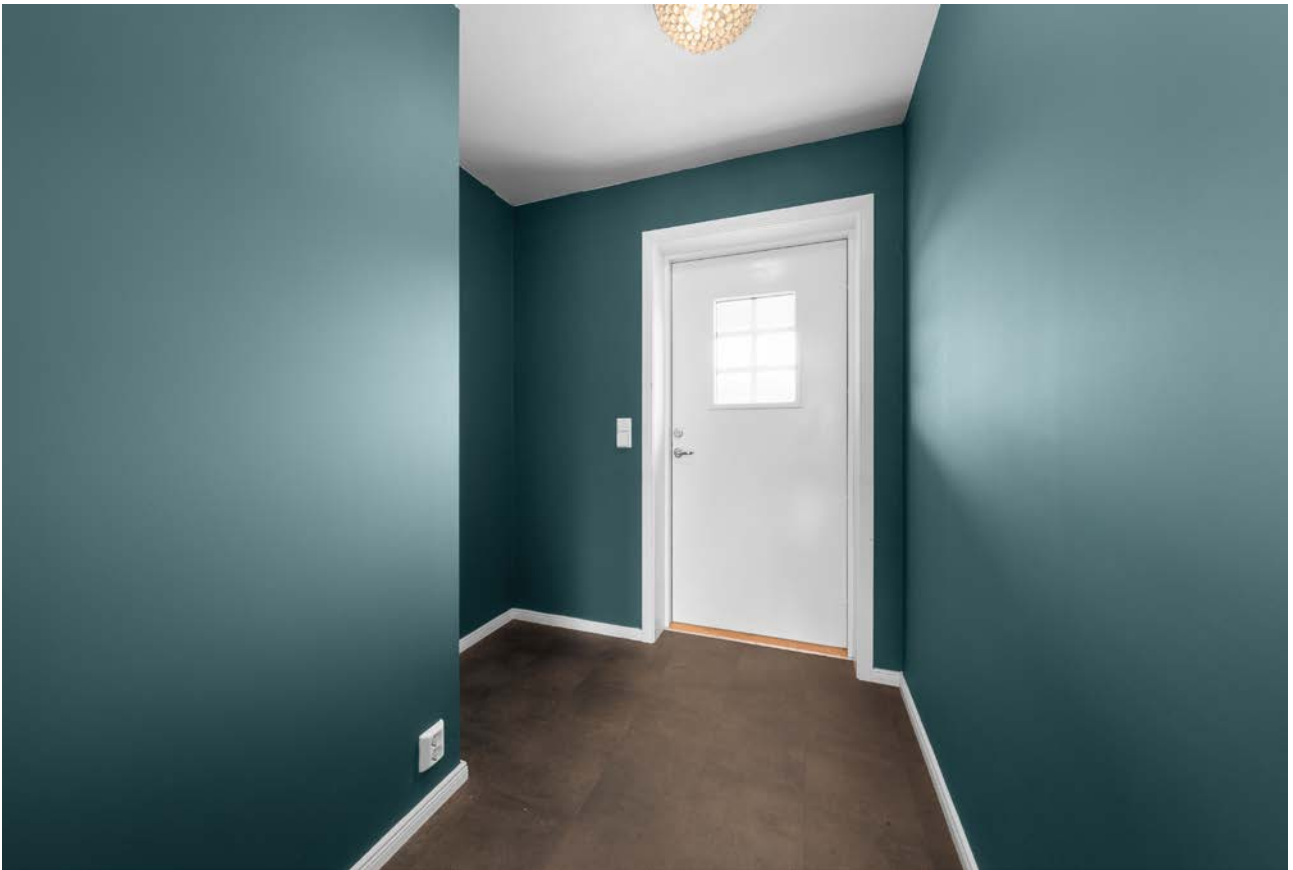




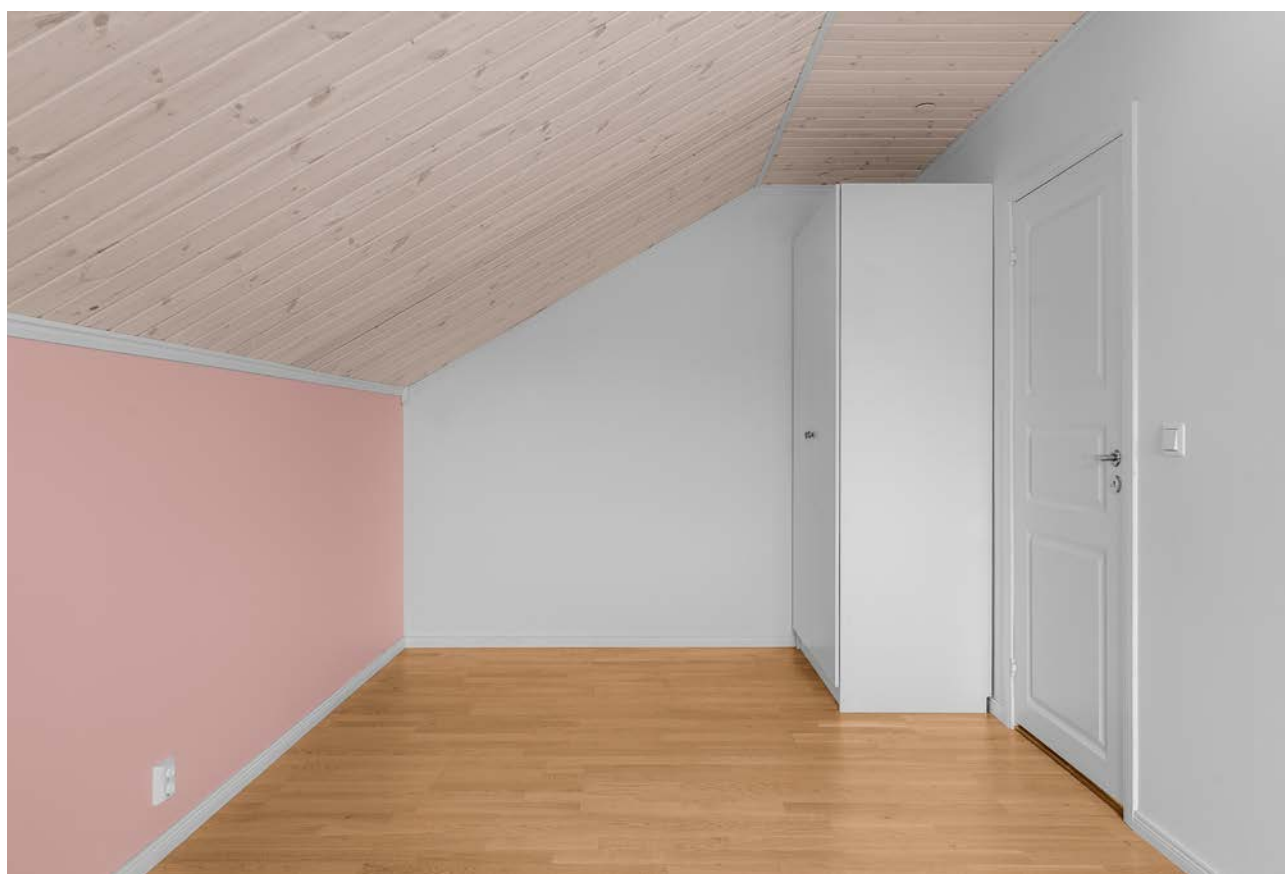


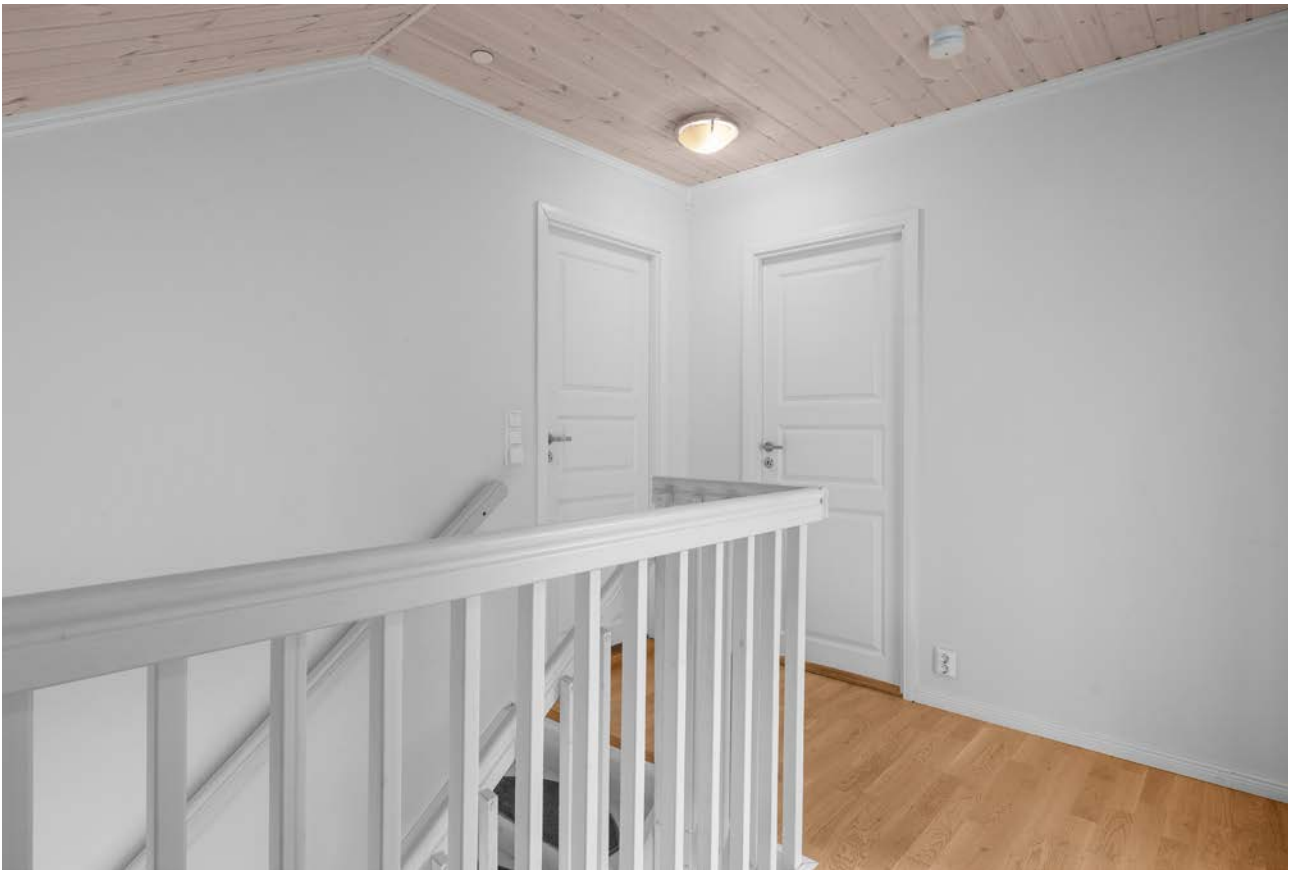


Digitalt stylet















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i et populært og et godt etablert boligområde i Eidsvoll kommune. Det er ca. 4 km til Sundet med kommuneadministrasjon med godt utvalg av matbutikker, apotek, vinmonopol, bensinstasjoner og andre forretninger.

Her finner man også barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehager. Ønsker man ytterligere utvalg og servicetilbud ligger AMFI kjøpesenter på Råholt kun en liten kjøretur unna. Fra Eidsvoll stasjon går det både lokaltog og intercitytog. Reisetid til Gardermoen er 10 minutter. Reisetid til Oslo S er 34 minutter. Lokaltoget til Eidsvoll Verk tar 5 minutter. Fra Eidsvoll er det motorveg hele vegen inn til Oslo og Gardermoen. Med bil tar det ca. 55 min til Oslo og ca. 25 min til Gardermoen. Det er også kun ca. 9 min med bil (8 min med buss) til Eidsvoll Verk stasjon. Fra eiendommen er det gangavstand til Ås skole (1.-7. trinn), Læringsverkstedet barnehage, samt Extra Hammerås og Eidsvoll handelspark på Myhrer.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. For båtfolket er det kort vei til Mjøsa og idylliske Vorms med gjestehavner og båtforeninger. Eiendommen ligger en kort kjøretur unna Andelva som renner ut i Hurdalssjøen. Her er det flere fine badeplasser, småbåthavn med båtslipp og et yrende dyreliv.

Hurdalssjøen har også gode fiskemuligheter. Om sommeren finnes det flere turmuligheter i store deler av kommunen som har vidstrakte skogsområder med grusveier og fine stier. Fotturer til Mistberget og Ninabben, med storslått utsikt, er verdt å få med seg. I nærheten ligger også Ståviåsen med preparerte turløyper, konkurranseløyper og lysløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter i vinterhalvåret.

Ellers er det fine preparerte skiløyper både på Minneåsen og i Gullverket. Det er også kort vei til Eidsvoll turns idrettsanlegg som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Siggerudbråtan 26, 2080 EIDSVOLL

OPPDRAGSNUMMER

17-0044/25

SELGER

Bessem Glory Enow

MATRIKKE

Gårdsnummer 152, bruksnummer 10, seksjonsnummer 42,
i Boligsameiet Siggerudbråtan med orgnr.: 919033509 i Eidsvoll kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 17.538 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Sameiets fellesområder er pent opparbeidet med gjesteparkering, carporter, gressplen, lekeplass og noe beplantning.

SAMEIEBRØK

113/6105

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.05.2025, utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

2018

BYGGEMÅTE

Selveierleilighet over 2 plan som ligger i byggets 2. etasje og loftsetasje. Adkomst til leiligheten via utvendige trapper. Intern tre trapper mellom 2 etasje og loftsetasje. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Takvindu i et soverom.

Dører:

Bygningen har malt balkongdør med 3-lags isolerglass i tre. Brann- og lydklassifisert og profilert entrédør med glassfelt.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med teppe på trinnene.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Fordelingsskap plassert på baderomshimling i 1. etasje. Stoppekran plassert på bod/teknisk rom.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvann: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på bod/teknisk rom.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Sikringsskap plassert i innebod/teknisk rom. Sprinkelanlegg, brannvarsel og brannslukningsapparat. Elektriske varmekabler på begge våtrommene. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Branntekniske forhold:

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

- Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik: Tilstand er ikke vurdert da det er fellesanliggende konstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Vurdering av avvik: Elektriske varmekabler på begge våtrommene. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik. Ikke vurdert på tilstandsnivå.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Vurdering av avvik: Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue. Ikke opplyst om avvik. Ikke vurdert på

tilstandsnivå.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er opplyst om avvik med balansert ventilasjon. Eier er i kontakt med sameiet og meldt avviket. Samtidig er det bestilt kontroll på anlegget.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er oppgitt pga. meldt avvik med balansert ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er observert mangel på front til oppvaskmaskin. Samt ødelagt komfyrvakt og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er gitt pga. mangel på kjøkkenfront, skader på innredning og ødelagt komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er opplyst av leietaker at avtrekk fungerer ikke som det skal.

Konsekvens/tiltak: TG er oppgitt pga. det avviket som er opplyst på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er opplyst om avvik med balansert ventilasjon. Eier er i kontakt med sameiet og meldt avviket. Samtidig er det bestilt kontroll på anlegget.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er oppgitt pga. meldt avvik med balansert ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom > Loft > Bad/wc > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det er meldt defekt på ventilerings(balansert ventilasjon)

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. TG er satt pga. det er meldt avvik på balansert ventilasjon fra leietaker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er observert værslitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. TG 2 er gitt pga. værslitasje på terrassebord. Det anbefales beisning/maling av terrassebord.

- Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det ble observert en del slitasje på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er satt pga. slitasje på overflater. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av

kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bader kar

Arbeid utført av: Norli As

Tilleggskommentar:

Det er noen riper på gulvet, og noen av kjøkkendørene og skuffefrontene er slitte. Badeforingen er også slitt, og viften på badet står på hele tiden.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og området rundt er regulert til boligbebyggelse, friområde, kjørevei, fortau, uteoppholdsareal/lekeplass, mm.

Gjeldende kommuneplan for eiendommen er Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 med ID: 0237202001 – Ikrafttredelse 13.04.2021

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er:

Siggerudbråtan, gbnr. 152/10 med ID: 023726000 – Ikrafttredelse 10.05.2016

Siggerud Nord med ID: 023710400 – Ikrafttredelse: 12.02.1996

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Elektriske varmekabler på begge våtrommene. Elektrisk oppvarming med panelovner.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

PARKERINGSFORHOLD

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. Carporter er forberedt for ladepunkt for el bil. (Begrenset til 20 % av plassene). Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt.

Gjesteparkering er til besøkende i sameiet.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Selveier leilighet over 2 plan.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) - 16 min

Brensmork barnehage (1-5 år) - 16 min

Mork barnehage (1-5 år) - 21 min

SKOLEKRETS

Ås skole (1-7 kl.) - 12 min

Villberg ungdomsskole (8-10 kl.) - 9 min med bil

Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) - 9 min med bil

Eidsvoll videregående skole - 10 min med bil

Hoppensprett vgs Jessheim - 21 min med bil

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Bygdetunet - Linje 430, 433, 445, 447 - 4 min

Tog: Eidsvoll stasjon - Linje RE10, RE11, R12, R13 - 5 min med bil

Oslo Gardermoen - 20 min med bil

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for 15 firemannsboliger med tilhørende boder og carporter samt tekniske anlegg datert 25.09.2020.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk. Det er registrert enkelte avvik fra de originale byggetegningene. Blant annet er det etablert et ekstra soverom på loftet. Det er imidlertid uklart når denne endringen ble utført, og det foreligger ikke dokumentasjon på om tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

RADONMÅLING

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010. Dokumentasjon kan innhentes hos sameiet.

INNHold

Leiligheten strekker seg over to plan, herav 2. etasje og loftsetasje som inneholder følgende:

2. etasje inneholder entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom/wc, to soverom, to balkonger og bod/teknisk rom.

Loftsetasjen inneholder: loftsstue, to soverom, Bad/wc og bod/kott.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod(sportsbod) på ca. 5 kvm i 1. etasje, samt tilgang til sameiets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Eduart Kryeziu.

STANDARD

2. etasje:

ENTRÉ

Stor entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I tilknytning til inngangspartiet så har du en hyggelig terrasse i trekonstruksjon med terrassebord på gulv. Her har du plass til å innrede med hyggelige utegruppe, grønne planter og annet ønsket interiør. Terrassen har belysning og stikkontakt.

KJØKKEN

Kjøkken i åpen- og sosial kjøkken og stueløsning. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Det medfølger kjøl-/fryseskap, samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Mellom benk og overskap er det montert Trespo/Fibo-plater, og under overskapene er det praktisk belysning. Kjøkkenet har avtrekk tilknyttet boligens mekaniske avtrekksanlegg.

STUE

Romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her har du plass til å innrede med sofagruppe, TV med tilhørende møblement, spisegruppe og annet ønsket interiør. Fra stuen har du tilgang til en herlig balkong som fungerer som en fin forlengelse av rommet.

TERRASSE

Terrasse med adkomst fra stue/kjøkken med god plass til å innrede med hyggelig utemøblement, grill, grønne planter og annet ønsket interiør. Terrassen har terrassebord på gulv og er utstyrt med utebelysning og stikkontakt. Målt rekkverkshøyde er på ca. 1,02 m.

BAD

Bad/wc/vaskerom har flislagte gulv- og veggflater, samt himling med malte takplater og innfelte downlights. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap, speil med belysning og overskap. Det er opplegg og plass for vaskemaskin. Videre er det elektriske varmekabler i gulvet og balansert ventilasjon.

SOVEROM I

Romslig soverom av god størrelse med plass til dobbelteng, nattbord, pult og annet ønsket interiør. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og enkel utlufing.

SOVEROM II

Leilighetens andre soverom er også romslig med plass til dobbeltseng, nattbord, pult og annet ønsket interiør. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og enkel utlufing.

Loftsetasje:

LOFTSTUE

Hyggelig loftstue som gir rom for en stor sofa, TV med tilhørende møblement og annen innredning etter behov.

BAD

Badet er innredet med flislagte gulv- og veggflater, samt panel i himlingen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med klosett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning, samt badekar. Ventilasjonen er balansert.

SOVEROM III

Soverom av god størrelse med plass til seng, pult, garderobeskap og annet ønsket interiør. Rommets vindusflater bidrar til godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM IIII

Leilighetens siste soverom er også av god størrelse, her har du plass til å innrede med seng med tilhørende

nattbord, garderobeskap og annet ønsket interiør. Rommets store vindusflater gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

BOD

Praktisk bod som gir godt med oppbevaringsplass.

INNENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Gulv av parkett, laminat og fliser.

Vegger: Veggene har mdf panel samt sparklet og malte plater

Himling: Tak har malte plater og trepanel. Malt taklister.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 71 m² Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Entré, Bod/teknisk rom

3. etasje

BRA-i: 39 m² Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bod/kott, Bad/wc

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bod/kott i loftsetasje har lav takhøyde iht. dagens krav om takhøyde. Målt takhøyde på ca. 1,77 m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 545,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

De kommunale avgiftene fordeles følgende:

Avløp: kr. 4.726,20,-

Eiendomsskatt: kr. 7.400,-

Renovasjon: kr. 4.534,-

Vann: kr. 4.885,07,-

INFO EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune. For 2025 er satsen 2‰ (2 promille), vedtatt av kommunestyret.

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene som er oppgitt.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 274,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, forsikringer, drift og vedlikehold, honorarer, avskrivninger og andre driftskostnader.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3.274,00,-

Herv:

Forsikring: kr. 374,90,-

Ytre vedlikehold: kr. 1.261,-

Felleskostnader: kr. 1.639,76,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 096 475,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 385 901,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

4 490 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)
112 250 Dokumentavgift
545 Tinglysing skjøte
545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

113 340 Omkostninger totalt

124 240 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)
127 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 340 Totalpris, inkl. omkostninger

4 614 240 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)
4 617 040 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring pr. seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3240/152/10/42:

25.05.1937 – Dokumentnr: 990288 – Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3240 Gnr:152 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1988 – Dokumentnr: 685 – Elektriske kraftlinjer

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3240 Gnr:152 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2016 – Dokumentnr: 408422 – Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon, nr. E0612

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3240 Gnr:152 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2017 - Dokumentnr: 166252 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 113/6105

GRUNNBOKSDATO

01.07.2025

FORSIKRINGSSKAP

TRYG FORSIKRING

POLISENUMMER

6614993

OM SAMEIET

Sameiets navn er Boligsameiet Siggerudbråtan (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 152, bnr. 10 i Eidsvoll kommune i henhold til tinglyst seksjonenningsbegjæring.

Fra og med 01.01.2026 overtar sameiet ansvaret for innkjøp av ventilasjonsfiltre til alle boenheter. Kostnaden for filtrene dekkes via fellesutgiftene

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen lån registrert på selskap.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Ingen lån registrert på selskap.

ANDEL FORMUE

Kr. 26 238,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter det kan være verdt å bemerke seg:

- De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage med utgang fra stue ertilleggsdel til hoveddelen. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.
- Sameierne har ikke fotkjøps- eller innløsningsrett.
- Sameiet har ikke oppløsningsrett.
- Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.
- Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplattning, endring av utvendige farger etc, skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt sameiermøtet.

Husordensregler det kan være verdt å bemerke seg:

- Ved større private arrangementer bør naboer varsles i minimum fem dager, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.
- Det er tillatt med røyking fellesarealene mot at sneip og snus ikke henlegges.
- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i fellesareal og lekeområder.
- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder, glass og metallemballasje legges i egen beholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
- Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.
- Kosmetiske endringer, herunder markiser, garasjeport, gjerder/hekk, levegg og terrasse/veranda må det søkes

styret om tillatelse. Styret utarbeider en mal på hvordan dette skal være.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det avholdes dugnad i sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.08.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.35% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	19 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	4 990,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 30.07.2025
Egenerklæringsskjema, datert 29.07.2025
Boliginformasjon, datert 10.04.2025
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Siggerudbråten 26

2. etasje

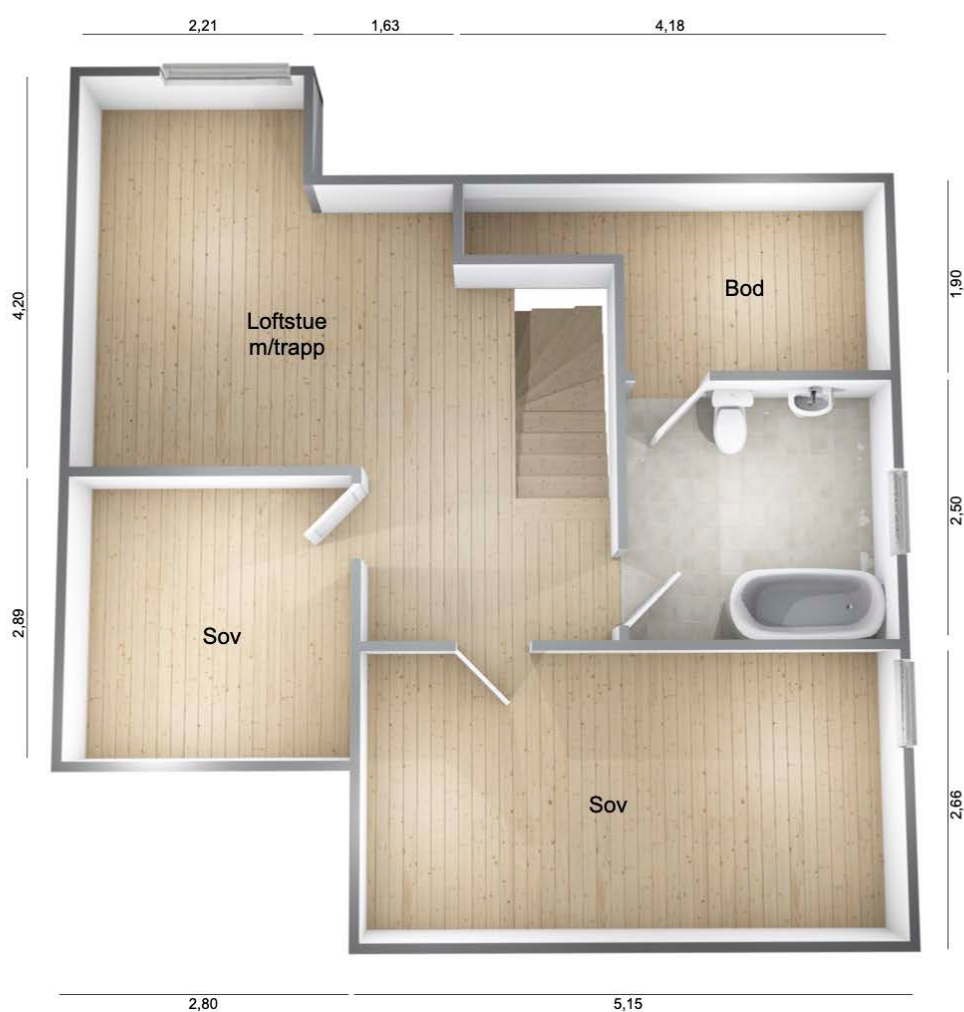


Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Plantegning

Siggerudbråten 26

3. etasje



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SIGGERUDBRÅTAN 26

Tilstandsrapport, datert 30.07.2025

Egenerklæringsskjema, datert 29.07.2025

Boliginformasjon, datert 10.04.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Selveier leilighet over 2 plan
 Siggerudbråtan 26, 2080 EIDSVOLL
 EIDSVOLL kommune
 gnr. 152, bnr. 10, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 03.05.2025

Rapportdato: 30.07.2025

Oppdragsnr.: 11745-1131

Referansenummer: IY1367

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet over 2 plan som ligger i byggets 2. etasje og loftsetasje. Adkomst til leiligheten via utvendige trapper. Intern tre trapper mellom 2 etasje og loftsetasje. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Det er balkong med adkomst fra stue/kjøkken og balkong/inngangsparti ved inngangen. Utvendig bod(sportsbod) på ca. 5 kvm i 1. etasje.

I tillegg til det medfølger det også 1. stk. parkeringsplass i carport som er tilrettelagt til å etablere elbil lader.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Selveier leilighet over 2 plan - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Takvindu i et soverom.

Det er alltid behov for smøring på dørene. Bygningen har malt balkongdør med 3-lags isolerglass i tre. Brann- og lydklassifisert og profilert entrédør med glassfelt. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken i trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv, utebelysning og stikkontakt. Målt rekkverkshøyde er på ca. 1,02 m.

Balkong/inngangsparti i trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv, belysning og stikkontakt. Målt rekkverkshøyde på ca. 1,01 m. Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Tilstand er ikke vurdert da det er fellesanliggende konstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har mdf panel samt sparklet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Malt taklister. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Dokumentasjon kan innhentes hos sameiet. Boligen har malt tretrapp med teppe på trinnene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Garderobe i 2 soverom

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon antas å foreligge hos styret i sameiet. Prefabrikkert baderom.

Bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og vegoverflater. Malte takplater på himling med innfelt downlights. Vegghengt toalett, dusjhjørne/nisje med dusjdør i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Overskap. Opplegg og plass for vaskemaskin. Elektrisk varmekabler på gulv og balansert ventilasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og underskap, speil med belysning over servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne med dusjdør i herdet glass, og opplegg for vaskemaskin. Overskap. Det er balansert ventilasjon.

Det er observert fuktskader på dørblad. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Bad/wc

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er antatt en prefabrikkert baderomskabin. Dokumentasjon på utførelse ligger hos styret i sameiet.

Bad/wc med flislagt gulv og vegoverflater. Panel på himling. Elektriske varmekabler på gulv. Klosett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Badekar. Balansert ventilasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Det er plastsluk og membran. Badet er bygd som prefabrikkert baderomskabin. Sluk er delvis plassert under badekar og det er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk bør være tilgjengelig for rengjøring/vedlikehold. Rommet har innredning med nedfelt servant og underskap, speil med integrert belysning, toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon. Tilluft under dørspalte.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på vegg mellom bad og soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, integrert platetopp og integrert stekeovn. Trespo-fibo plater mellom benk og overskapet. Belysning under overskapet.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Fordelingsskap plassert på baderomshimling i 1. etasje.

Stoppekran plassert på bod/teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Elektriske varmekabler på begge våtrommene. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på bod/teknisk rom
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke opplyst om avvik. Ikke vurdert på tilstandsnivå

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i innbod/teknisk rom.

Sprinkelanlegg, brannvarsel og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

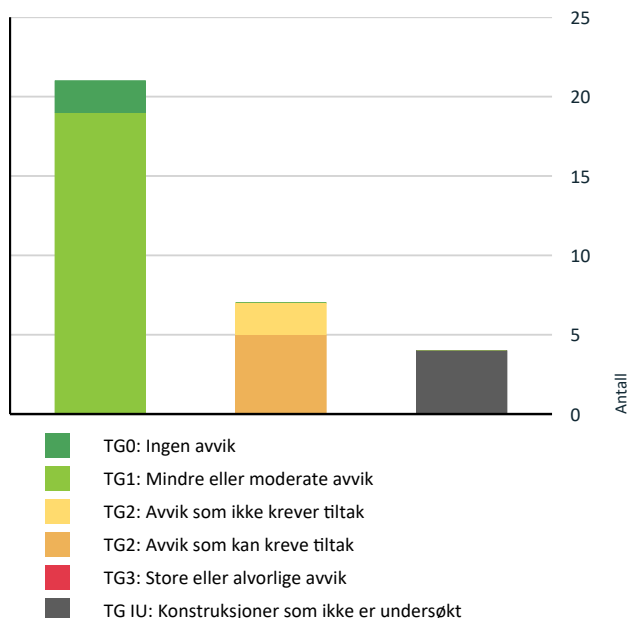
Selveier leilighet over 2 plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra originale byggetegninger. Det er bygd et ekstra soverom i loftsetasje. Ukjent om den er byggemeldt og når de endringene ble gjort.

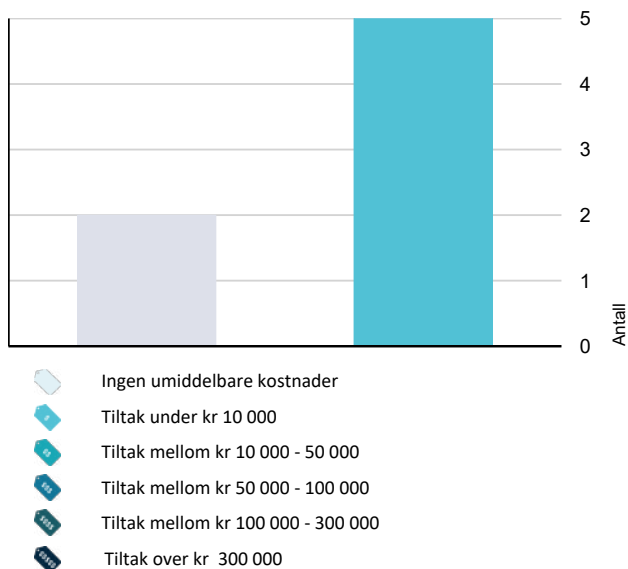
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger osv.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt.

Oppsummering av avvik

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

Selveier leilighet over 2 plan

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET OVER 2 PLAN



Byggeår
2018

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Leiligheten er utleid.

Standard
Selveierleilighet over 2 plan i et flermannsbolig. Leiligheten ligger i byggets 2 etasje og loftsetasje. Adkomst til leiligheten via utvendige trapper og innvendige trapper mellom 2 etasje og loftsetasje. Bygget er fra 2018 og standarden er fra byggeåret. Det er en del slitasje på innvendige overflater som kan regnes som normal bruksslitasje ihht. byggeåret.

Det er balkong med adkomst fra stue/kjøkken i 2. etasje. Det er også balkong/inngangsparti ved inngangen. Utebod/sportsbod medfølger også. Det er carport til en personbil samt tilrettelagt til elbil lader.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Takvindu i et soverom.

Det er alltid behov for smøring på dørene.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør med 3-lags isolerglass i tre. Brann- og lydklassifisert og profilert entrédør med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken i trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv, utebelysning og stikkontakt. Målt rekkverkshøyde er på ca. 1,02 m.

Balkong/inngangsparti i trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv, belysning og stikkontakt. Målt rekkverkshøyde på ca. 1,01 m.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert værslitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

TG 2 er gitt pga. værslitasje på terrassebord. Det anbefales beisning/maling av terrassebord.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Tilstand er ikke vurdert da det er fellesanliggende konstruksjon.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har mdf panel samt sparklet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Malt taklister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert en del slitasje på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. slitasje på overflater. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Dokumentasjon kan innhentes hos sameiet.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe på trinnene.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobe i 2 soverom

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon antas å foreligge hos styret i sameiet. Prefabrikkert baderom.

Bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og vegoverflater. Malte takplater på himling med innfelt downlights.

Vegghengt toalett, dusjhjørne/nisje med dusjdør i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Overskap. Opplegg og plass for vaskemaskin. Elektrisk varmekabler på gulv og balansert ventilasjon.



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og underskap, speil med belysning over servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med dusjdør i herdet glass, og opplegg for vaskemaskin. Overskap.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Det er observert fuktskader på dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktskader på dørblad. Noe som tyder på dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. ventilering er ikke optimal. Ifølge leietaker og eier er det pågående dialog med styret i forbindelse med kontroll av balansert ventilasjon.

Fuktskader i underkant av dørblad tyder på at det er avvik på ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

LOFT > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er antatt en prefabrikkert baderomskabin. Dokumentasjon på utførelse ligger hos styret i sameiet.

Bad/wc med flislagt gulv og vegoverflater. Panel på himling. Elektriske varmekabler på gulv. Klosett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Badekar. Balansert ventilasjon.



LOFT > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

LOFT > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

LOFT > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran. Baderom er bygd som prefabrikkert baderomskabin. Sluk er delvis plassert under badekar og det er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk bør være tilgjengelig for rengjøring/vedlikehold.



LOFT > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og underskap, speil med integrert belysning, toalett og badekar.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft under dørspalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.
- Det er meldt defekt på ventilerings(balansert ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TG er satt pga. det er meldt avvik på balansert ventilasjon fra leietaker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, integrert platetopp og integrert stekeovn. Trespo-fibo plater mellom benk og overskapet. Belysning under overskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mangel på front til oppvaskmaskin. Samt ødelagt komfyrvakt og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er gitt pga. mangel på kjøkkenfront, skader på innredning og ødelagt komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst av leietaker at avtrekk fungerer ikke som det skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG er oppgitt pga. det avviket som er opplyst på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Fordelingsskap plassert på badromshimling i 1. etasje.

Stoppekran plassert på bod/teknisk rom.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om avvik med balansert ventilasjon. Eier er i kontakt med sameiet og meldt avviket. Samtidig er det bestilt kontroll på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er oppgitt pga. meldt avvik med balansert ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre VVS-installasjoner

Elektriske varmekabler på begge våtrommene. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på bod/teknisk rom



TG IU Andre installasjoner

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke opplyst om avvik. Ikke vurdert på tilstandsnivå



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i innebod/teknisk rom.

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 Siden byggeåret.

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

Ja

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

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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



Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg, brannvarsel og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

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

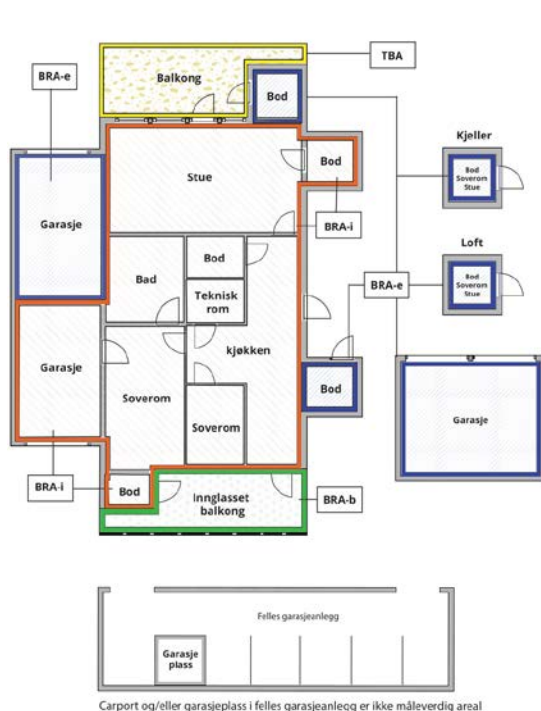
Hva er målverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier leilighet over 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	71			71	15		71
Loft	39			39		4	43
1 Etasje		5		5			5
SUM	110	5			15	4	119
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Entré, Bod/teknisk rom		
Loft	Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bod/kott, Bad/wc		
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bod/kott i loftsetasje har lav takhøyde ihht. dagens krav om takhøyde. Målt takhøyde på ca. 1,77 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik fra originale byggetegninger. Det er bygd et ekstra soverom i loftsetasje. Ukjent om den er byggemeldt og når de endringene ble gjort.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier leilighet over 2 plan	107	3

Kommentar

Selveier leilighet over 2 plan

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Utebod i 1. etasje med utvendig adkomst er medtatt i arealet som eksternt bruksareal.

Bod/kott i loftsetasje er ikke alt medtatt i arealberegningen pga. lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2025	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Bessem Glory Enow	Kunde
	Tommy -leietaker	959 20 955

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	152	10		42	17538 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Siggerudbråtan 26

Hjemmelshaver

Enow Bessem Glory

Kommentar

Felleseiet tomt for sameiet.

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Boligselskap

Boligsameiet
Siggerudbråtan

Felles formue

Kr. 26 238 31.12.2024

Eierandel

113 / 6105

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS Tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

919033509

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og et godt etablert boligområde i Eidsvoll kommune. Det er ca. 4 km til Sundet med kommuneadministrasjon med godt utvalg av matbutikker, apotek, vinmonopol, bensinstasjoner og andre forretninger.

Her finner man også barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehager. Ønsker man ytterligere utvalg og servicetilbud ligger AMFI kjøpesenter på Råholt kun en liten kjøretur unna.

Fra Eidsvoll stasjon går det både lokaltog og intercitytog. Reisetid til Gardermoen er 10 minutter. Reisetid til Oslo S er 34 minutter.

Lokaltoget til Eidsvoll Verk tar 5 minutter.

Fra Eidsvoll er det motorveg hele vegen inn til Oslo og Gardermoen. Med bil tar det ca. 55 min til Oslo og ca. 25 min til Gardermoen. Det er også kun ca. 9 min med bil (8 min med buss) til Eidsvoll Verk stasjon.

Fra eiendommen er det gangavstand til Ås skole (1.-7. trinn), Læringsverkstedet barnehage, samt Extra Hammerås og Eidsvoll handelspark på Myhrer.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. For båtfolket er det kort vei til Mjøsa og idylliske Vormå med gjestehavner og båtforeninger. Eiendommen ligger en kort kjøretur unna Andelva som renner ut i Hurdalssjøen. Her er det flere fine badeplasser, småbåthavn med båtslipp og et yrende dyreliv.

Hurdalssjøen har også gode fiskemuligheter. Om sommeren finnes det flere turmuligheter i store deler av kommunen som har vidstrakte skogsområder med grusveier og fine stier. Fotturer til Mistberget og Ninabben, med storslått utsikt, er verdt å få med seg. I nærheten ligger også Ståviåsen med preparerte turløyper, konkurranseløyper og lysløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter i vinterhalvåret.

Ellers er det fine preparerte skiløyper både på Minneåsen og i Gullverket.

Det er også kort vei til Eidsvoll turns idrettsanlegg som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiets fellesområder er pent opparbeidet med gjesteparkering, carporter, gressplen, lekeplass og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Bebyggelsen

Nærområdet består i hovedsak av lavblokker, enebolig- og småhusbebyggelse.

Felleskostnader

Felleskostnader er på ca. kr 3 179,- pr mnd. og inkluderer: Bl.a.: snøbrøyting og strøing, gressklipping og vedlikehold av lekeplasser/ fellesarealer, forretningsførsel, bygningsforsikring og grunnpakke tv/ internett.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kommentar

Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	6614993			
Kommentar Fellespolise for sameiet. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.07.2025	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.05.2025	Ferdig/brukstillatelse er mottatt pr e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2025	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	31.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.05.2025	Lever er mottatt pr. e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	03.05.2025	Leietaker påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	12.05.2025	Kopi av brev med opplysninger fra kommunen mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.05.2025	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndiges 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. Straktiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 bruker 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler 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 byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig 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. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/IY1367>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0044/25	

Selger 1 navn
Bessem Glory Enow

Gateadresse	
Siggerudbråtan 26	

Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0044/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BGE

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bader kar

Arbeid utført av

Norli As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Nei

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

Initialer selger: BGE

2

- 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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Det er noen riper på gulvet, og noen av kjøkkendørene og skuffefrontene er slitte. Badeforingen er også slitt, og viften på badet står på hele tiden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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
Bessem Glory Enow	a9081586e65102e375595 edd0e33509aaddbe6c5	29.07.2025 14:19:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0044/25

- 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>



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4251

BOLIGSAMEIET SIGGERUDBRÅTAN

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET SIGGERUDBRÅTAN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2025 kl. 18:00, Ås Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i husordensregler, parkering
8. Forslag om felles innkjøp og finansiering av ventilasjonsfiltre til alle boenheter i Boligsameiet Siggerudbråtan
9. Forslag om utredning av varmepumper i Boligsameiet Siggerudbråtan
10. Ugress, mose og dødt gress på fellesarealer og rundt husene
11. Etablering av vedlikeholdsplan for sameiet
12. Redegjørelse og gjennomgang av elbillading i sameiet
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET SIGGERUDBRÅTAN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4251 Årsregnskap 2024.pdf

2. 4251 Boligsameiet Siggerudbråtan Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 60 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner.

Sak 7

Endring i husordensregler, parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for en innskjerping av reglene vedrørende parkering i sameiet.

I dag står det følgende:

§9 Parkering/gjesteparkering

Alle seksjonseiere har bruksrett til en carportplass.

Gjesteparkering er til besøkende i sameiet.

Det er ønskelig å tilføye regel om parkering inne på området. Det ønskes derfor å endre §9 til det følgende:

§9 Parkering/gjesteparkering

Alle seksjonseiere har bruksrett til en carportplass.

Gjesteparkering er til besøkende i sameiet.

Det er ikke tillatt å parkere inne i sameiet, men det tillates å kjøre inn for av- og pålessing, for så å kjøre til parkering så fort dette er gjort.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres som foreslått over.

Sak 8

Forslag om felles innkjøp og finansiering av ventilasjonsfiltre til alle boenheter i Boligsameiet Siggerudbråtan

Forslag fremmet av:

Tord-Eirik Børdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.

Forslag til vedtak

- Fra og med 01.01.2026 overtar sameiet ansvaret for innkjøp av ventilasjonsfiltre til alle boenheter.
- Kostnaden for filtrene dekkes via fellesutgiftene.
- Styret får fullmakt til å inngå avtale med en leverandør for innkjøp av filtre.
- Hver beboer er fortsatt ansvarlig for å bytte filter i sin egen boenhet.

Dersom forslaget vedtas, vil styret sørge for en praktisk implementering av ordningen i løpet av 2025, inkludert informasjonsdeling om når og hvordan filtrene blir distribuert.

Vedlegg

3. Sak til årsmøtet - Forslag om felles innkjøp og finansiering av ventilasjonsfiltre til alle boenheter i Boligsameiet Siggerudbråtan.pdf

Sak 9

Forslag om utredning av varmepumper i Boligsameiet Siggerudbråtan

Forslag fremmet av:

Tord-Eirik Børdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Forslag til vedtak

Styret gjennomfører en dokumentert utredning for om det er teknisk mulig å installere varmepumper i våre boliger. Dokumentasjonen skal tilgjengeliggjøres for alle beboere i boligsameiet. Dersom utredningen viser at varmepumper kan installeres uten å skade bygningene, skal det deretter utarbeides retningslinjer for søknadsprosedyre, plassering av utedel og eventuelle estetiske hensyn.

Vedlegg

4. Sak til årsmøtet - Forslag om utredning av varmepumpe i boligsameiet siggerudbråtan.pdf

Sak 10

Ugress, mose og dødt gress på fellesarealer og rundt husene

Forslag fremmet av:

Tord-Eirik Børdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mye ugress, mose og dødt gress på fellesarealene og rundt husene i sameiet vårt, og vi foreslår å iverksette tiltak for å utbedre dette.

Det må gjerne diskuteres nærmere på årsmøtet hvilke eventuelle tiltak som bør iverksettes.

Vedlagt er tre eksempelbilder.

Styrets innstilling

Det er dårlig grunn i sameiet, og derfor ikke gode vekstforhold. Bildene er også tatt tidlig på året.

Styret mener derfor vi bør avvente å se utover våren hvilke tiltak som er nødvendige.

Forslag til vedtak

Styret igangsette tiltak for å utbedre situasjonen med ugress, mose og dødt gress på fellesarealene og rundt husene i sameiet.

Vedlegg

5. IMG_4666.jpeg

6. IMG_4673.jpeg

7. IMG_4678.jpeg

Sak 11

Etablering av vedlikeholdsplan for sameiet

Forslag fremmet av:

Tord-Eirik Børdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreligger per i dag ingen kjent vedlikeholdsplan for sameiet. En slik plan er et viktig verktøy for å sikre forutsigbart og systematisk vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealene. Uten en vedlikeholdsplan risikerer vi uforutsette kostnader, dårligere tilstand på eiendommen, samt svekket bokvalitet og verdiutvikling.

Som eksempel bør denne planen også inneholde detaljer om tidligere vedlikehold, slik som f.eks hvilke hus som ble malt når.

Styrets innstilling

Valgkomiteens foreslåtte styre ønsker å lage en vedlikeholdsplan.

Det har vært hyppige utskiftninger i styret i mange år, og det har det siste året blitt brukt mye tid på å nøste opp og rette opp i ting som har vært gjort tidligere og det har derfor prioritert å lage en vedlikeholdsplan utover maling av husene.

Det er også planlagt vedlikehold av stolper for å unngå forråtnelse ved å skifte ut tretoppen til en metalltopp.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet. Planen bør omfatte en vurdering av sameiets bygningsmasse og tekniske anlegg, og inneholde en oversikt over forventede vedlikeholdsbehov de neste 10-15 årene, inkludert estimater for kostnader og tidspunkter. Styret bes presentere utkast til vedlikeholdsplan på generalforsamlingen i 2026, eller så fort det lar seg gjøre.

Sak 12

Redegjørelse og gjennomgang av elbillading i sameiet

Forslag fremmet av:

Tord-Eirik Børdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag etablert ladeløsning for elbiler. Det er vårt inntrykk at ladeprisen fastsettes manuelt av en person i styret hver måned, men det er usikkerhet knyttet til hvordan dagens løsning fungerer i praksis – både når det gjelder prismodell, automatikk og administrasjon. Det er derfor ønskelig med en tydelig redegjørelse for hvordan ladeløsningen er satt opp per i dag.

Forslag til vedtak

Styret gir en skriftlig redegjørelse for hvordan elbillading i sameiet fungerer per i dag. Redegjørelsen bør inkludere informasjon om hvordan ladeprisen fastsettes, om det finnes automatisering i systemet, og hvordan administrasjon og vedlikehold håndteres.

Videre bes styret om å gjennomgå dagens løsning og vurdere tiltak som kan bidra til økt automatisering og transparens – herunder mulighet for at strømpris, ladeavgift og administrasjon håndteres helautomatisk gjennom ladeløsningen. Styret bes rapportere tilbake til beboerne innen 1. oktober 2025.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johnny Nicolaysen

Johnny er styremedlem i dag. Han har erfaring og kjennskap til styrets arbeid og sameiets nåsituasjon. Styret mener det er fordelaktig om ikke hele styret skiftes ut samtidig, og at Johnny bør fortsette å sitte i styret som styreleder for neste periode.

- **Tord-Eirik Børdal**

Jeg stiller til valg til styret i vårt sameie fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle. Som 36-åring med ledererfaring fra en større norsk IT-bedrift, har jeg solid erfaring med organisering, samarbeid og beslutningstaking.

Jeg er engasjert og opptatt av at alle skal behandles på en god måte. I styret vil jeg jobbe for å sikre gode løsninger for fellesskapet, ivareta beboernes interesser og bidra til et trygt og inkluderende miljø.

Jeg håper på din stemme og ser frem til muligheten til å gjøre en positiv forskjell i sameiet vårt!

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Tord-Eirik Børdal**

Jeg stiller til valg til styret i vårt sameie fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle. Som 36-åring med ledererfaring fra en større norsk IT-bedrift, har jeg solid erfaring med organisering, samarbeid og beslutningstaking.

Jeg er engasjert og opptatt av at alle skal behandles på en god måte. I styret vil jeg jobbe for å sikre gode løsninger for fellesskapet, ivareta beboernes interesser og bidra til et trygt og inkluderende miljø.

Jeg håper på din stemme og ser frem til muligheten til å gjøre en positiv forskjell i sameiet vårt!

- **Torunn Kvadsheim Langvatn**

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Nora Rognstad Eriksen**

Jeg er ryddig og strukturert, tar effektivt tak i ting. Jobber med økonomi i dag, og har tidligere jobbet med forsikring og juss. Tror jeg har mye positivt å bidra med i styrets arbeid og ønsker samtidig å bidra til å opprettholde god trivselsfaktor i sameiet.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bjørn Enge Augustsson**
- **Charlotte Øygård Bakkmyr**
- **Tord-Eirik Børdal**

Jeg stiller til valg til styret i vårt sameie fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle. Som 36-åring med ledererfaring fra en større norsk IT-bedrift, har jeg solid erfaring med organisering, samarbeid og beslutningstaking.

Jeg er engasjert og opptatt av at alle skal behandles på en god måte. I styret vil jeg jobbe for å sikre gode løsninger for fellesskapet, ivareta beboernes interesser og bidra til et trygt og inkluderende miljø.

Jeg håper på din stemme og ser frem til muligheten til å gjøre en positiv forskjell i sameiet vårt!

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

BOLIGSAMEIET SIGGERUDBRÅTAN
ORG.NR. 919 033 509, KUNDENR. 4251

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 166 390	2 077 488	2 153 000	2 261 724
Ladeinntekter EL-bil		54 258	102 230	120 000	10 000
Andre inntekter		0	4 800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 220 648	2 184 518	2 273 000	2 271 724
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	11	0	-6 874	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	5	-9 340	-8 904	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 710	-105 140	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-8 031	-24 210	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-847 898	-898 964	-926 000	-901 000
Forsikringer		-205 870	-180 334	-200 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-64 429	-63 239	-95 000	-80 000
Ladekostnader EL-bil		-6 615	0	0	0
Energi/fyring		-122 232	-116 773	-130 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-409 680	-389 881	-340 000	-438 480
Andre driftskostnader	9	-399 106	-349 914	-300 500	-342 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 252 372	-2 212 693	-2 215 500	-2 351 480
DRIFTSRESULTAT		-31 724	-28 175	57 500	-79 756
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	41 303	35 560	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 303	35 560	0	0
ÅRSRESULTAT		9 580	7 385	57 500	-79 756
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		9 580	7 385		

BOLIGSAMEIET SIGGERUDBRÅTAN
ORG.NR. 919 033 509, KUNDENR. 4251

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 712	5 688
Forskuddsbetalte kostnader		374	336
Andre kortsiktige fordringer	12	1 274	3 663
Driftskonto OBOS-banken		512 454	357 528
Sparekonto OBOS-banken		953 839	1 188 552
SUM OMLØPSMIDLER		1 477 653	1 555 768
SUM EIENDELER		1 477 654	1 555 769
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 417 526	1 407 946
SUM EGENKAPITAL		1 417 526	1 407 946
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 597	42 031
Leverandørgjeld		21 532	105 792
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 129	147 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 477 654	1 555 769
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Eidsvoll, 15.04.2025
Styret i Boligsameiet Siggerudbråtan

Sven Erik Fjeldheim

Johnny Nicolaysen

Hege V. Sørli Sundby

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 143 272
Ytre vedlikehold	812 840
Forsikring	210 278
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 166 390

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 340,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 031
SUM KONSULENTHONORAR	-8 031

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-635 148
Drift/vedlikehold elektro	-15 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 005
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-180 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 148
Kostnader dugnader	-5 026
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-847 898

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-64 429
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-64 429

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 130
Vaktmestertjenester	-139 380
Snørydding	-172 250
Gressklipping	-75 000
Andre fremmede tjenester	-1 033
Kontor- og datarekvisita	-1 698
Trykksaker	-3 469
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-1 338
Bank- og kortgebyr	-2 708
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-399 106

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	40 830
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	473
SUM FINANSINNTEKTER	41 303

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-anlegg	
Tilgang 2018	37 500
Avskrevet tidligere	-37 499
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter desember 2024	1 274
-----------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 274
---	--------------

Resultatanalyse 2024

Boligsameiet Siggerudbråtan

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 166 390	2 153 000	-13 390	-1 %
Ladeinntekter EL-bil	54 258	120 000	65 742	55 %
Sum driftsinntekter	2 220 648	2 273 000	52 352	2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 500	-40	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Avskrivninger	0	-7 000	-7 000	100 %
Revisjonshonorar	-9 340	-9 500	-160	2 %
Forretningsførerhonorar	-110 710	-114 000	-3 290	3 %
Konsulenthonorar	-8 031	-25 000	-16 969	68 %
Drift og vedlikehold	-847 898	-926 000	-78 102	8 %
Forsikringer	-205 870	-200 000	5 870	-3 %
Kommunale avgifter	-64 429	-95 000	-30 571	32 %
Ladekostnader EL-bil	-6 615	0	6 615	100 %
Energi/fyring	-122 232	-130 000	-7 768	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-409 680	-340 000	69 680	-20 %
Andre driftskostnader	-399 106	-300 500	98 606	-33 %
Sum driftskostnader	-2 252 372	-2 215 500	36 872	-2 %
Driftsresultat	-31 724	57 500	89 224	155 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	41 303	0	-41 303	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	41 303	0	-41 303	100 %
Årsresultat	9 580	57 500	47 920	83 %

Til årsmøtet i Boligsameiet Siggerudbråtan

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Siggerudbråtan som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvengen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 17 av 20 14201200 sameiet Siggerudbråtan Revisjonsberetning.pdf



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 23. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Thomas Olsen".

Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

Forslag om felles innkjøp og finansiering av ventilasjonsfiltre til alle boenheter i Boligsameiet Siggerudbråtan

1. Bakgrunn

I vårt sameie har hver boenhet sitt eget ventilasjonssystem, hvor filtrene må byttes to ganger i året for å sikre god luftkvalitet og ivareta anleggenes funksjon. I dag er det den enkelte beboers ansvar å kjøpe og bytte filtrene. Dette medfører forskjeller i vedlikeholdsrutiner, og risiko for at enkelte enheter ikke får byttet filtre regelmessig, noe som kan påvirke både luftkvaliteten og levetiden på ventilasjonsanleggene.

2. Forslag

Det foreslås at sameiet fra og med 01.01.2026 tar over ansvaret for innkjøp av ventilasjonsfiltre til alle boenheter og fordeler kostnadene via de månedlige fellesutgiftene. Spesielt dersom sameiet i fremtiden skal benytte felles midler på rensing av ventilasjonsanleggene slik som ble utført sommeren 2024. Den enkelte beboer vil fortsatt være ansvarlig for selve byttet av filteret.

3. Fordeler ved felles innkjøp og finansiering

- Bedre vedlikehold av ventilasjonsanleggene:
Regelmessig og riktig filterbytte sikrer at ventilasjonsanleggene fungerer optimalt og forlenger levetiden, noe som kan redusere fremtidige vedlikeholdskostnader for den enkelte boenhet og sameiet.
- Økonomisk besparelse:
Ved å kjøpe inn filtre samlet, kan sameiet forhandle fram bedre priser enn det hver enkelt beboer kan oppnå på egen hånd.
- Enklere for beboerne:
Beboerne slipper å måtte finne riktig filtertype og kjøpe disse individuelt. Dette forenkler vedlikeholdet og sikrer at alle boenheter bruker riktig og kvalitetsmessige filtre.
- Bedre luftkvalitet for alle:
Med et system for felles innkjøp vil det være større sannsynlighet for at filtrene byttes i tide, noe som gir bedre innendørs luftkvalitet i alle boenheter.

4. Økonomisk konsekvens

Kostnaden for filtrene vil bli innbakt i de månedlige fellesutgiftene. Styret vil innhente tilbud fra leverandører for å sikre en best mulig pris. Basert på foreløpige estimater vil denne ordningen gi en liten økning i fellesutgiftene per enhet, men samtidig redusere de individuelle utgiftene og sikre et mer helhetlig vedlikehold av ventilasjonssystemene.

5. Forslag til vedtak

Vi foreslår at årsmøtet vedtar følgende:

- Fra og med 01.01.2026 overtar sameiet ansvaret for innkjøp av ventilasjonsfiltre til alle boenheter.
- Kostnaden for filtrene dekkes via fellesutgiftene.
- Styret får fullmakt til å inngå avtale med en leverandør for innkjøp av filtre.
- Hver beboer er fortsatt ansvarlig for å bytte filter i sin egen boenhet.

Dersom forslaget vedtas, vil styret sørge for en praktisk implementering av ordningen i løpet av 2025, inkludert informasjonsdeling om når og hvordan filtrene blir distribuert.

Forslag om utredning av varmepumper i Boligsameiet Siggerudbråtan

1. Bakgrunn

I dagens energisituasjon er energieffektivisering viktigere enn noen gang. Mange beboere har uttrykt interesse for å installere varmepumpe for å redusere strømforbruk og øke bo komfort. Styret har tidligere opplyst at dette ikke er mulig blant annet på grunn av kravene i TEK10. Ved henvendelse til styret angående saken er det ingen dokumentasjon på disse undersøkelsene. Derfor mener vi det er på tide med en ny og grundig utredning for å avklare varmepumper i boligsameiet. Spesielt med tanke på energisituasjonen vi befinner oss i, og tilkomsten av mange nye beboere i boligsameiet siden forrige vurdering.

2. Problemstilling

Styret har tidligere informert om at gjennomføring av hull i yttervegg for varmepumpeinstallasjon vil kunne skade byggets membran, og at dette derfor ikke er tillatt. Vi stiller spørsmål ved denne vurderingen, da:

- TEK10 og TEK17 ikke forbyr gjennomføringer i vegg, men stiller krav til at disse må utføres forskriftsmessig.
- Det finnes løsninger som sikrer luft- og fukttetting ved bruk av godkjente tetningssystemer.
- Andre bygg oppført etter TEK10 og TEK17 har installert varmepumper ved å følge korrekte prosedyrer.

På bakgrunn av dette mener vi at en ny vurdering bør gjennomføres, med sikte på å finne en trygg og forskriftsmessig løsning.

3. Fordeler med varmepumper

- Redusert strømforbruk – Varmepumper er langt mer energieffektive enn tradisjonelle elektriske panelovner.
- Økt komfort – Bedre varmefordeling og mulighet for kjøling om sommeren.
- Miljøvennlig løsning – Lavere energiforbruk reduserer sameiets miljøavtrykk.
- Økonomisk gevinst – Lavere strømregninger for beboerne.
- Energiklasse – Varmepumpe kan være med på å gi boligene bedre energiklasse enn det man har i dag.

4. Forslag til vedtak

For å sikre at denne saken blir grundig vurdert, fremmes følgende forslag:

Styret gjennomfører en dokumentert utredning for om det er teknisk mulig å installere varmepumper i våre boliger. Dokumentasjonen skal tilgjengeliggjøres for alle beboere i boligsameiet. Dersom utredningen viser at varmepumper kan installeres uten å skade bygningene, skal det deretter utarbeides retningslinjer for søknadsprosedyre, plassering av utedel og eventuelle estetiske hensyn.

5. Oppsummering

Vi ønsker en ny, objektiv vurdering av muligheten for varmepumpeinstallasjon i sameiet. Dette vil gi beboerne et solid beslutningsgrunnlag, og sikre at vi ikke avviser en god løsning basert på feilaktige forutsetninger.

Dersom avklaringen viser at varmepumper kan installeres bør det avholdes et ekstraordinært årsmøte der det avklares om det skal tillates installering av varmepumper. Før dette møtet bør det også foreligge forslag til retningslinjer for montering.

Vi oppfordrer årsmøtet til å støtte forslaget.

Vedlegg 1:

Utklipp av referat fra beboermøte 06.10.2022. Skjerm bilde tatt fra Vibbo.
Eneste dokumentasjonen vi finner om temaet fra tidligere saksgang.

Varmepumper:

Dette var en sak som kom inn til styret i forkant av beboermøte. Denne saken var oppe på et årsmøte der den allerede da ble nedstemt. Det har tidligere blitt undersøkt om det var mulig å sette inn varmepumper her. For å sette inn varmepumper må man bore gjennom veggene, dersom det blir gjort i disse husene (Tek 10) bryter man en sperre i veggen som gjør at husene ikke lenger er godkjent. Hvis noen ønsker mer forklaring på dette, kan de kontakte styret som har dokumenter fra tidligere undersøkelser angående dette.

Vedlegg 5 til sak 10. Ugress, mose og dødt gress på fellesarealer og rundt husene



Vedlegg 6 til sak 10. Ugress, mose og dødt gress på fellesarealer og rundt husene



Vedlegg 7 til sak 10. Ugress, mose og dødt gress på fellesarealer og rundt husene



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25

Selskapsnummer: 4251 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET SIGGERUDBRÅTAN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Siggerudbråtan

Organisasjonsnummer: 919033509

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 17:00, Ås Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Kirsti Jøines er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitner ble Johnny Nicolaisen og Tord-Eirik Børdal foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 60 000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner.

✓ Vedtatt.

7. Lekeplass /friområde

Fremmet av: Lisbeth Gjødningseter Holum

Hva med å utnytte arealet ; lage bocciabane legge noen heller, sette opp noen benker plante busker og trær hvis det gjøres på dugnad trenger ikke kostnaden å bli høy, gjøre det på en måte så Kent får klippet gress uten problemer, eller andre ideer?

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Tidlig dugnad for å fjerne grushauger utenfor nr.55 og andre steder grusen har blitt måket opp.

Fremmet av: Christin Egede-N Høiseth

Etter en super snøbrøyting og mye strøing av grus, blir det liggende en stor grushaug utenfor nr.55 som både blir stygt når snøen smelter. Det er dessuten for tungt å fjerne pr rullestol.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Johnny Nicolaysen

Følgende stilte til valg:
Christin Egede-N Hørseth
Johnny Nicolaysen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Holter Øigard
Bente Norseth-Karlsen

Følgende stilte til valg:
Nora Rongstad Eriksen
Charlotte Holter Øigard
Bente Norseth-Karlsen



VEDTEKTER

for Boligsameiet

SIGGERUDBRÅTAN

(leiligheter i hus 1-15)

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

endret 08.07.2021

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Siggerudbråtan (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 152, bnr. 10 i Eidsvoll kommune i henhold til tinglyst seksjonenningsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 152, bnr. 10 i Eidsvoll kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av *en* hoveddel samt eventuelt *èn* eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke fotkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESGIFTER

Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene e) og f) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
- d) Serviceavtale(r)
- e) Eiendomsforsikring, jf. § 21.
- f) Utvendig beising.

Styret skal påse at alle fellesgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den I. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon,

jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.

Carporter er forberedt for ladepunkt for el bil. (Begrenset til 20 % av plassene)
Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt. Det vil bli tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere med ladepunkt til el bil.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, øvrige tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ansvar for ytre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Fellesarealer mv. jf. avsnittet ovenfor, skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren

I de tilfeller hvor en eller flere andelseiere har skade som dekkes via borettslagets forsikringsordning, holdes den enkelte andelseier økonomisk ansvarlig for den egenandel som måtte påløpe. Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker. Når en slik skade må dekkes av lagets forsikring, er andelseieren økonomisk ansvarlig for egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til. I de tilfeller hvor forsikrings erstatningen utbetales gjennom borettslaget, betaler ikke borettslaget ut skadesummen før skaden i sin helhet er utbedret.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest *en* uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 2U dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ✓ Endring av vedtektene.
- ✓ Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- ✓ Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- ✓ Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameier, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- ✓ Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- ✓ Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- ✓ Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- ✓ At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- ✓ Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- ✓ Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer; oppdragstakere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelser kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder,

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplating, endring av utvendige farger etc, skal kun skje

etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 25 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 24:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.
- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
- Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.
- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.
- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.
- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstilling av siste bolig i prosjektet.
- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 25) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SIGGERUDBRÅTAN, jfr § 3

Snr 1	93 kvm	Stir 32	130
Stu 2	71	Snr 33	113
Snr 3	93	Sm 34	130
Snr 4	71	Snr 35	130
Snr 5	130	Snr 36	113
Snr 6	113	Snr 37	93
Snr 7	130	Snr 38	71
Snr 8	113	Snr 39	93
Snr 9	71	Snr 40	71
Snr 10	93	Snr 41	130
Snr 11	71	Snr 42	113
Snr 12	93	Snr 43	130
Snr 13	113	Snr 44	113
Snr 14	130	Snr 45	93
Snr 15	113	Snr 46	71
Snr 16	130	Snr 47	71
Snr 17	71	Snr 48	93
Snr 18	93	Snr 49	130
Snr 19	93	Snr 50	113
Sm 20	71	Snr 51	113
Snr 21	113	Snr 52	130
Stir 22	130	Snr 53	93
Snr 23	130	Snr 54	71
Snr 24	113	Snr 55	93
Snr 25	71	Snr 56	71
Stu 26	93	Snr. 57	130
Snr 27	71	Snr 58	113
Snr 28	93	Snr 59	130
Snr 29	93	Snt 60	113
Snr 30	71		
Snr 31 113	113		
		SUM	6105

HUSORDENSREGLER

For Siggerudbråtan Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 07.05.2018
Endret på ekstraordinært årsmøte 15.juli 2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i minimum fem dager, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er tillatt med røyking fellesarealene mot at sneip og snus ikke henlegges.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i fellesareal og lekeområder.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder, glass og metallembalasje legges i egen

beholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn og aktsomhet til omgivelser og til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9 Parkering/gjesteparkering. Alle seksjonseiere har bruksrett til en carportplass. Gjeste-parkering er til besøkende i sameiet.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Kosmetiske endringer

Kosmetiske endringer, herunder markiser, garasjeport, gjerder/hekk, levegg og terrasse/veranda må det søkes styret om tillatelse. Styret utarbeider en mal på hvordan dette skal være.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 08.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	152	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	42
Adresse	Siggerudbråtan 26, 2080 EIDSVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 726,20 kr
Eiendomsskatt	7 400,00 kr
Renovasjon	4 534,00 kr
Vann	4 885,07 kr
Sum	21 545,27 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 823,00 kr	1/1	0 %	1 823,00 kr	455,75 kr
Avfallsbrønn	1 stk	3 618,00 kr	1/1	0 %	3 618,00 kr	904,50 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	118 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	5 546,00 kr	5 546,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	119 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	5 593,00 kr	1 398,25 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-134 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	-6 298,00 kr	-6 298,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	80,00 kr
Vann etter måler	118 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	4 012,00 kr	4 012,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vanngebyr	119 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	4 046,00 kr	1 011,50 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr	-134 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	-4 556,00 kr	-4 556,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	2696100 prom	2,00 kr	1/1	0 %	5 392,00 kr	1 321,25 kr
				Sum	24 608,00 kr	5 153,25 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 04.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	152	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	42
Adresse	Siggerudbråtan 26, 2080 EIDSVOLL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	19 202 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B_F	
	Delareal	134 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	
	Delareal	20 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	o_V	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023726000
Navn	Siggerudbråtan, gbnr. 152/10
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2498/023726000_best.pdf
Delarealer	Delareal 12 794 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B
	Delareal 2 760 m ² Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Feltnavn f_GP2
	Delareal 236 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_AVG
	Delareal 1 251 m ² Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Feltnavn f_GP1
	Delareal 234 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn f_U
	Delareal 371 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L3
	Delareal 24 m ² Formål Energianlegg Feltnavn T
	Delareal 181 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_K
	Delareal 301 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L2
	Delareal 30 m ² RPHensynsonenavn H140_ RPSikring Frisikt
	Delareal 1 070 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L1
Id	023710400
Navn	Siggerud Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	12.02.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/183/023710400.pdf
Delarealer	Delareal 62 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 40 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B1
	Delareal 54 m ² Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 33 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Nabolagsprofil

Siggerudbråtan 26 - Nabolaget Siggerudhagan/Hammerstad - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Bygdetunet	4 min	🚶
Linje 430, 433, 445, 447	0.3 km	
Eidsvoll stasjon	5 min	🚆
Linje RE10, RE11, R12, R13	3.7 km	
Oslo Gardermoen	20 min	🚆

Skoler

Ås skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
306 elever, 17 klasser	1.1 km	
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
390 elever, 18 klasser	5.6 km	
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
631 elever, 29 klasser	6.2 km	
Eidsvoll videregående skole	10 min	🚶
700 elever	5.9 km	
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Extra Hammerås	11 min	🚶
----------------	--------	---

«Hyggelige naboer, og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

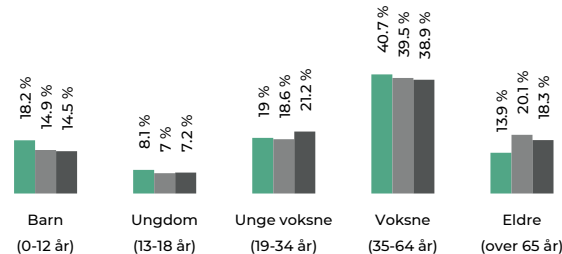
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siggerudhagan/Hammerstad	1 569	649
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år)	16 min	🚶
47 barn	1.3 km	
Brensmork barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
60 barn	1.5 km	
Mork barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
100 barn	1.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Hammerås	11 min	🚶
PostNord	1 km	
Rema 1000 Eidsvoll	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord	4.7 km	



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Gateparkering

Lett 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

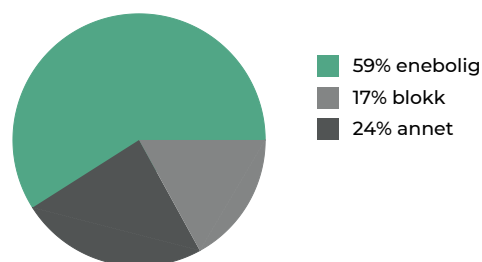
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

Ås Skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 km	
Myhrer stadion	17 min	🚶
Ballspill, fotball	1.5 km	
Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	7 min	🚲
MOVA Eidsvoll	9 min	🚲

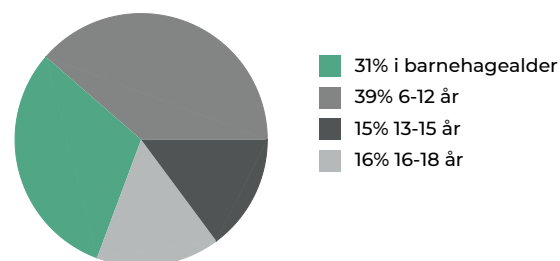
Boligmasse



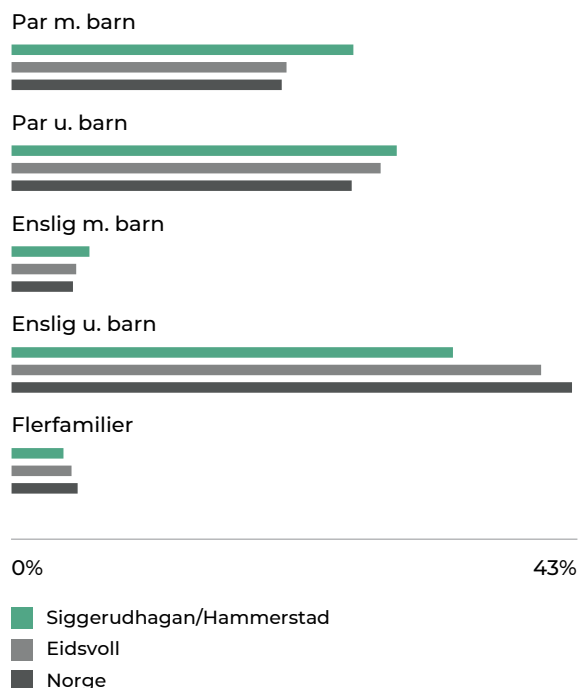
Varer/Tjenester

Eidsvoll handelspark	19 min	🚶
Vitusapotek Eidsvoll	7 min	🚲

Aldersfordeling barn (0-18 år)

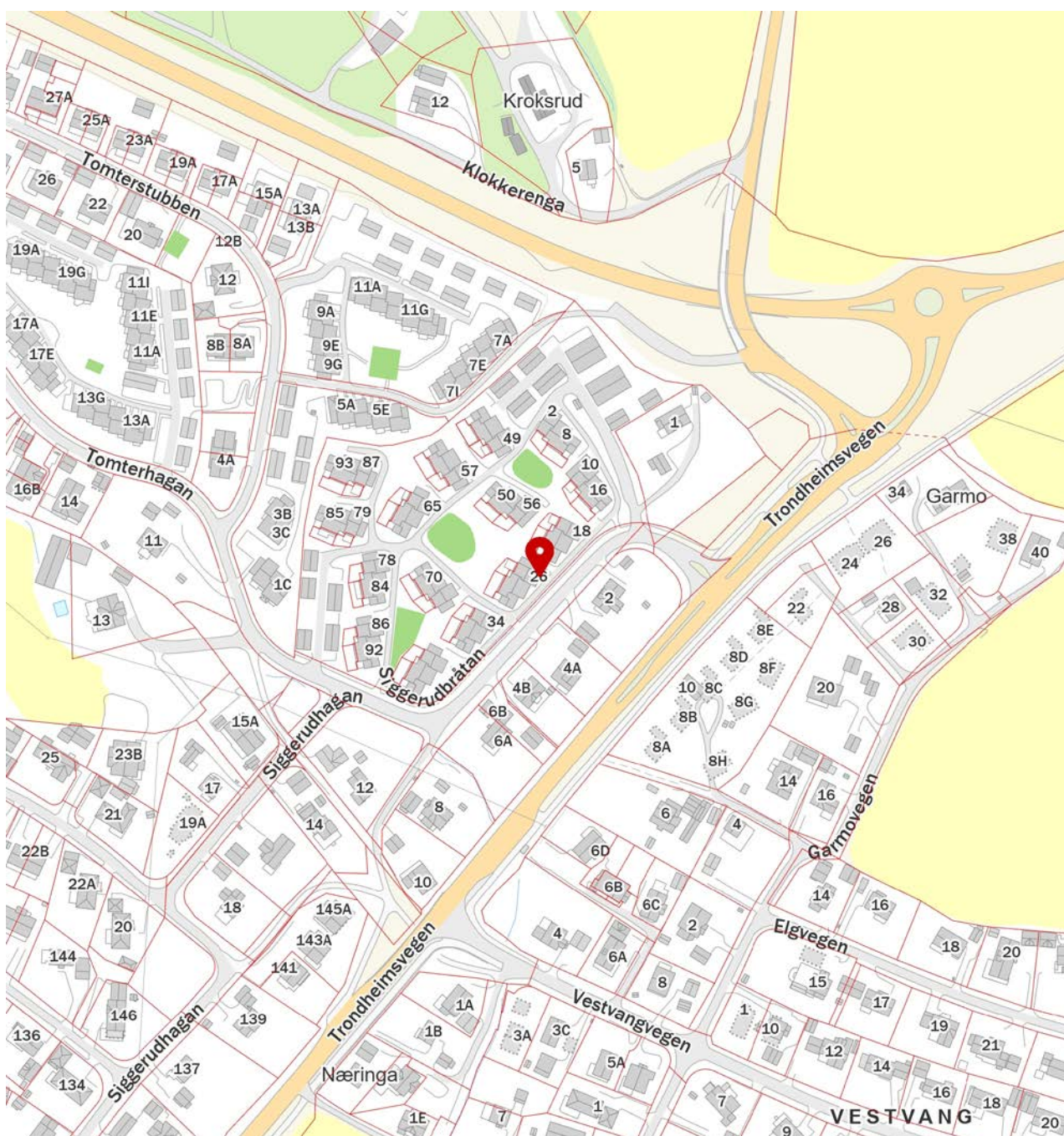
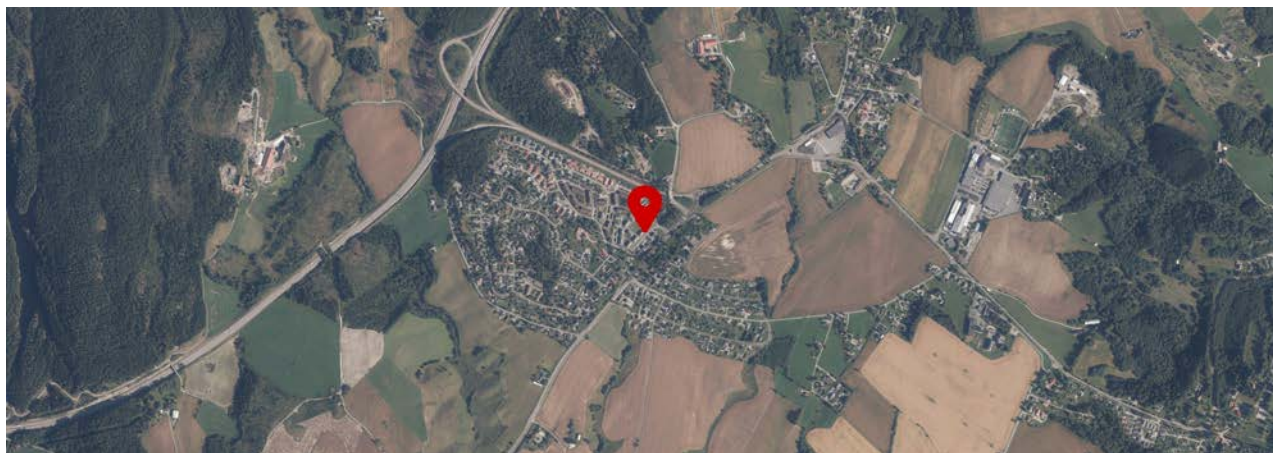


Familiesammensetning



Sivilstand

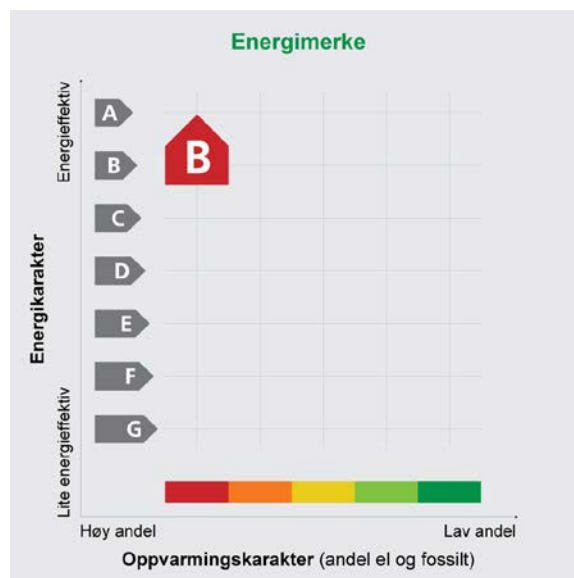
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 2025

Adresse	siggerudbråtan 26
Postnr	2080
Sted	eidsvoll
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	152
Bnr.	10
Seksjonsnr.	42
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1182164
Dato	22.09.2020

Innmeldt av Henrik Bredo Larsen



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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

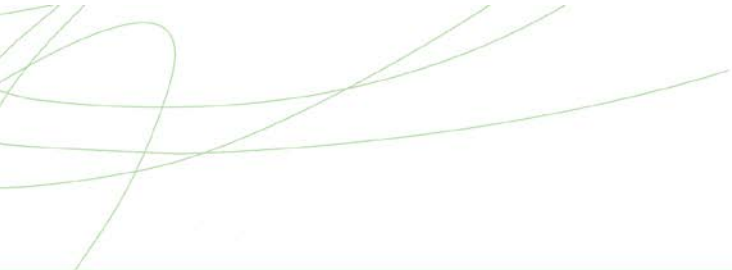
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

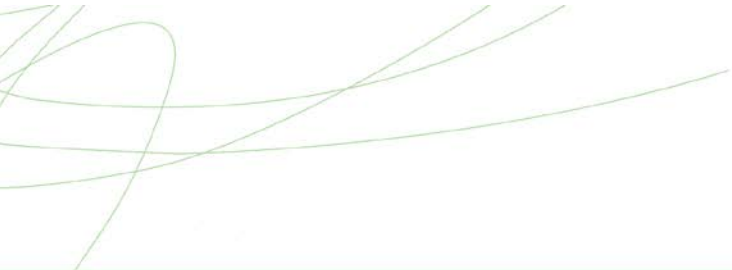
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 2018
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 116
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ventilasjon: Balansert
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: siggerudbråtan 26

Postnr/Sted: 2080 eidsvoll

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 22.09.2020 12:13:04

Energimerkenummer: A2020-1182164

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Henrik Bredo Larsen

Gnr: 152

Bnr: 10

Seksjonsnr: 42

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0044/25

Adresse: Siggerudbråtan 26, 2080 EIDSVOLL, gnr. 152, bnr.
10, snr. 42 i Eidsvoll kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.08.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/