NORDVIK

Erleveien 8B

3 soverom | 116 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Erleveien 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026









Nøkkelinformasjon

Flott rekkehus på Siggerud | Balkong og hage | Nyere garasje m/elbillader | Kort vei til buss, bhg, skole & butikk

Prisantydning	**4 350 000,-**
Omkostninger	**112 660,-**
Totalpris	**4 576 549,-**
Fellesgjeld	**113 889,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 039,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

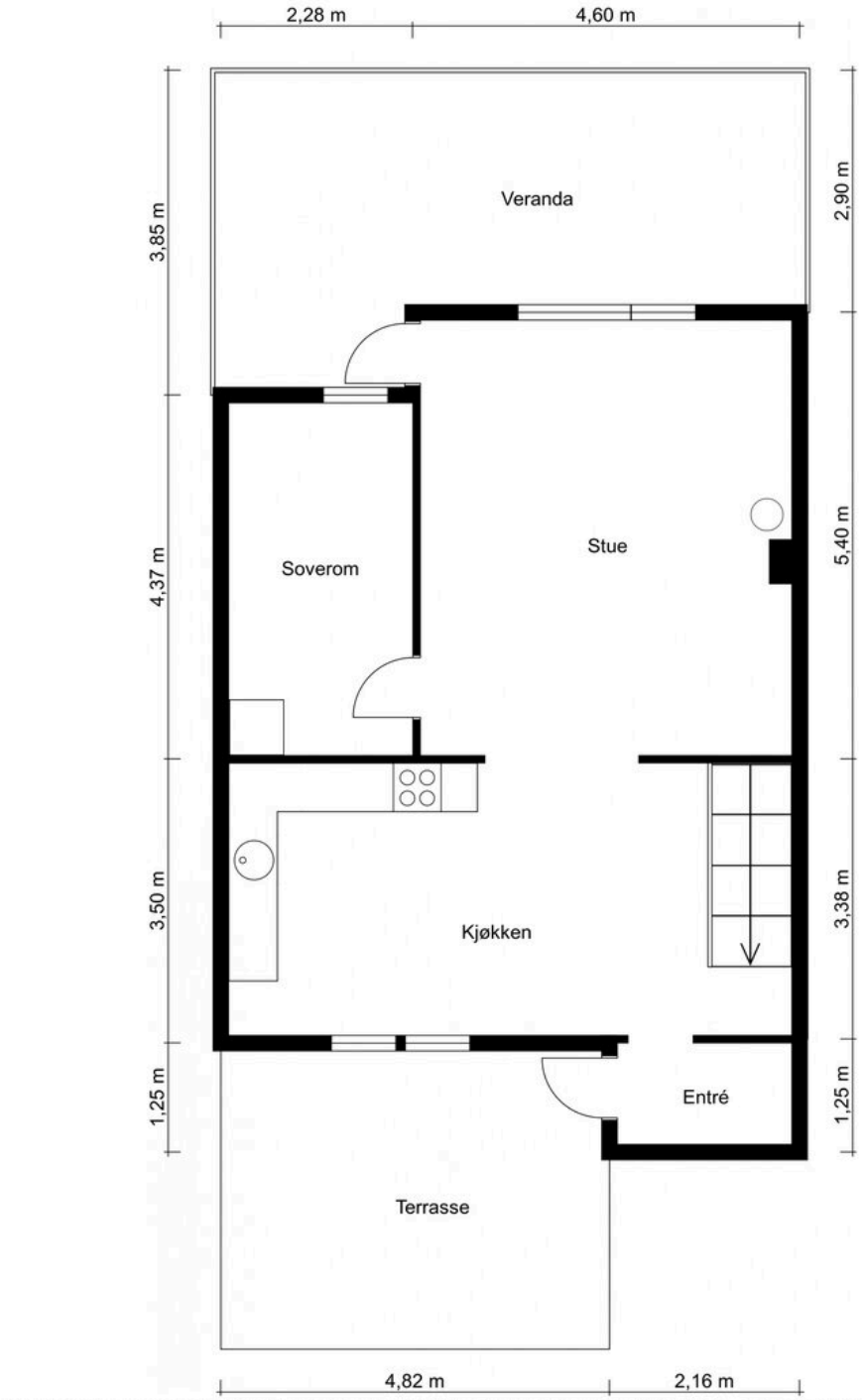
Flott rekkehus på Siggerud med fire soverom (der ett ikke er godkjent for varig opphold), koselig stue med peis og romslig veranda på ca. 23 m². Kjøkkenet er stort og innbydende med integrerte hvitevarer og godt med skapplass. I underetasjen finner du bad, bod, toalettrom og to soverom, hvor hovedsoverommet har egen utgang til hage.

Erleveien 8B ligger i et etablert og barnevennlig område på Siggerud. Kort vei til Extra Siggerud, barnehage og skole, samt idrettsplass og flotte turområder. Buss til Ski og Oslo, og få minutter med bil til Ski stasjon og Follobanen.

Høydepunkter:
Fire soverom
Peis og tre romslige uteplasser
Garasje med elbillader
Varmepumpe
Varmtvannsbereder fra 2017
Kort vei til skole, barnehage, idrettsplass og turområder
Bussforbindelse til Ski og Oslo

Planløsning

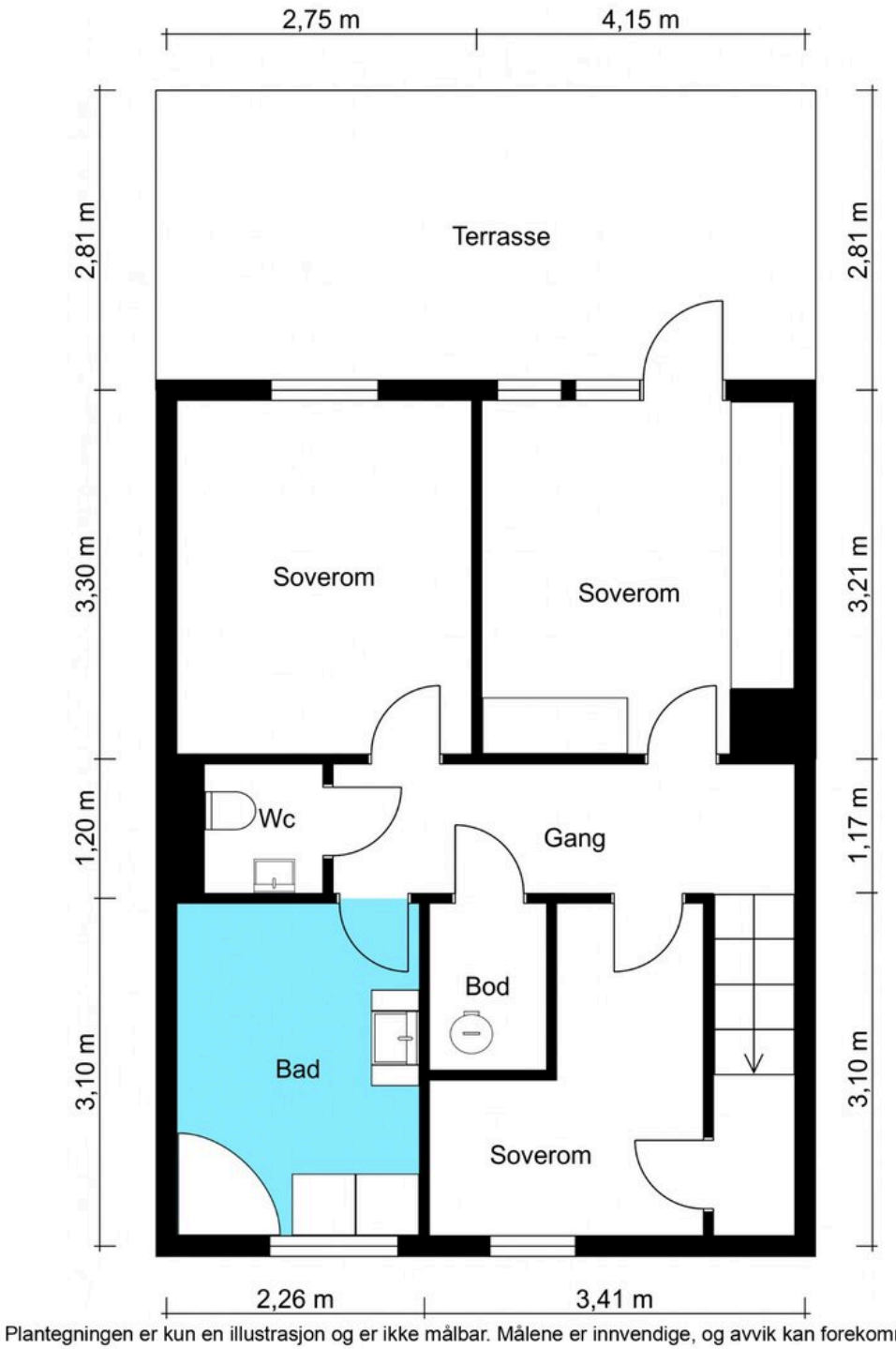
Hovedetasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.


HELLSTROMS
GRÖNNS



























Hovedetasjen har en fin løsning som gjør etasjen luftig og sosial.



Boligen har peis som varmer godt på kalde kvelder.



Stor vestvendt balkong med god plass til flere soner.





Her kan du kose deg på sene sommerkvelder.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0062/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Erleveien 8B, 1404 SIGGERUD
Gnr 104, bnr 294, snr 142 i Nordre Follo kommune

Selger
Monica Ljunggren

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)
113 889,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 463 889,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
111 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 576 549,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 591 549,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Gang, tre soverom, to boder, toalettrom, bad, entré, stue/kjøkken
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 57 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Standard
Velkommen til Erleveien 8B, presentert av Kristoffer Sætrenes ved Nordvik Ski og Ås. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Siggerud, med barnehage, skole og dagligvarebutikk i kort gangavstand, og Ski sentrum et lite stykke unna med bil. Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, et aktivt idrettsliv, og god kommunikasjon til Ski og Oslo via buss og Follobanen.

Entré
Entreen er praktisk innredet med god skapplass og faste knagger, som gir rikelig oppbevaring for yttertøy og skotøy. Et stort speil åpner opp og lysner rommet. Fra entreen kommer du rett inn i kjøkkenet.

Kjøkken
Det første som møter deg er et stort og innbydende kjøkken med fine fronter og benkeplate i laminat. Her er det god plass til å lage mat, og rikelig med skapplass til alt du trenger i hverdagen. Integrerte hvitevarer gir kjøkkenet et helhetlig og ryddig utseende, med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og kjøkkenventilator over platetoppen. Frisk luft kommer inn via ventil.

Stue

Den romslige stuen gir god plass til både sofagruppe og TV-benk. Veggene er sparklet, pusset og malt i en vakker farge, og peisen sørger for god varme på kalde kvelder. Fra stuen har du direkte tilgang til verandaen, på cirka 23 kvadratmeter.

Soverom ved stuen
Ved siden av stuen ligger et soverom med god plass til stor seng, nattbord og garderobeløsning. Rommet kan også fungere fint som ekstra stue, kontor eller gjesterom, og herfra har du tilgang til loftet.

Bad
I underetasjen finner du boligens bad, med praktiske skap og speil over servanten. Her er det servant og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin, slik at hverdagen blir enklere med alt samlet på ett sted.

Toalettrom
Ved siden av badet ligger et toalettrom med malte fliser på gulvet og kalkmaling på veggene, som gir rommet et lunt og personlig preg. Her finner du servant og toalett, i et rom som dekker behovet på en enkel og fin måte.

Soverom i underetasjen
I underetasjen finner du tre romslige soverom (der ett ikke er godkjent for varig opphold av kommunen), alle med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Hovedsoverommet har egen utgang til plattingen og hagen.

Innvendige overflater, utover våtrom
Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet, pusset og malt.
Himling: Takess.

Tekniske intallasjoner:
- Innvendige vannrør i kobber
- Avløpsrør er i plast
- Varmepumpe (luft-til-luft)
- Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2017.

Parkering
Garasje på ca. 16 m² i fellesanlegg med elbillader som er godkjent av sameiet. Garasjenr 25 i rekke U2. Strøm faktureres etter forbruk, utover det dekkes kostnader i felleskostnader.

Modernisering og påkostninger
2018: Nytt vegghengt toalett
2019: Nytt panel på forsiden
2019: Nye takrenner samt "undertak" på terrasse utenfor soverom
2024: Malt alle flater inne
2025: Ny shingel på tak
2026: Nytt vindu soverom oppe

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har gjort noe, bl a flislagt og lagt varmekabler. Dette antar jeg er gjort
med egeninnsats og fagfolk, men vet ikke. Jeg har lagt baderomsplater, samt malt med baderomsmaling.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaasa Tak & Blikk Ny shingel samt beslag pipe og ny pipehatt lagt i februar 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble gjort omfattende endring av elektrisk anlegg i 2012-
2013. Samsvarserklæring foreligger ikke på dette da det var andre krav på tidspunktet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Kontakten. Oppført i 2021. Modell i hht sameiets regler

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Er tilknyttet offentlig vannforsyning

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ikke utført, ikke behov såvidt jeg vet

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i mur som er tettet

Bygningssakkyndig
Boligkonsult AS

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er ifølge eier fra 2025. Yttertaket er tekket med shingel, og er lagt oppå eksisterende shingel, og tilstandsgraden er gitt basert på det nye laget som er lagt (underliggende shingel sin tilstand er ukjent).

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning,

alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Ifølge eier er nedløp, beslag og renner fra 2019.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
På forsiden er panelen fra 2019. Øvrig fasader er ukjent.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med isolerglass, produsert på starten av 2000-tallet, 2014/2015/2016 og 2026.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Vindu av eldre blyglass.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Ytterdører: Ytterdør i tre.
Terrassedør med isolerglass.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 23 m².
Terrasse i trekonstruksjon, foran boligen, målt til ca. 14 m².
Terrasse i trekonstruksjon, bak boligen i underetasje, målt til ca. 20 m².

På stuesiden er det nytt gulv fra 2015. På kjøkkensiden er det nytt i 2018/2019, og nytt gjerde fra 2023. På soverom nede er det fra 2014.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Innvendig:

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Rom under terrenget er innredet.

Når ble rom under terreng innredet? Rom under terreng ble innredet i 2015 (samtidig med at vinduet ble satt inn).

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er ifølge eier av ukjent alder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

GARASJE

Frittstående garasjerekke.

TG2
Takkonstruksjon/Loft
Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt bør tettinger rundt gjennomføringer kontrolleres og utbedres.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er registrert slitasje på konstruksjonen og bord. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.

Krypkjeller
- Utvendig drenering vurderes som utilstrekkende. Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering. - Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.
Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes. - Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende. Lufterør under entré har sklidd ut av posisjon og det er ikke nok ventiler i forhold til dagens anbefalinger.
Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger. Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på inneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterte forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.

Innvendige trapper
- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Underetasje - Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Membranløsning i våtrommet kan ikke konstateres, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon kombinert med at membran ikke kan bekreftes medfører betydelig usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon. Dette gir økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen uten å bli oppdaget, noe som over tid kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Underetasje - Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk. Eventuelt membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Underetasje - Bad - Ventilasjon
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Underetasje - Toalettrom - Sanitærutstyr
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

Underetasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Innvendige vannledninger
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Innvendige avløpsrør
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse. - Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

Fuktsikring og drenering
- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.
Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger. - Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om. - Det er registert eternittplater knyttet til dreneringen. Asbest var normalt brukt da boligen ble oppført, men det gjøres oppmerksom på at asbest krever spesialsanering ved en eventuell fremtidig riving grunnet helserisiko.

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering.

Terrengforhold
- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og

rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

TG3
Underetasje - Bad - Overflater gulv
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det er målt motfall i deler av rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.

Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.
Konsekvens/tiltak: Grunnlaget for TG 3 er gitt med bakgrunn i motfall mot døren. Estimatet er gitt på utbedring av fallforhold og nye overflater på gulvet.

TGIU
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.

Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøleskap og fryser i bod følger ikke med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og peis.
- Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk på ca. 13 500 kWh.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 039,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Avdrag lån: kr 52,-
Renter lån: kr 81,-
Avdrag IN-lån: kr 212,-
Renter IN-lån: kr 565,-
Felleskostnader: kr 1 664,-
TV+Bredbånd: kr 465,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold av fellesarealer som gressklipping, brøyting, strøing, forsikring, garasjelån. Det er mulig å betale seksjonens andel av garasjelånet.

Ønsker du ytterligere informasjon eller dokumentasjon, kontakt megler for tilsendelse.

Kommunale avgifter
Kr 18 528,-pr. 2025

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Avløp: kr 7462,43,-
Feiing: kr 355,00,-
Renovasjon: kr 3820,04,-
Vann: 6890,64,-

Fakturering skjer månedlig.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 072 232,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 288 928,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og bredbånd fra Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skogen Boligsameie, orgnr. 975 485 579

Om sameiet
Skogen Boligsameie, org.nr. 975 485 579, forvaltes av Boligbyggelaget Usbl. Sameiet består av 144 seksjoner, og boligen har en sameiebrøk på 1/144.

Dyrehold er tillatt, men ved anskaffelse av husdyr må det innhentes skriftlig samtykke fra flertallet av de øvrige seksjonene i samme hus. Styret avgjør eventuelle tvister, og sameiet kan kreve husdyr fjernet dersom eier ikke overholder gjeldende bestemmelser for husdyrhold.

Av planlagte påkostninger er det vedtatt ny renovasjonsløsning i forbindelse med at Follo Ren innfører en ny renovasjonsordning fra sommeren 2026. Sameiet har besluttet en fellesløsning med flere standplasser og felles bunntømt overflatecontainer for glass, og styret har fått fullmakt til å beslutte endelig utforming og etablering av et felles søppelskur. Konkrete kostnader er ikke oppgitt i mottatte dokumenter.

De senere årene er det blant annet byttet tak på garasjerekker U1 og U2, montert sluk/rist ved enkelte garasjeporter, utført feilretting på elanlegget i garasjene, montert fartsdump, gjennomført trefelling og satt inn tiltak mot skadedyr. Takarbeidene på garasjerekkene er utført på garanti.

Vedtekter og ordensregler følger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. eierseksjonsloven.

Ønsker du ytterligere informasjon eller dokumentasjon, kontakt megler for tilsendelse.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 113 889,-pr. 23.06.2026

Sameiet har to felles lån:

Lånenummer: 98207460656, OBOS Eiendomsforvaltning AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 6.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 167
Saldo per 23.06.2026: kr 2.155.175,-
Andel av saldo: kr 14.318,-
Siste termin 30.04.2040
Der er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 98207505048, OBOS Eiendomsforvaltning AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 6.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 230
Saldo per 23.06.2026: kr 12.247.294,-
Andel av saldo: kr 99.572,-
Siste termin 30.07.2045
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 036,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 543 626,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 815 318,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Inntil 2 dugnader i året

Dyrehold
Husdyr - Generelt:
Anskaffelse av husdyr krever skriftlig samtykke fra flertallet av øvrige seksjoner i huset. Styret avgjør tvister, og sameiet kan kreve husdyr fjernet ved brudd på reglene. Eier plikter å fjerne ekskrementer og er ansvarlig for skader dyret forårsaker. Dyret skal være identifiserbart, for eksempel med halsbånd og navn/telefonnummer på hund, eventuelt øremerking på katt.

Hunder skal luftes av personer som kjenner hunden og reglene, og lufting skal skje i skogen minst 200 meter fra bebyggelsen, ikke på lekeplasser, plener eller tørkeplasser. Hunden skal ikke være alene på terrassen eller i boligen uten å være vant til det.

Hannkatter bør kastreres (6–12 måneder), og hunnkatter steriliseres eller settes på prevensjon for å unngå uønskede kattekull.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 93086204

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 63 639 kvm (Eiertomt)
Tomten er fint opparbeidet med plen foran huset og asfaltert vei på baksiden ved inngangsdøren.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling
Generelt om hva radon er, se:
https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se:
https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Erleveien 8B ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Siggerud i Nordre Follo, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Dette er et rolig sted å bo, samtidig som service, skole og natur er lett tilgjengelig rett i nærheten.

Dagligvarehandelen har du praktisk talt rundt hjørnet. Extra Siggerud ligger bare noen få minutters gange fra boligen og dekker de daglige innkjøpene. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er Ski sentrum med Ski Storsenter et kort stykke unna med bil, hvor du finner alt fra spesialbutikker og apotek til kafeer og offentlige tjenester.

For barnefamilier er området spesielt godt tilrettelagt. Siggerud gård barnehage ligger i umiddelbar nærhet til boligen, og også Siggerud barnehage er innen kort gangavstand. Siggerud skole tar seg av både barne- og ungdomstrinnet og ligger få minutter unna, slik at barna kan gå trygt til og fra skolen. Videregående skole og øvrige tilbud finnes i Ski, med god bussforbindelse.

Idrett og aktivitet står sterkt på Siggerud. Siggerud idrettsplass ligger like i nærheten og tilbyr fasiliteter for blant annet fotball og friidrett, med et aktivt idrettslag som arrangerer en rekke aktiviteter for barn og unge gjennom hele året. Dette gjør det enkelt å ha en aktiv fritid rett utenfor døren.

Naturen er kanskje områdets største kvalitet. Fra boligen har du umiddelbar tilgang til flotte turområder som kan benyttes både sommer og vinter, med stier og løyper som innbyr til turer i skog og mark. For de som setter pris på friluftsliv og ro, gir beliggenheten det beste av to verdener: nærhet til marka kombinert med god tilgang til service og kommunikasjon.

Det går buss fra Siggerud mot både Ski og Oslo, og med bil tar det bare noen minutter til Ski stasjon, hvor Follobanen gir rask og direkte forbindelse til Oslo S.

Bebyggelse
Barnehager:
Siggerud Gård barnehage - 4 min å gå.
Siggerud barnehage - 7 min å gå.

Barneskole og ungdomsskole:
Siggerud skole - 5 min å gå.

Videregående skole:
Roald Amundsen videregående skole - 13 min å kjøre.
Drømtorp videregående skole - 16 min å kjøre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.04.1975 som omhandler nybygg.

Soverommet i 2. etasje (nærmest trappen) er ikke godkjent av kommunen som rom for varig opphold, og kan derfor ikke lovlig brukes som soverom slik det gjøres i dag. Det er registrert som bod på kommunens godkjente tegninger. For at rommet skal kunne brukes som soverom, må det søkes om bruksendring til kommunen.

Kjøper overtar selv all risiko knyttet til fremtidig bruk av rommet, inkludert risikoen for om en søknad om bruksendring blir godkjent, og eventuelle kostnader eller pålegg fra det offentlige som følger av dette.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av flere eldre reguleringsplaner for Siggerud. Reguleringsplan 41, «SIGGERUD, KVARTAL K», vedtatt 28.05.1968, regulerer området blant annet til konsentrert småhusbebyggelse, parkering, uteoppholdsareal, felles lekeareal og vegetasjonsskjerm. Reguleringsplan 46, «SIGGERUD, KVARTAL L1», vedtatt 20.08.1969, regulerer området til konsentrert småhusbebyggelse og kjørevei. Eiendommen berøres i tillegg av reguleringsplan 28, «SIGGERUD GÅRD», vedtatt 06.05.1966, som omfatter felles avkjørsel og kjørevei. Det dominerende arealformålet er boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Nordre Follo 2026 til 2037 (plan-ID KPLAN2026), med ikrafttredelse 17.06.2026. Planen er endelig vedtatt, og hele eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende. I henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2020 så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

I nærområdet, innenfor 500 meter, er det igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan 201906, «VEVELSTADVEIEN 109_111_113». Planen har status planlegging igangsatt.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1, aktsomhetsområde for marin leire (ras- og skredfare). Hensynssonen viser områder med sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire. For tiltak innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledning for områdestabilitet. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

Eiendommen berøres av hensynssone for flomfare (H320). I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal tiltak innenfor hensynssonen dimensjoneres og sikres mot flom og overvann i samsvar med gjeldende retningslinjer og veiledere fra NVE, med klimapåslag, jf. TEK17 § 7-2. I forbindelse med nye reguleringsplaner skal overvann og flom utredes nærmere, og hensynssonen kan justeres når slike beregninger foreligger.

Plandataene angir også støysone etter T-1442, med rød sone (H210) og gul sone (H220). Rød sone angir områder som i utgangspunktet ikke er egnet for støyfølsom bebyggelse, mens gul sone er en vurderingssone der

avbøtende tiltak kan være aktuelle.

Området er stadig under endring og utvikling. Bygg settes opp, rehabiliteres og rives. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Ønsker du ytterligere informasjon eller dokumentasjon, kontakt megler for tilsendelse.

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

3207/104/294/142:
22.04.1969 - Dokumentnr: 2075 - Erklæring/avtale
PLIKT TIL Å DELTA I OMKOSTN. TIL KOMM. RENSEANLEGG OG VANNVERK. BESTEMM. OM STIKKLEDN. E-VERKET OG TELEVERKET HAR RETT TIL HOVEDLEDN. OVER D.E. BESTEMM. OM GJERDEHOLD, BE-BYGGELSE, FORBUD MOT NÆRINGSVIRKSOMHET M.M.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1970 - Dokumentnr: 1182 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:104 Bnr:294
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1975 - Dokumentnr: 2696 - Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV AREAL TIL VEGGRUNN
RETTIGHETSHAVER: SKI KOMMUNE
BESTEMMELSER VEDR. VEDLIKEHOLD.
Overført fra gnr. 104 bnr. 299.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:104 Bnr:294
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1979 - Dokumentnr: 2106 - Erklæring/avtale
GJELDER PLASSERING AV TRAPP I RUGDEVEIEN.
PLIKT TIL Å HOLDE TRAPPEN ÅPEN FOR ALMEN FERDSEL.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:104 Bnr:294
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.
Privatvisninger gratis. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - dagbilder kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 108 912,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2026

Ansvarlig megler
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Megler
Kristoffer Sætrenes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48213313

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Erleveien 8B

Nabolaget Siggerud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Siggerud skole (1-10 kl.) 393 elever, 23 klasser	**5 min** 0.5 km
Roald Amundsen videregående sk... 597 elever, 39 klasser	**13 min** 9.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	**16 min** 13.5 km

Ladepunkt for el-bil

Siggerudhallen - Nordre Follo...	**10 min**

Offentlig transport

Siggerud sentrum Linje 516	**3 min** 0.2 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	**9 min** 6.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 18.6 km
Oslo Gardermoen	**49 min**

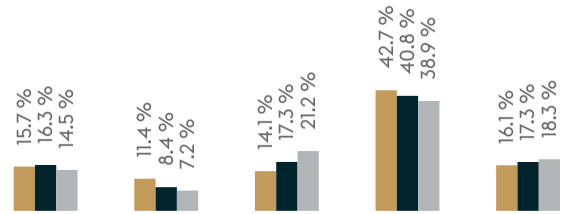
Barnehager

Siggerud Gård barnehage (1-6 å... 64 barn	**4 min** 0.4 km
Siggerud barnehage (1-5 år) 76 barn	**7 min** 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Siggerud	**3 min**
Joker Langhus	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siggerud	1 491	576
Nordre Follo kommune	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Siggerud Idrettspark	6 min 🚶
⚽ Siggerudhallen	9 min 🚶
🚵 PULS Bøleråsen	9 min 🚗
🚵 Puls Langhus	12 min 🚗

«Nær skogen. Svært gode turmuligheter. Masse skimuligheter. Kort vei til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Tilstandsrapport

Erleveien 8B , 1404 SIGGERUD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 104, bnr. 294, snr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1743 **Referansenummer:** RJ7488

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

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.

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Rekkehus - Byggeår: 1969

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Takess.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og peis.
- Varmekabler i bad.

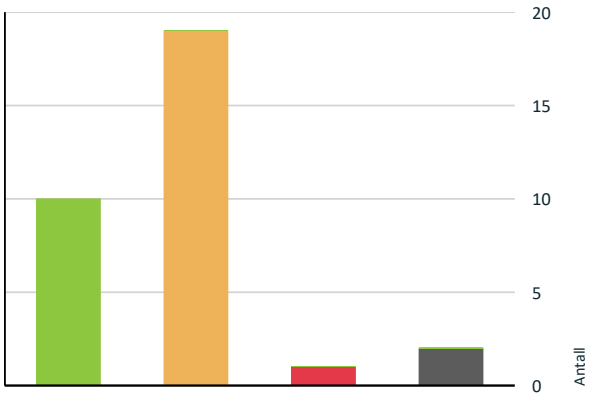
Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

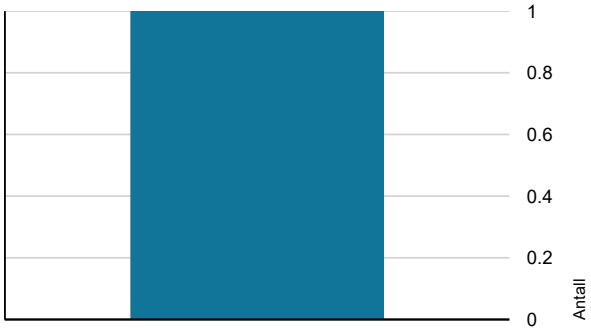
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
●	**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.	Gå til side
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2025.
Yttertaket er tekket med shingel, og er lagt oppå eksisterende shingel, og tilstandsgraden er gitt basert på det nye laget som er lagt (underliggende shingel sin tilstand er ukjent).

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Ifølge eier er nedløp, beslag og renner fra 2019.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt bør tettinger rundt gjennomføringer kontrolleres og utbedres.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
På forsiden er panelen fra 2019. Øvrig fasader er ukjent.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert på starten av 2000-tallet, 2014/2015/2016 og 2026.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vindu av eldre blyglass.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Terrassedør med isolerglass.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 23 m².
Terrasse i trekonstruksjon, foran boligen, målt til ca. 14 m².
Terrasse i trekonstruksjon, bak boligen i underetasje, målt til ca. 20 m².

På stuesiden er det nytt gulv fra 2015. På kjøkkensiden er det nytt i 2018/2019, og nytt gjerde fra 2023. På soverom nede er det fra 2014.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på konstruksjonen og bord. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

laminat.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

slette overflater og takess.

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Når ble rom under terreng innredet? Rom under terreng ble innredet i 2015 (samtidig med at vinduet ble satt inn).

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Vurdering av avvik:

• Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

• Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har en krypekjeller med adkomst fra utsiden på endene av bygget.

Vurderte forhold: Der det var tilgang til krypkjeller er konstruksjonen kontrollert med tanke på fuktskader, fuktsperre, ventilering, delaminering/avskalling og høyde i rommet.

Vurdering av avvik:

• - Utvendig drenering vurderes som utilstrekkende.
Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

• - Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.
Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

• - Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende. Lufterør under entré har sklidd ut av posisjon og det er ikke nok ventiler i forhold til dagens anbefalinger.
Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger.

• Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på inneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterte forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• - Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier av eldre dato, men er overflateoppusset i nyere tid.

Tilstandsrapport

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Slette malte overflater.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

• Det er målt motfall i deler av rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.

Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

Grunnlaget for TG 3 er gitt med bakgrunn i motfall mot døren. Estimatet er gitt på utbedring av fallforhold og nye overflater på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Eventuelt vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt eller konstateres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Membranløsning i våtrommet kan ikke konstateres, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon kombinert med at membran ikke kan bekreftes medfører betydelig usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon. Dette gir økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen uten å bli oppdaget, noe som over tid kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket er i støpejern.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

• Eventuelt membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

• Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2012/2013.
Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1. Det bemerkes at blandebatteriet var noe løst under befaringen, og eier opplyser at vasken, samt batteriet skal byttes før salg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen, men det er ukjent hvor avtrekket går.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte fliser på gulvet og kalkmaling på vegger.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.
Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:

• - Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

• - Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2017.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater, automatsikringer og skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier av ukjent alder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:

• - Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.
Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

Tilstandsrapport

• - Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

• - Det er registert eternittplater knyttet til dreneringen. Asbest var normalt brukt da boligen ble oppført, men det gjøres oppmerksom på at asbest krever spesialsanering ved en eventuell fremtidig riving grunnet helserisiko.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:

• - Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

• - Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasjerekke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

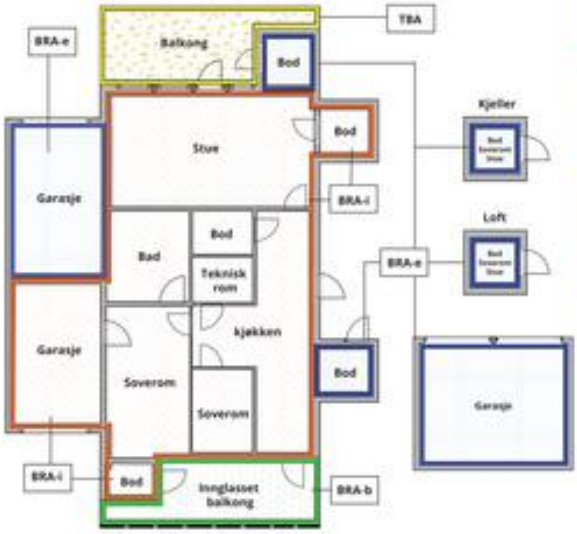
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	54			54	20
1. Etasje	62			62	37
SUM	**116**				**57**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bod, soverom 3, toalettrom, bad		
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Monica Ljunggren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	104	294		142	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Erleveien 8B

Hjemmelshaver
Ljunggren Monica

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Monica Ljunggren	9578-5995-4-2181652	2026-07-06 09:59:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. juni 2026

Oppdragsnummer
46-0062/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erleveien 8B, 1404 SIGGERUD

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Monica Ljunggren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. november 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93086204
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har gjort noe, bl a flislagt og lagt varmekabler. Dette antar jeg er gjort med egeninnsats og fagfolk, men vet ikke. Jeg har lagt baderomsplater, samt malt med baderomsmaling.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke, men det ser slik ut

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke denne dokumentasjonen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaasa Tak & Blikk Ny shingel samt beslag pipe og ny pipehatt lagt i februar 2025

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble gjort omfattende endring av elektrisk anlegg i 2012-2013. Samsvarserklæring foreligger ikke på dette da det var andre krav på tidspunktet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke foretatt kontroll av offentlig myndighet, men elektrikere som har gjort arbeid har jo sett på det.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Kontakten. Oppført i 2021. Modell i hht sameiets regler

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det er satt inn et ekstra vindu, men vet ikke om det var søknadspliktig

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Er tilknyttet offentlig vannforsyning

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ikke utført, ikke behov såvidt jeg vet

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke før min tid, men ikke i min tid

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Liten sprekk i mur som er tettet.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke det

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 46-0062/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Monica Ljunggren	**2026-07-06**

Identifikasjon

Monica Ljunggren

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Erleveien 8B, 1404 SIGGERUD**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327545**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148903247**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **294**
Seksjonsnummer **142**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 103 kWh**

Boligopplysninger:

Skogen Boligsameie
Erleveien 8 B
1404 SIGGERUD

Vår ref.: 2515/142
Type: Boligsameie
Eiere: Monica Ljunggren

Fødselsdato eier: 24.06.1977

Organisasjonsnr: 975 485 579
Seksjonsnr: 142

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 039**

Felleskostnader:	Avdrag lån	52
	Renter lån	81
	Avdrag IN-lån	212
	Renter IN-lån	565
	Felleskostnader	1 664
Tilleggsytelser:	TV+Bredbånd	465

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	113 889	Gjeld siste årsoppg.:	115 234
Klient ajourf. lån:	14 906 452,07	Klient gj. s. årsoppg.:	14 580 666

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207460656, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 6.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 167
Saldo per 23.06.2026: 2 061 729
Andel av saldo: 14 318
(siste termin 30.04.2040)
Der er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 98207505048, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 6.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 230
Saldo per 23.06.2026: 12 247 294
Andel av saldo: 99 572
(siste termin 30.07.2045)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jack Dinesen
Adresse:	Lerkeveien 8 B
Postnr/-sted:	1404 SIGGERUD
Telefon:	Mob.: 93217735
E-post:	jack@oh6.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	115 234	Andre inntekter:	1 025
Annen formue:	8 036	Utgifter:	8 116		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:

Boligopplysninger:

Skogen Boligsameie		**Vår ref.:**	2515/142	**Fødselsdato eier:**	24.06.1977
Erleveien 8 B		**Type:**	Boligsameie		
1404 SIGGERUD		**Eiere:**	Monica Ljunggren		
Organisasjonsnr:	975 485 579				

7: Pålydende

Seksjonsnr:	142	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1970
Gårds/bruksnr:	104/294 - seksjon:142
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93086204		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.11.2012	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus		
Fasiliteter:					

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

V E D T E K T E R

for

Skogen Boligsameie org. nr. 975 485 579

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10.april 2019.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 19. april 2017

Endret på ordinært årsmøte 18. mai 2020, årsmøte 27.06.2022, årsmøte 27.04.2023, årsmøte 24.04.2024 og årsmøte 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogen Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30. desember 1986

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 144 boligseksjoner på eiendommen gnr 104 bnr 294 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk tilsvarende 1/144.

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har bruksrett til å bruke sin bruksenhet. Den enkelte sameier har særskilt bruksrett og vedlikeholdsplikt for det hageareal som grenser til seksjonen etter arealbeskrivelse (Rode-kart) som vedlegges som bilag og er en del av disse vedtekter.

Eventuelle søknader om endringer i hagearealer skal fremlegges for styret. Medfører søknaden en utvidelse eller annen endring av arealet, som ikke overstiger 10 kvm, kan styret gi sin godkjennelse. Dersom utvidelsen eller endringen er større enn 10 kvm, må søknaden fremlegges for sameiet på årsmøte. I alle tilfelle skal det innhentes uttalelse fra eventuelle berørte sameiere før vedtak fattes.

Areal som kreves for oppføring av de typer tilbygg som sameiet har gitt generell tillatelse for, er unntatt fra de begrensninger som denne paragrafs 2. ledd setter.

Ved utvidelse av endeseksjoner vil sameierne samtidig få et hageareal tilsvarende bredden av utvidelsen. Bredden på nytt hageareal avgjøres før utbygging.

Beplantning som tar sol og lys fra en seksjon, kan forlanges fjernet etter avgjørelse av styret.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig hageareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor hageareal til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor hageareal.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Alle seksjoner har hver for seg midlertidig bruksrett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal.

Alle seksjoner har hver for seg midlertidig bruksrett til en garasje beliggende på sameiets fellesareal og eneretten gjelder frem til 2048.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Vedrørende dyrehold vises til ordensreglene § 5 A

4. Sameiets garasjer

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boden, da boden følger seksjonen.

Hver seksjon kan kun eie en garasje. Til den enkelte seksjon tilhører en bestemt garasje som er nærmere angitt i eget bilag, og som er en del av nærværende vedtektsbestemmelser.

Regler for bruk av garasjeanleggene følger av vedlegget «*Regler for garasjene i Skogen boligsameie*»

I spesielle situasjoner som nybygging, nødvendig renovering og lignende, og dersom det er hensiktsmessig for vedlikehold av sameiets eiendom, kan eier av en garasje overføres til en annen og tilsvarende garasje i minimum samme stand, sammen med bruksretten. Det skal søkes å finne en tilsvarende garasje så nær eiers bolig som mulig.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Alle som installerer ladepunkt skal innrette seg til det systemet Skogen Boligsameiet har. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Det påhviler sameierne det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av seksjonene, samt annet som hører inn under og disponeres av seksjonen.

Utvendig vedlikehold som maling, beising, utskifting av skadde panelbord, vedlikehold av piper og luftekanalanlegg, samt reparasjon av taket, er den enkelte sameiers ansvar. Endeseksjonene har plikt til vedlikehold av tilgrensende gavlvegg.

Det enkelte hus har plikt til i fellesskap å vedlikeholde felles boder innvendig og utvendig.

Felles ledningsnett innenfor husets grunnmur er et ansvar for de sameierne som bebor det enkelte hus. Det samme gjelder for takrenner og nedløpsrør.

Sameiet kan foreta felles innkjøp av maling, materialer m.v., for å bevare sameiers enhetlige preg.

Øvrige vedlikehold ytre fellesanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Dette gjelder også lekeplasser.

Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføre for sameierens regning.

5-2 For bygningsmessige arbeider i sameiet, gjelder følgende:

(1) Bygging av standard terrasse på stueside i øvre plan for hustype, se vedlagte tegning. Arbeidene skal være ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start.

Det skal være samme type rekkverk for alle 4 seksjonene i samme rekke.

Arbeidene kan først starte når skriftlig samtykke fra styret, og Nordre Follo kommune foreligger, samt erklæring om at hvis tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

Bygging av standard terrasse rundt hjørnet i hustype B, inngår som standard løsning.

(2) Bygging av standard vindfang for hustype A, se vedlagte tegning. Arbeidet kan først starte når skriftlig samtykke fra styret og Nordre Follo kommune foreligger.

(3) Endring at takbelegg.

Arbeidet må gjelde alle 4 seksjoner i rekken, og arbeidet skal være ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start. Takfargen skal være sort. Er en av sameierne innenfor en rekke uenig i endringene, har denne sameier vetorett. Arbeidene kan ikke starte før skriftlig erklæring om at i fall tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

(4) Endring av farge på hus.

Farge på hus, vinduer, levegger og gjerder, kan velges fritt innenfor den enkelte rekke. Det er en forutsetning at det er ensartet fargevalg innenfor rekken, og at endringen ar farge er ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start.

Arbeidene kan ikke starte før skriftlig erklæring om at i fall tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

Er en av sameierne innenfor en rekke uenige i et fargevalg, har denne sameier vetorett.

(5) Styret har fullmakt til å godkjenne følgende standard løsninger:

- Innsetting av nytt kjellervindu til bod under trapp i rekkehus type B.
- Utskifting av stort stuevindu til skyvedør med standard terrasse for rekkehus type B.
- Oppsetting av bod under standard terrasse for rekkehus type B.
- Oppsetting av terrasse i plan med stuegulv for rekkehus type A.
- Oppsetting av standard vindfang/gang for rekkehus type A

(6) Oppsetting av markiser.
Ved oppsetting / komplettering av markiser, bør fargevalg være mest mulig ensartet innenfor den enkelte rekke.

(7) Ved ombygging, påbygging, eller ved øvrige endringer av bygningene/fasadene eller tomten, skal berørte sameiere gis anledning til å uttale seg. Sameiermøtet skal før slike arbeider igangsettes, ha gitt sin godkjennelse med minst 2/3 flertall.

Dette gjelder også for utskifting av vinduer eller dører som forårsaker fasadeendringer. Det økonomiske og praktiske ansvar påligger den enkelte seksjonseier/husrekke.

Ved enhver endring som krever sameiets eller styrets godkjenning gjelder følgende:

a) Arbeidet kan først påbegynnes når skriftlig samtykke fra sameiet og Nordre Follo kommune foreligger. Videre må ikke arbeidet begrense de øvrige seksjonseieres adkomst til egen bolig.

b) Byggeperioden skal, av hensyn til andre beboere, gjøres kortest mulig og være klart avgrenset i tid.

c) Seksjonseieren må selv besørge å skaffe til veie de nødvendige kommunale tillatelser, og forsikre tilbygget i byggeperioden og etter ferdigstillelse.

d) Eventuelle økninger i kommunale avgifter som følge av påbygg eller endringer, må betales av seksjonseieren.

e) I byggeperioden må byggeplassen være forsvarlig sikret mot adkomst for uvedkommende.

f) Etter at byggeperioden er ferdig, skal alle fellesarealer (gangvei, plener, tørkeplasser etc.) settes tilbake i sin opprinnelige stand.

Dersom en seksjonseier unnlater å følge denne §, kan styret etter forutgående varsel, Iverksette utbedringstiltak for seksjonseierens regning.

(8) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-3 Roder
Sameiet inndeles i 5 roder, i henhold til beskrivelse i oppdelingsbegjæringen. Ved dugnad er det naturlig at rodenes beboere konsentrerer sitt bidrag til innsats innenfor sin rode.

Roder kan søke styret om midler til miljømessige aktiviteter.

Det er strenge krav til likebehandling av alle garasjeeiere i sameiet, uavhengig av om sameier har ny eller gammel garasje. Teksten i «Regler for garasjene i skogen boligsameie punkt D» kan misforstås i en tvetydig retning. Samtidig må sameiets fellesansvar for vedlikehold av garasjene gjelde samtlige garasjer. Det å forfordele de med gamle garasjer er ikke lov.

5-4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

(2) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styremedlem og varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av

styret. Styret utpeker selv nestleder og sekretær.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Det skal aldri sendes ut mail som kommer fra styret via private kontoer.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har bruksrett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle densregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

REGLER FOR GARASJENE I SKOGEN BOLIGSAMEIE.
(etter endring på ordinært sameiermøte 2006, sameiermøte 19. april 2017 og årsmøte 4. april 2019)

A. Bare seksjonseiere (beboere) i Skogen Boligsameie kan benytte garasjene.

B. Garasjene skal ikke benyttes til noen form for oppbevaring (gjelder ikke hems), som hindrer innkjøring/oppbevaring av biler eller andre kjøretøyer. Kjøle/fryseanlegg, båtbygging, verkstedsvirksomhet o.l., er ikke tillatt.

C. Garasjeportene skal alltid holdes lukket og låst

D. Vedlikehold av garasjeportene, utskifting av skadd panel, tak, samt beising/maling på utsiden besørges av sameiets styre. Utgiftene skal dekkes av sameiets felleskostnader som justeres iht dette behov.

Sameier er forpliktet til å stille garasje til disposisjon for preventivt vedlikehold en gang per år, etter nærmere angivelse fra styret. Utbedring av skader, og vedlikeholdskostnader på garasjer der garasjen ikke har vært til disposisjon for preventivt vedlikehold kan føre til at utbedring skjer for eiers regning.

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte garasjeeier.

Alle skader som oppstår meldes til sameiets styre innen rimelig tid, som vil avgjøre ansvar og videre behandling av skaden. Dersom skaden ikke er varslet innen rimelig tid, kan utbedring utføres for eiers regning. Garasjene er forsikret på samme måte som boligene.

Brukere med Zaptec PRO og andre med høyt forbruk (andre ladere- pre Zaptec PRO) leses av 1 gang pr måned med unntak av juli måned. Alle andre leses av 1 gang pr år. I tillegg betaler hver garasjeeier en årlig avgift for behandlingen som fastlegges av styret, for tiden kr. 150,-. Ved eierskifte skal beskjed om strømavlesning sendes styret som vil lese av strøm og fakturere tidligere eier.

E. Garasjeeierne må ikke montere innredninger som medfører ulempe for de øvrige garasjeeierne, eller påfører anlegget økte utgifter.

F. Ved oppbevaring av ildsfarlige væsker og andre artikler, som representerer brann eller eksplosjonsfare, vises til offentlige bestemmelser, som eierne er forpliktet til å følge og gjøre seg kjent med.

G. Det påhviler garasjeeierne å holde garasjene rene for olje, fett og smuss. Eierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som fastsettes.

H. Utleie av garasjene i sameiet, er kun tillatt til sameierne eller leietagere i Skogen Boligsameie.

I. Lading av bil i garasje skal kun utføres i innretning som er godkjent for dette, og installert av kvalifisert personell. Søknad som å sette opp slik innretning må godkjennes av styret, som også holder oversikt over hvilke garasjer som har slik innretning.

J. Garasjeporter skal vaskes 1 gang pr år. Igland Garasjen anbefaler å vaske porten med «mild» såpe, bilshampo og varmtvann. Firsten for dette forutsatt ikke frost er 16.mai.

K. Beboerne skal luke ugress foran porter, samt rense takrenner, på samme som man klipper gress på fellesområdet. Dette er dugnad og det man forventer av minimalt vedlikehold.

L. Ovenstående regler er å betrakte som en del av husordensreglene.

HUSORDENSREGLER
for
SKOGEN BOLIGSAMEIE

INNLEDNING

Skogen Boligsameie er et boligsameie hvor sameierne i fellesskap, og ingen andre, er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i hevd. Alle utgifter forbundet med dette må dekkes av sameierne i fellesskap.

De enkelte sameiere (hjemmelshavere) er ansvarlige for at bestemmelsene i ordensreglene for eiendommen blir fulgt. Husorden er ikke bare plikter, men vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i nærmiljøet.

1. ALMINNELIG

ORDENSREGLER

a)

Trafikkskiltingen til stikkveiene skal respekteres:

Unødig kjøring skal unngås.
Ingen må sette fra seg kjøretøyer, campingvogner eller tilhengere på fellesareal eller stikkveier.

Overtredelse kan medføre borttauing på eierens regning og risiko.

Hensetting av campingvogner, tilhengere, båter, avskiltede biler på sameiets grunn skal kun skje på egnede plasser, etter tillatelse fra styret.

Langtidsparkering over 4 uker på sameiets parkeringsplasser er ikke tillatt, unntatt i forbindelse med ferier eller avtalt langtidsfravær som er varslet. Hvis dette ikke overholdes, vil bileier bli varslet om at bilen må fjernes. Hvis så ikke skjer kan styret bestille borttauing av gjeldende bil.

b)

Sameierne skal i fellesskap holde lekeplasser og øvrige fellesområder i orden.
Når det gjelder hagearealet som hver seksjon har fått bruksretten over, skal dette til enhver tid holdes i orden av den enkelte sameier.
De planer for veier, gjerder, hageanlegg, lekeplasser, parkeringsplasser o.l. som sameiet vedtar, må respekteres.

c)

Banking, risting og lufting av tøy e.l. må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Tørking av tøy må kun skje på tørkeplassen. Tørkeplassen skal ikke benyttes på søndager og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 18.00 på dager før disse.

d)
Flaggstenger, markiser, antenner el, må ikke settes opp uten godkjenning fra eventuelt berørte naboer.

e)
Det er ikke tillatt å mate dyr (fugler, rådyr) og andre dyr på sameiets fellesområder. Oppsett av fuglekasser, fuglebrett o.l på disse fellesområdene er ikke lov.

2. REGLER OM RO I BOLIGEN

a)
Det bør være ro i boligen fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og etter k. 01.00 på lørdager og før helligdager.

b)
Radio og TV må benyttes hensynsfullt, og avdempes særlig etter k. 22.00.

c)
Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med og samtykke fra de øvrige naboer i samme hus.

3. SØPPELKASSER

a)
Plassering av søppelkasser skal ikke føre til sjenanse for øvrige sameiere. Den enkelte rekke eller rekker i fellesskap pålegges å visuelt skjerme sine tilhørende søppelstativer/dunker på en slik måte at naboer/besøkende ikke har direkte innsyn til søppeldunkene eller blir sjenert av "dårlig lukt" fra søppeldunkene. Plasseringen av søppeldunkene må videre være i hht kommunens regler for søppelhenting, og aller helst være akseptert av nærliggende naboer. Oppstår tvist om plassering, avgjøres tvisten av sameiets styre.

b)
Alle matrester eller annet avfall som kan avgi lukt, må pakkes inn før det kastes i søppelkassen. Dette er spesielt viktig i den varme årstiden. Det skal til enhver tid være ryddig og rent rundt søppelkassene, slik at utøy ikke blir tiltrukket. Det er sameierens/leietakerens ansvar å rengjøre søppelkassene jevnlig for å unngå tiltrekning av utøy og skadedyr
Vær oppmerksom på søppeltømming ikke blir utført om vinteren, dersom snøen blokkerer adkomsten til kassene.

4. VEGGDYR

Dersom det blir påvist veggdyr e.l. i en seksjon, må seksjonseieren straks iverksette tiltak for egen regning, for å få boligen rengjort.

5. HUSDYR

Generelt.

a)
Ved enhver anskaffelse av husdyr, må skriftlig samtykke fra flertallet av de øvrige seksjoner i samme hus innhentes.

Styret avgjør eventuell tvist.

Sameiet kan forlange husdyr fjernet, dersom en finner at husdyrets eierfamilie ikke overholder gjeldende bestemmelse for husdyrhold.

b)
Husdyreieren plikter straks å fjerne ekskrementer som dyret har etterlatt seg.

c)
Husdyreieren er erstatningspliktig for enhver skade forårsaket av dyret.

d)
Husdyret skal kunne identifiseres f.eks. ved at hunder skal være halsbånd med eierens navn og eventuelt telefonnummer. Katter kan eventuelt øremerkes.

Regler for hundehold.

a)
Hunden bør luftes av husstandens medlemmer. Dersom den luftes av andre, må vedkommende være voksen og kjenne hunden og sameiets regler for hundehold.

Hunden skal føres til egnet sted hvor fri lufting kan foregå. Det vil si i skogen rundt Siggerud, i en avstand på minst 200 m fra nærmeste bebyggelse.

Lufting av hund må ikke foregå på steder som f.eks. tørkeplasser, lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.

b)
Hunden må ikke være alene i boligen dersom den ikke er dressert til dette (den kan ellers pipe og gneldre og være til stor sjenanse for naboene. Tenk også på hunden selv!) Huden må likeså ikke settes på terrassen.

Regler for kattehold.

a)
Hannkatter skal kastreres. Anbefalt tidspunkt fra veterinær, er en alder fra 6 til 12 måneder.

b)
Hunnkatter på enten steriliseres, eller gis p-piller eller p-sprøyter, for å unngå uønskede kattekull.

6. MELDINGER FRA STYRET

Alle mulige meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv, skal gjelde på samme måte som ordensreglenes bestemmelser.

Endret på sameiermøte 7. april 2016, 19. april 2017 og 13. mai 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie onsdag 13.05.2026 kl. 18:00.
Sted: Siggerud IL Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Eleni Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann Louise Solbakken Kolstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 160.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Plassering av Glasscontainter

Vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig at avfallsdunk for glass og metall plasseres på enden av U6 mot Svaleveien.

5.2 Justering av felleskostnader

Vedtak:
Forslaget fikk ikke enstemmig godkjenning av årsmøtet, og ettersom endring av fordelingsnøkkelen på felleskostnadene krever samtykke fra samtlige seksjoner, så går ikke styrt videre med saken.

5.3 Økning i felleskostnader

Vedtak:
Årsmøtet godkjente økningen av felleskostnadene på 350 kr/måned f.o.m. 01.06.2026

5.4 Søknad om å overta deler av fellesområdet nedenfor / på siden av Svaleveien 3a

Vedtak:
Årsmøtet godkjente enstemmig å gi seksjon 105 eksklusiv bruksrett på kun 3 meter fra endevegg. Dette er tilsvarende det som er godkjent hos andre endeseksjoner i sameiet tidligere. Bruksretten gjelder for 30 år.

5.5 Søknad om 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet

Vedtak:
Årsmøtet godkjente søknaden, og gir seksjon 41 eksklusiv bruksrett på dette arealet i 30 år, med en stemme mot.

5.6 Søknad om fasadeendring

Vedtak:
Årsmøtet godkjente søknaden. Enstemmig.

5.7 Utplassering av pakkeboks - Posten & PostNord

Vedtak:
Forslag om å søke om pakkeboks fra Posten og PostNord ble enstemmig nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Jack Dinesen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tomasz Iterman for 2 år.

Valgt ble: Tommy Granholm for 1 år.

Valgt ble: Javaid Iqbal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Elin Røyset for 1 år.

Valgt ble: Lena Charlotte Christiansen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Jeanette Worm-Pettersen for 1 år

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Jack Dinesen

Styremedlem, Tomasz Iterman

Styremedlem, Odd Inge Ringen

Styremedlem, Tommy Granholm

Styremedlem, Javaid Iqbal

Varamedlem, Elin Røyset

Varamedlem, Lena Charlotte Christiansen

Protokoll for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Stenberg (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Ann Louise Solbakken Kolstad (sign.)	13.05.2026

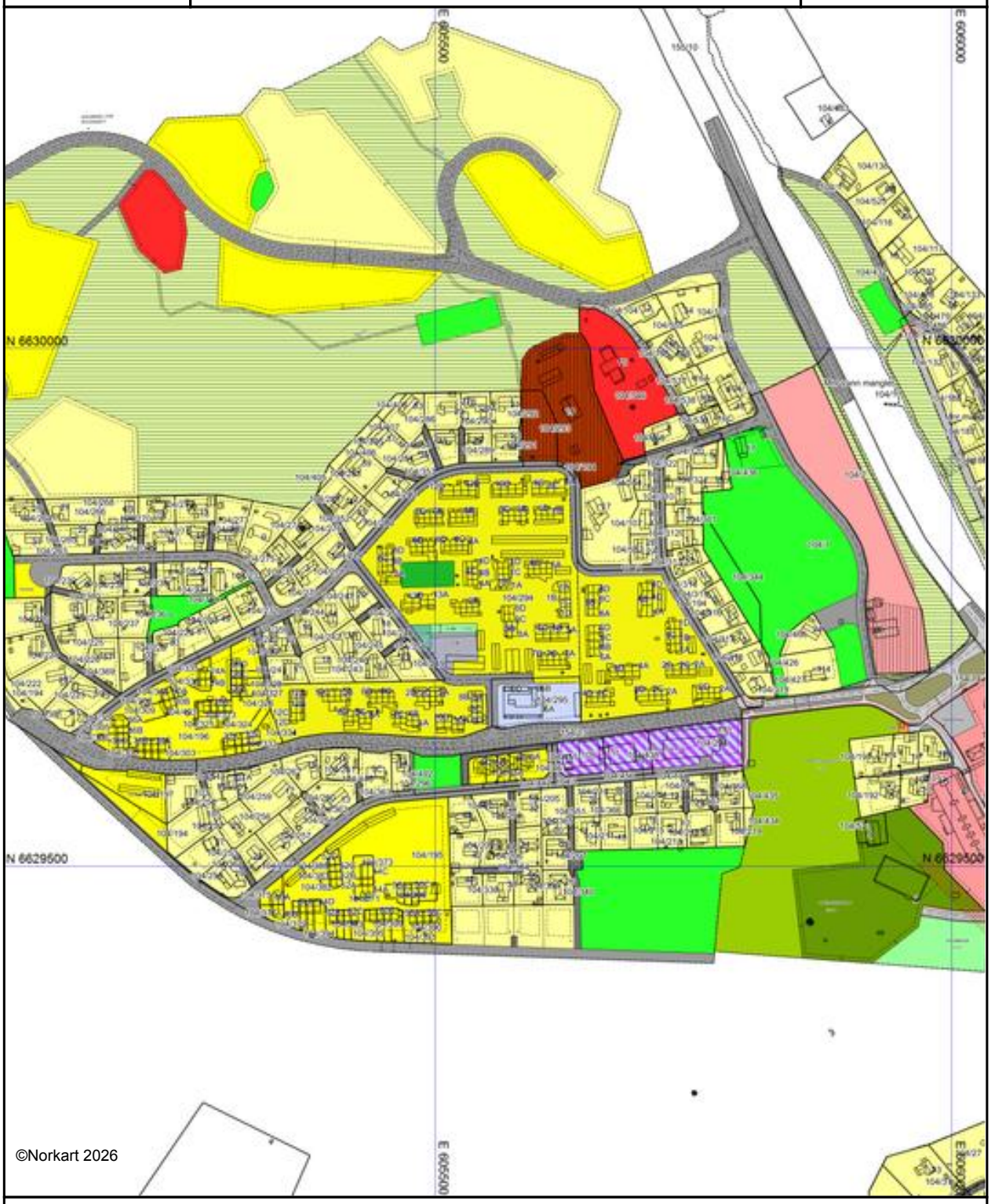
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/294/0/142
Adresse: Erleveien 8B
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



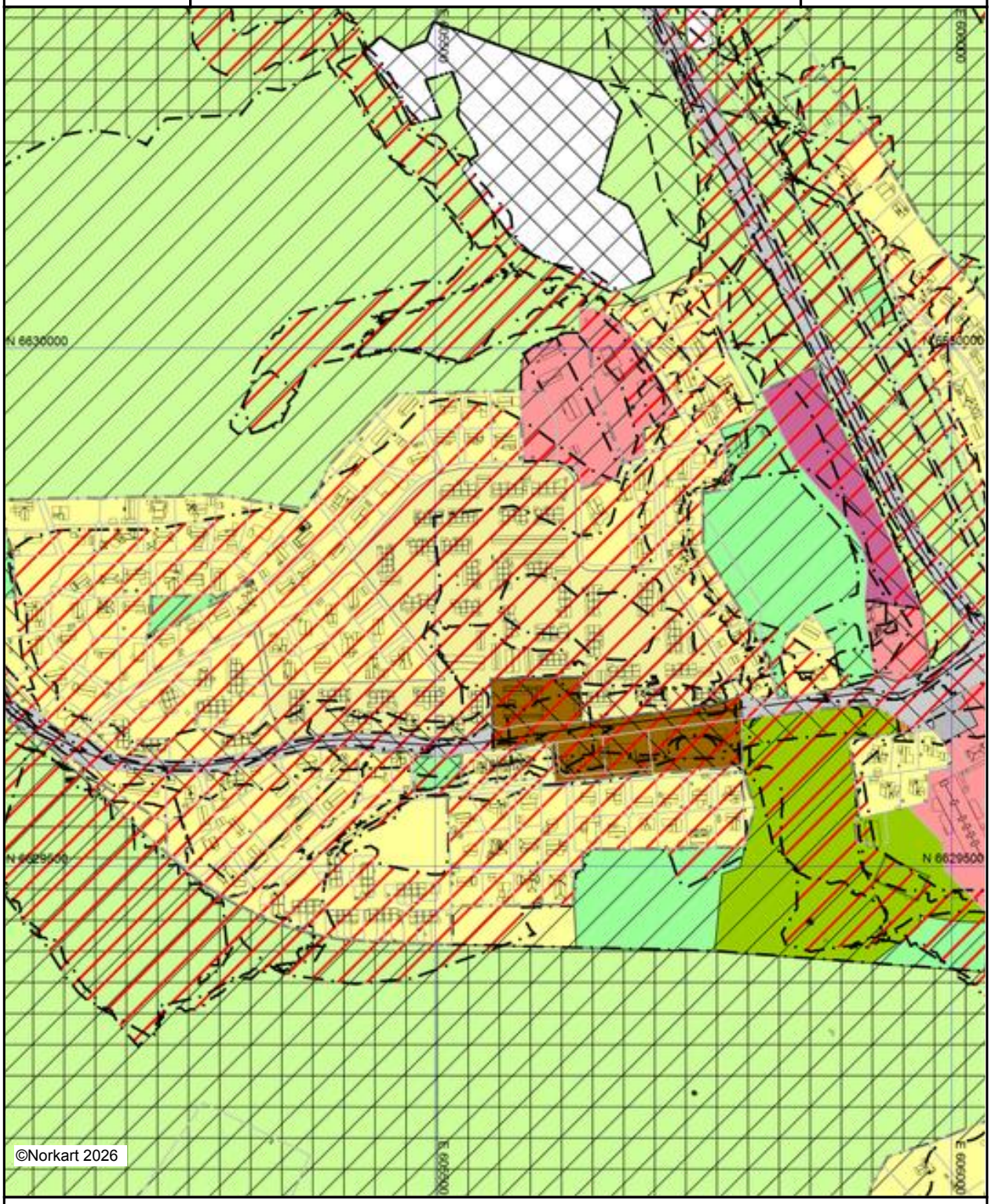
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/294/0/142
Adresse: Erleveien 8B
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Ark. 504.4/46

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89.



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIGGERUD, KVARTAL L1

Reguleringsplankart stadfestet 20.08.69.

Dato: 21.11.88

§1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
-byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse offentlig trafikkområde

§3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn. 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal verre ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy.
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan. i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Nybebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan i den forbindelse kreve at byggemelding også viser fasadeoppriss av nabobygninger, eventuelt at planlagt og eksisterende bebyggelse er vist i modell. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. 3 5d.

c. Byggehøyder
Maksimal. gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.
Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.
Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg.
Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg /påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.
Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/ parsellen. Før byggerapen behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig. Garasje/parkeringsplass kan eventuelt legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av bygnings rådet.

Når garasjen er plassert på samme tomt/parsell som boligen kan biloppstillingsplassen legges i innkjørselen til garasjen. Dette aksepteres ikke når garasjering skjer ved fellesanlegg for mer ansi to boliger inn- og utkjøring jamt avkjørsel fra veg, skal være oversiktlig ore trafikksikker, Plassering av garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan i tilknytning til byggemelding for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegbanen.

Ark. 504.4/28

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIGGERUD GÅRD, SIGGERUD

Reguleringsplankart stadfestet 06.05.66
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 06.05.66

Dato: 21.11.88

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
-byggeområder for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
-byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
-byggeområde for forretning/kontor og småindustri
-offentlig trafikkområde
-område
-fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan i den forbindelse kreve at byggemelding også viser fasadeoppriss av nabobygninger, eventuelt at planlagt og eksisterende bebyggelse er vist i modell.
Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen. Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE R.
a. I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen kal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6.00 m. Maksimal mønehøyde er 8.50 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.
Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.
Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg.
Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger. Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.
Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 10. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR OG SMÅINDUSTRI
a. Området skal nyttes til forretning, kontor og annet erverv. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, andre forurensninger eller uakseptable trafikkbelastninger tillates ikke. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

b. Utnyttingsgrad
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og dimensjoner som reguleringsplanen viser eller iht. vedtatt bebyggelsesplan.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.
Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 12. FRIOMRÅDE
Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak i forbindelse med bygninger og anlegg som inngår i områdets bruk som friområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

Skogen Borettslag,
v/ A/L. Norske B.B.L.
Trondheimsvn. 84-86,
Oslo 5.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
460/68
Dato, avsluttende synsforr.
10/4-1975.

Arbeidssted	Erlevn.1-2-4-6-8, Siggerud. Gnr.104 bnr.299.
Arbeidets art	Nybygg 5 hus å 4 leiligheter A,B,C,D = 20 leiligheter.
Bygningens art	Ski B.B.L. v/ A/L.N.B.B.L. Postb.6517,Rodeløkka,Oslo 5
Byggherre	" " " " " " " " "
Byggemelder	Ing.Alf Nygaard,Ing.K.Braathen,Ing.E.N.Nilsen,Fr.stad.
Ansvarshavende	

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Se brev av 10/4 - 1975 fra Ski Bygningsråd til Skogen Borettslag. Sak: Ferdigattest for Skogen Borettslag.
Eventuelle pålegg fra brann- og feiervesenet må etterkommes.

Kopi sendes:
Skogen Borettslag v/ Gustav Fr. Huseby, Siggerud.
N. B.B.L.
Ski B.B.L.
Ski bygningsråd
bygn.kontr.
teknisk sjef
brannsjefen

Ski den 23/4 - 1975.

Kåre Eriksen
bygn.kontr.

Bernt Stadven
bygningssjefen

Nr. 2253 Forsetn: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-69

Ark. 504.4/41

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 21.06.89



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIGGERUD, KVARTAL K

Reguleringsplankart stadfestet 28.05.68

Dato: 21.11.88

Mindre endring vedtatt 8.10.2015
- *Tatt ut § 3h*
- *Tatt inn nye §§ 6,7 og 8*

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
-byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse, *uteoppholdsareal, parkeringsplass, vegetasjonsskjerm*

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plasseringen av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal.
Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

a. I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen kal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-ag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig. Garasje/parkeringsplass kan eventuelt legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av bygningsrådet.
Når garasjen er plassert på samme tomt/parsell som boligen kan biloppstillingsplassen legges i innkjørselen til garasjen. Dette aksepteres ikke når garasjering skjer ved fellesanlegg for mer enn to boliger.

Inn- og utkjøring samt avkjørsel fra veg, skal være oversiktlig og trafikksikker. Plassering av garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan i tilknytning til byggemelding for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegbanen.

§ 6 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal skal være felles for eiendommen gnr. 104, bnr. 294.

§ 7 PARKERING

Parkeringsplassen skal være felles for eiendommen gnr. 104, bnr. 294.

Atkomst skal være fra Svaleveien som vist på plankartet.

Ved siden av søndre garasjerekken kan det kun etableres to overflateparkeringsplasser. Resterende grøntområdet / eksisterende vegetasjon skal bevares.

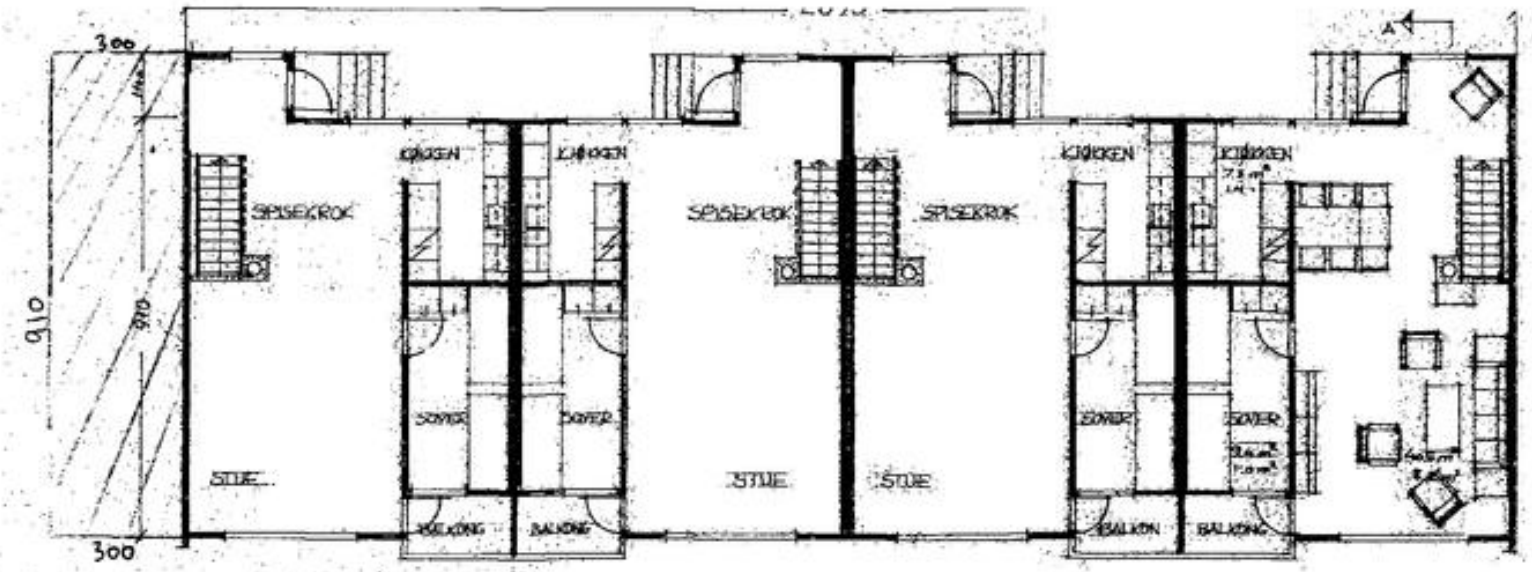
§ 8 VEGETASJONSSKJERM

Det skal oppsettes skjerm langs nordgrensen for parkeringsplassen i form av voll eller en kombinasjon voll / skjerm med en høyde på 2,25 – 2,5 meter over parkeringsplassens dekke / garasjegulvet til garasjen U6. Skjermingen må være etablert før parkeringsplassen utvides / tas i bruk. Vollens side mot nord skal være beplantet og barklegges.

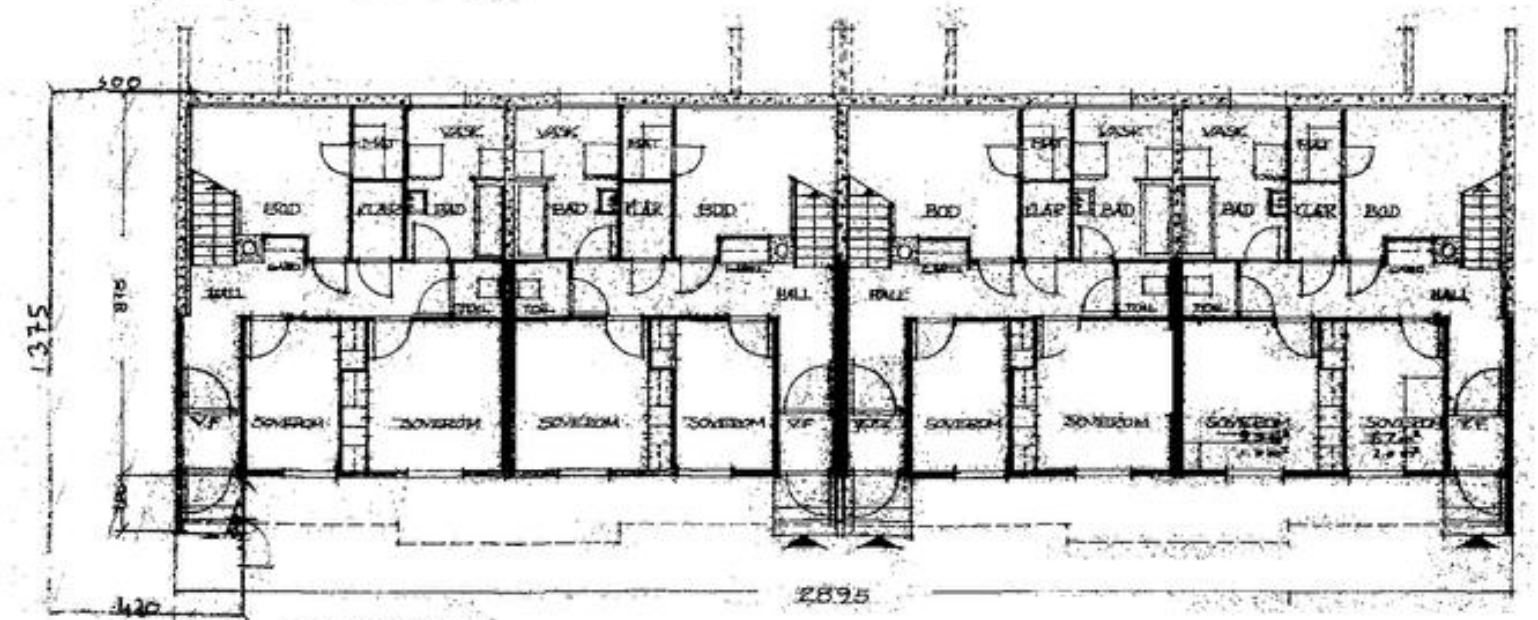
Høyden på forstøtningsmur eller en eventuell ekstra skjermvegg skal være maks 1,5 m. En eventuell skjerm / gjerde i tillegg til forstøtningsmuren må plasseres / utformes slik at det ikke oppstå inntrykk av en sammenhengende høy vegg.

Mellom skjermingen og skråningsfoten til eiendommene Meisveien 2a-d og Svaleveien 13 a/b skal det sikres en gangforbindelse med en bredde på minst 2,0 m. Dette arealet skal være tilsådd.

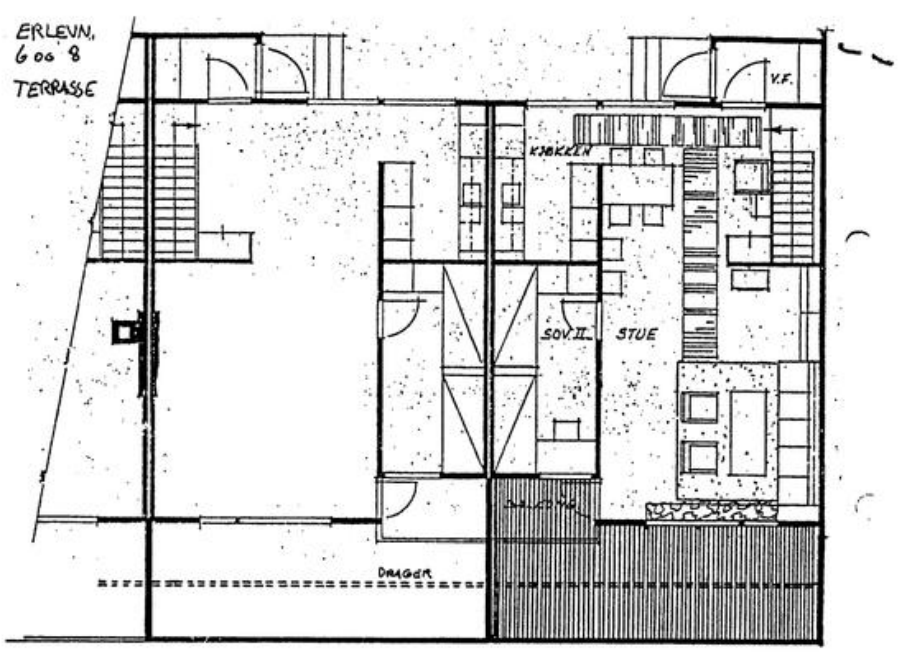

Type B
139,35
137,25
140,6
135,35



PLAN AV 1ste ETASJE



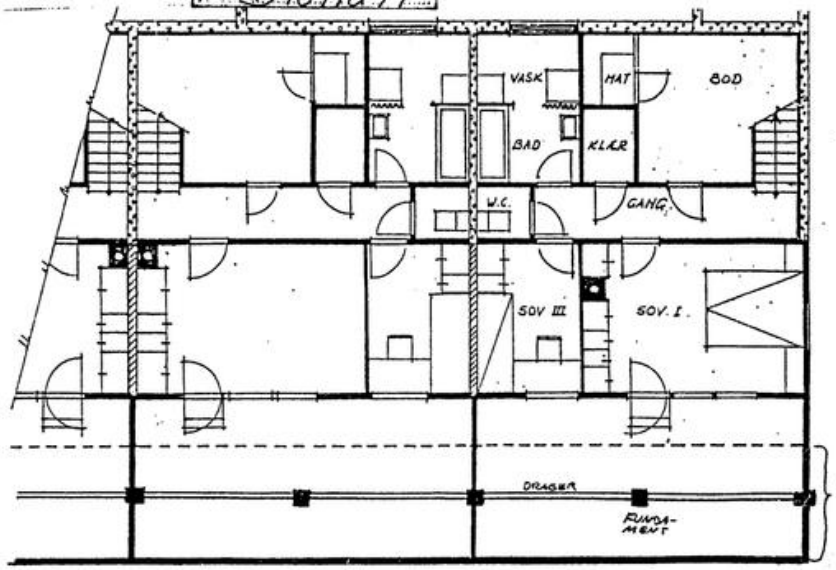
PLAN AV U.ETASJE



13.5 91
B 104/294

MÅL 1:100
1M

REKKEHUS TYPE B
PLAN 1.ETG.



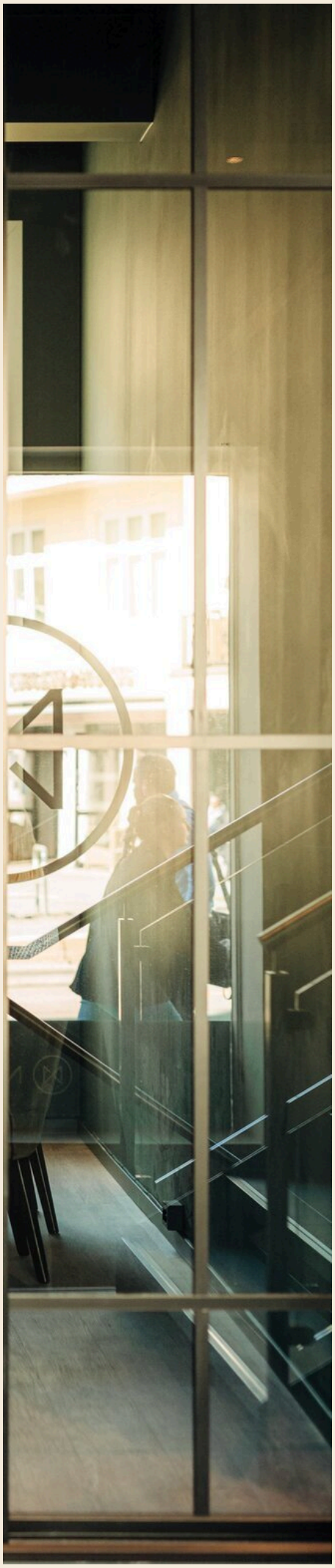
PLAN U.ETG.

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

I Follo kjenner vi Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt, og forstår hva som driver dette markedet. Dette er en region med stor variasjon i både boligtyper og kjøperprofiler. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

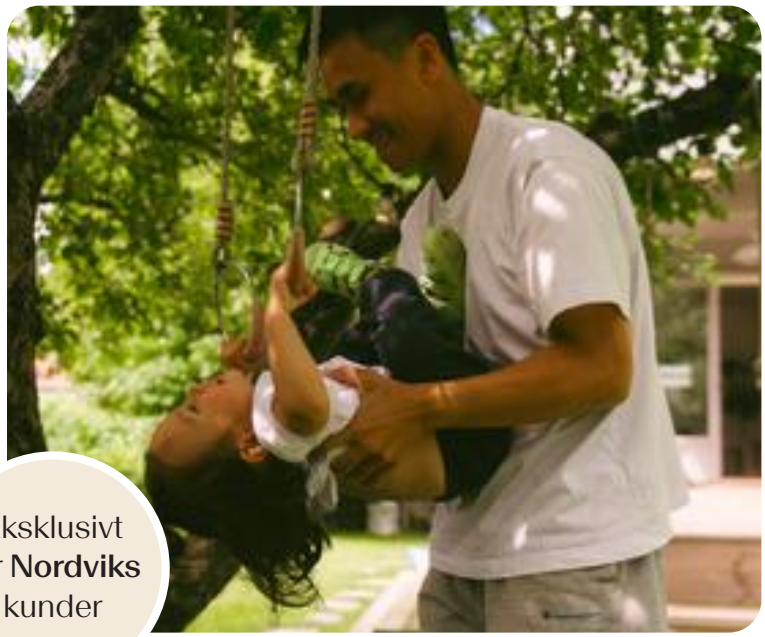


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0062/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erleveien 8B 1404 SIGGERUD
Matrikkel: Gnr 104, bnr 294, snr 142 i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Sætrenes
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ski og Ås
k.saetrenes@nordvikbolig.no
482 13 313



Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: