

Tomterhagan 11A



Velkommen til

# Tomterhagan 11A



Salgsoppgaven produsert 17. august 2025

# Eidsvoll

## Gjennomgående flott 3-roms endeleilighet i 1.etg | Sentralt og rolig | Solrik hage og terrasse | Parkering i carport

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 990 000,- |
| Omkostninger | 76 100,- |
| Totalpris | 3 066 100,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 200,- |
| BRA-i | 70 kvm |
| Totalt BRA | 75 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2007 |


| | |
|---|---|
| Megler | Amalie Oline Soelberg |
| Telefon | 991 67 920 |
| E-post | a.soelberg@nordvikbolig.no |


Til salgs







## Kort fortalt

Velkommen til Tomterhagan 11A!
Drømmer du om en lys, moderne og lettstelt leilighet i et rolig, men sentralt område? Nå har du muligheten til å sikre deg en flott endeleilighet i et attraktivt nabolag i Eidsvoll! Leiligheten ligger i et stille og barnevennlig område - perfekt for deg som ønsker fred og ro, samtidig som du har kort vei til alt du trenger. Boligen byr på en solrik uteplass perfekt for morgenkaffen eller hyggelige sommerkvelder.

Dette er en leilighet som passer like godt for førstegangskjøpere, par, små familier eller deg som ønsker en lettvint og sentral hverdag.

Høydepunkter:

- Godt bomiljø
- Barnevennlig
- Carport på 17 kvm
- Sportsbod
- Sentralstøvsuger
- Sentralt
- Solrik og pent opparbeidet hage
- Endeleilighet

# Arealer og innhold

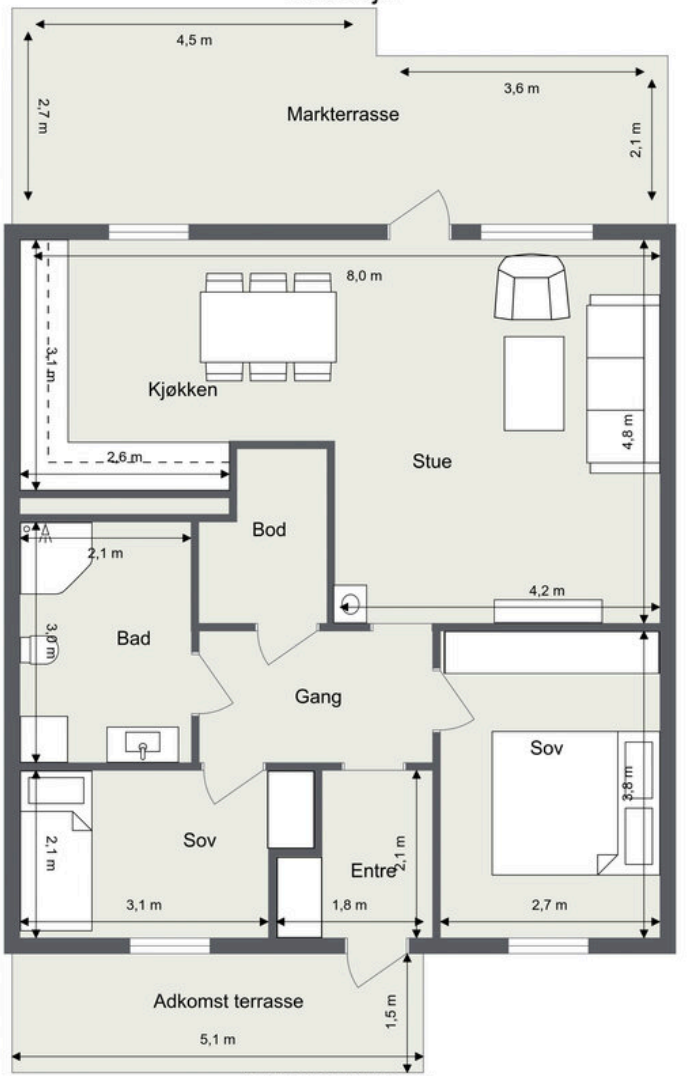
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 70 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 75 kvm |
| TBA: | 27 kvm |

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse- og balkongareal

# Tomterhagan 11A 2080 EIDSVOLL

## 1. Etasje




Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet











































Informasjon

# Tomterhagan 11A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
65-0172/25

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Tomterhagan 11A, 2080 EIDSVOLL
Gnr 152, bnr 237, snr 35 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

### Selger
Jane Friberg

### Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
88 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 066 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 078 800,- (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.

## Om boligen

### Byggeår
2007

### Etasje
1

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 27 kvm

**Beskrivelse:**
Areal
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse- og balkongareal

## Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 70 m²: Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod.

27 m². Terrasse- og balkongareal

I tillegg disponeres:
- Bod på 5 m²
- Utvendig parkeringsplass i carport

## Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har et trivelig inngangsparti med en liten terrasse ved hoveddøren - et perfekt sted å nyte morgensolen med en kopp kaffe. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy eller sette fra seg sko i en praktisk garderobe. Entréen er lys og romslig. Det disponeres en sportsbod i fellesareal på ca. 5m².

Stue og allrom:
Forbi entréen og gjennom en gang finner vi stuen. Rommet har god plass til sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Store vindusflatene gir flotte lysforhold. Fra stuen er det også utgang til en fantastisk uteplass. Her ute er det god plass til sittegrupper i ulike soner, og det er rikelig med sol. Fra terrassen er det fin og åpen utsikt over naturtomten og lite innsyn!

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, og har rikelig med benk- og skapplass. Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter, samt laminert benkeplate. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Kjøkkenet er i en åpen løsning inn mot stuen og har plass til egen spisegruppe mellom stuen og kjøkkenet.

Bad:
Fra gangen er det inngang til badet. Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det en romslig garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord og evt. skrivebord. Det er garderobeløsning på begge rom.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv og gulvbelegg
Vegger: Malte plater og malte tapetserte flater
Himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Parkering i carport medfølger leiligheten.

## Modernisering og påkostninger

Lagt nytt gulv i hele leiligheten, satt inn ny varmtvannsbereder med

lekkasjestopper, satt inn nytt garderobeskap i gangen, åpnet opp litt i «portalene» mellom stue/gang. Ellers tapet, maling og beising av terrasser.
2024/2025

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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?
Nei
Eventuell kommentar: Generell vedlikehold i sameiet: Byttet takstein, skiftet håndløpere for rømingsveier, skiftet blikk på
enkelte takvinder, byttet råtne søylebord.

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: Tidligere eier oppga at alle (utenom 1) termostater til
gulvvarmen ble byttet til digitale enheter. Jeg tror ikke jeg fikk samsvarserklæring, men kan kontakte tidligere eier. Mener ganske
bestemt at han sa det var Dal Elektriske somutførte arbeidet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagt nye laminatgulv i hele leiligheten. Har åpnet opp portalene litt for å få litt mer
lys inn - og noen vegger har fått panelplater. Ellers malt og tapetsert. Desember 2024 ble det satt inn ny varmtvannsbereder og
lekkasjestopper for oppvaskmaskin. Det ble utført av Rør og Vedlikehold AS Kløfta

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke gjort målinger i regi av styret. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av
radon.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport - Stigen Boligtakst. Befaringsdato: 04.08.25

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har en vedlikeholdsplan og økte fellesutgiftene til kr 2200,- (fra kr 1600) i fjor.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

## Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

## Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Bygning generelt: Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer: Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Dører: En malt ytterdør med glassfelt samt el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2007.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til en platting på ca. 19m2.
Adkomst platting på ca 8m2.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Pipe og ildsted: Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG2:

- Dører
Ytterdør er værslitt.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes vedlikehold av overflater.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Værslitte gulvbord på adkomst platting.
Konsekvens/tiltak: Normalt vedlikehold må påregnes.
Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er registrert hull i våtsonen etter tidligere festeanordning.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales montering av dusjkabinett.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

- 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i

vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er observert hakk i servant.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar kostnad. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

- Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Elektrisk anlegg
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar: Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone kjøkken
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 begrensninger av eiers utleieadgang. Eier anmodes om å benytte tidsbegrenset leieavtale. Sameier skal informere utleiemegler og leietaker om husordensreglene.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta

risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12.087 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 200,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Kabel-TV (basispakke), renovasjon (søppel), brøyting og strøing.

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

Fellesutgiftene ble økt fra 01.01.2025 grunnet planlagt vedlikehold og økte kostnader.

### Kommunale avgifter

Kr 15 995,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp
- Eiendomsskatt
- Vann
- Feiegebyr

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Eiendomsskatt

Kr 5 004,- pr. 01.01.2024

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Eidsvoll kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 787 379,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 149 515,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Altibox, og basispakke - tv inngår i fellesutgiftene. Bredbånd betaler man utenom og kan velge egen pakke.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Boligsameiet Tomterhagan, orgnr. 991056343

### Om sameiet

Boligsameiet Tomterhagan består av 44 seksjoner beliggende i Eidsvoll kommune. Sameiet er veldrevet med et aktivt styre som har ansvar for drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og bygningsmasse. Det avholdes årlig årsmøte, og hver seksjon har én stemme. Korttidsutleie er ikke tillatt, og det er egne regler for bruk og vedlikehold av tilhørende uteområder. Styret skal godkjenne alle fasadeendringer. Sameiet følger eierseksjonsloven av 16.06.2017.

### Forretningsfører

KOBBL Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 234 571,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig økte vedlikeholdskostnader, som i 2024 utgjorde kr. 402 817,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 168 420,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad vår og høst.

### Dyrehold

Ja

### Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP2487281.3.4

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 898 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i et etablert boligområde og har et romslig og trivelig

fellesareal rundt boligene. Området er opparbeidet som en naturtomt med variert beplantning og innslag av trær, som gir en grønn og naturlig ramme rundt bebyggelsen. Tomten fremstår som velholdt, og fellesarealet innbyr til både lek, sosiale aktiviteter og rekreasjon i trygge omgivelser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Tomterhagan 11A ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Eidsvoll, med kort avstand til Siggerudhagan og Hammerstad. Området er kjent for sin rolige atmosfære og familievennlige struktur, preget av lav bebyggelse, grønne omgivelser og et trygt nabolag uten gjennomgangstrafikk. Her bor du nær både natur og nødvendige fasiliteter – en kombinasjon som skaper et behagelig bomiljø for både små og store.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til flere barnehager og Ås barneskole, som ligger i gangavstand. Ungdomsskole og videregående skoler ligger bare en kort kjøretur unna, og området er anerkjent for sitt gode oppvekstmiljø. Idrettstilbudene er også mange: Ås skole og Myhrer stadion byr på aktive fritidsmuligheter, og treningssenteret Fitnesspoint Eidsvoll ligger lett tilgjengelig for hele familien.

Daglige ærend gjøres enkelt – Coop Extra Hammerås ligger rett i nærheten, og Eidsvoll handelspark byr på et variert butikk- og servicetilbud, inkludert apotek. Kollektivtilbudet er godt utbygd, med Bygdetunet bussholdeplass og Eidsvoll stasjon i nærheten. Herfra kommer du deg enkelt til både Oslo og Gardermoen. For bilister er det gode parkeringsmuligheter i området.

Friluftsinteresserte vil stortrives her – med skogen like utenfor døren og mange merkede turstier i nærområdet. Populære utfartsmål som Mistberget og Skreikampen byr på storslått utsikt og fine naturopplevelser året rundt, mens Fløyta er et hyggelig og barnevennlig badevann på varme sommerdager. Eidsvoll Turlag og Eidsvold Værks Skiklub arrangerer jevnlig aktiviteter – fra fellesturer til langrenn og rulleskitrening.

Kulturtilbudet er også godt representert. Eidsvollsbygningen og kulturstien langs Andelva gir historisk innblikk og fine opplevelser til fots. Kafé Standpunkt og Bygdetunets kafe er populære møteplasser i lokalmiljøet, mens Five Rivers byr på spennende smaker for den som ønsker noe ekstra. Kunst og kultur formidles året gjennom på Wergelandshaugen og Eidsvoll Bygdetun.

Tomterhagan kombinerer det beste fra to verdener – her bor du sentralt i Eidsvoll med enkel tilgang til byens fasiliteter, samtidig som naturen og roen ligger rett utenfor døren. Et ideelt sted for deg som verdsetter trygge omgivelser, gode skoler, aktivt nærmiljø og kulturelt mangfold.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.10.2009.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål (felt B1/B2), med tett/lav bebyggelse i henhold til reguleringsplan "Siggerud Nord" og tilhørende bebyggelsesplan. Området omfattes av regulerte fellesarealer for blant annet lek, grøntanlegg, gangveier, renovasjon og parkering, og det stilles krav til teknisk infrastruktur og støyskjerming før brukstillatelser gis.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/152/237/35:
04.07.2025 - Dokumentnr: 778622 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Kommentar: Sikring som er tinglyst i forbindelse med salg av bolig, denne blir slettet etter salg.

23.11.2005 - Dokumentnr: 177883 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/4004

## 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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## 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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 581,-

Samlet skal selger betale kr. 106 741,- 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 18. august 2025

## Ansvarlig megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

## Ansvarlig megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

## Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

## 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Tomterhagan 11A

# Tomterhagan 11A

Nabolaget Siggerudhagan/Hammerstad - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ås skole (1-7 kl.)**<br>306 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| **Vilberg ungdomsskole (8-10 kl....**<br>390 elever, 18 klasser | 10 min<br>5.9 km |
| **Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>631 elever, 29 klasser | 9 min<br>6.4 km |
| **Eidsvoll videregående skole**<br>700 elever | 11 min<br>6.2 km |
| **Hoppensprett vgs Jessheim** | 22 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Extra Hammerås | 14 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Vestvang**<br>Linje 430, 433, 445, 447 | 5 min<br>0.5 km |
| **Eidsvoll stasjon**<br>Linje RE10, RE11, R12, R13 | 6 min<br>4 km |
| **Oslo Gardermoen** | 21 min |

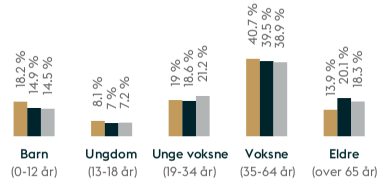
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år)**<br>47 barn | 16 min<br>1.4 km |
| **Brensmork barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | 16 min<br>1.5 km |
| **Mork barnehage (1-5 år)**<br>100 barn | 21 min<br>1.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Hammerås** | 13 min |
| **Rema 1000 Eidsvoll** | 8 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Siggerudhagan/Hammerstad | 1 869 | 649 |
| Eidsvoll | 5 889 | 2 649 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 75/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Ås Skole | 13 min |
| Myhrer stadion | 19 min |
| Fitnesspoint Eidsvoll tr.sente... | 8 min |
| MOVA Eidsvoll | 10 min |

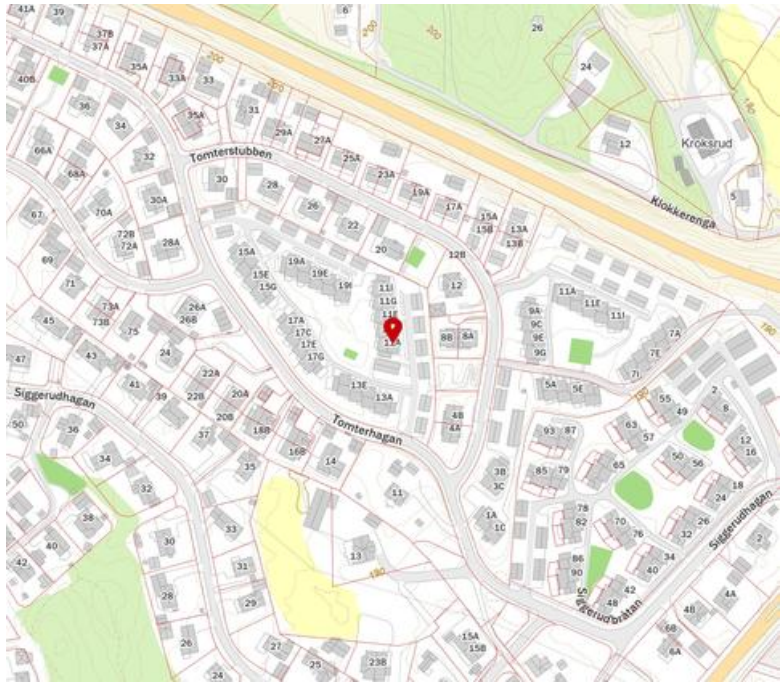
*«Hyggelige naboer, og godt miljø.»*

Sitat fra en lokalkjent

**Gateparkering**
Lett 94/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Støynivået**
Lite støynivå 89/100




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 2025

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Friberg, Jane Cathrin | 9578-5999-4-1024095 | 2025-08-13 16:19:42 |

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
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
65-0172/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tomterhagan 11A, 2080 EIDSVOLL

**Meglerfirma**
Nordvik Lørenskog

**Selgere**
Jane Friberg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2020

**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: SP2487281.3.4
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

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

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Generell vedlikehold i sameiet: Byttet takstein, skiftet håndløpere for rømingsveier, skiftet blikk på enkelte takvinder, byttet råtne søylebord.

**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:** Tidligere eier oppga at alle (utenom 1) termostater til gulvvarmen ble byttet til digitale enheter. Jeg tror ikke jeg fikk samsvarserklæring, men kan kontakte tidligere eier. Mener ganske bestemt at han sa det var Dal Elektriske somutførte arbeidet.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke blitt kontrollert så lenge jeg har eid leiligheten.

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

Nei

**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

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Har lagt nye laminatgulv i hele leiligheten. Har åpnet opp portalene litt for å få litt mer lys inn - og noen vegger har fått panelplater. Ellers malt og tapetsert. Desember 2024 ble det satt inn ny varmtvannsbereder og lekkasjestopper for oppvaskmaskin. Det ble utført av Rør og Vedlikehold AS Kløfta

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er ikke gjort målinger i regi av styret. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.



## 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?**

Nei

**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?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport - Stigen Boligtakst. Befaringsdato: 04.08.25

**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

**Eventuell kommentar:** Sameiet har en vedlikeholdsplan og økte fellesutgiftene til kr 2200,- (fra kr 1600) i fjor.



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

**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: 65-0172/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Friberg, Jane Cathrin** | **2025-08-13** |

Identifikasjon

bankID Friberg, Jane Cathrin

Signicat

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

# Tilstandsrapport

Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
EIDSVOLL kommune
gnr. 152, bnr. 237, snr. 35

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²**



Befaringsdato: 04.08.2025 Rapportdato: 06.08.2025 Oppdragsnr.: 13907-3108 Referansenummer: NN6046

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen Vår ref:

STIGEN Boligtakst AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

# 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.

**TG 0** — **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.

**TG 1** — **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.

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

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

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

**TG 3** — **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.

**TG IU** — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger utv bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007**

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007

En malt ytterdør med glassfelt samt el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2007.

Utgang fra stue til en platting på ca. 19m2.
Adkomst platting på ca 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 1997-2010. Ingen dokumentasjon.
Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Beskrivelse av eiendommen

ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 110 liter og produksjonsår 2024

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, stue/kjøkken, gang og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

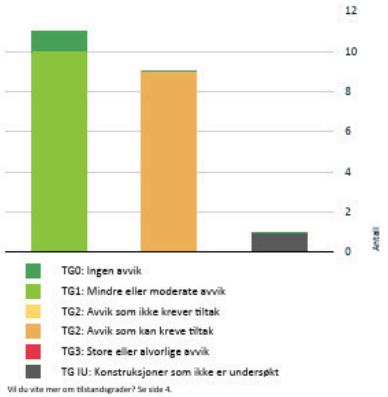
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andeleier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

### Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Brukes som bolig.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

### TG 2 Dører

En malt ytterdør med glassfelt samt el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2007.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ytterdør er værslitt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av overflater.

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

Utgang fra stue til en platting på ca. 19m2.
Adkomst platting på ca 8m2.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Værslitte gulvbord på adkomst platting.

**Konsekvens/tiltak**



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes.
Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

### TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

# Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### 1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Våtromstapet på vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert hull i våtsonen etter tidligere festeanordning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales montering av dusjkabinett.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### 1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Våtrom har gulvbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

### 1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### 1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert hakk i servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

### 1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### 1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

### TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon og naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 110 liter og produksjonsår 2024

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, stue/kjøkken, gang og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

### TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapport

generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2007**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Tidligere eier har opplyst at det er byttet til digitale styreenheter for gulvvarmen 4/5 steder. Det skal være utført av Dal Elektriske. Jeg tror ikke jeg har dokumentasjon på det.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Det har ikke vært kontroll så lenge jeg har eid leiligheten**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.**
    **Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

**Generell kommentar**

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

### TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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





# 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

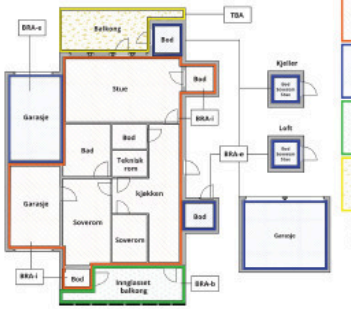
## Hva er måleverdig areal?

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 fellesgarasjeanlegg 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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 komplisérte. 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 brannselle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | 70 | | | 70 | 27 |
| Utv bod | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **70** | **5** | | | **27** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod | | |
| Utv bod | | Bod | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i carport.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 67 | 3 |



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.8.2025 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
| | Jane Friberg | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3240 EIDSVOLL | 152 | 237 | | 35 | 11898.3 m² | Seeiendom.no | Ikke relevant |

**Adresse**
Tomterhagan 11A

**Hjemmelshaver**
Friberg Jane Cathrin

**Kommentar**
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

**Eierandel**
70 / 4004

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig og interne veier.

**Tilknytning vann**

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Regulering**

Se kommunens planer i området.

**Om tomten**

Sameiet eier tomten på 11 898,30 m2.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

**Opplysninger gitt av kunde**

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Lagt nye gulv i hele leiligheten – 2023/2025
-Malt alle rom
-Satt opp plater på en vegg i stua og gang – 2023/2025
-Nye gulvlister stue/kjøkken – 2025
-Satt opp plater bak kjøkkenbenk, og beskyttelseplate bak komfyr - 2023
-Åpnet opp og laget større portaler mellom yttergang/gang/stue – 2025
-Byttet varmtvannsbereder – 2024 og satt inn automatisk lekkasjestopper – utført av Rør og Vedlikehold AS/Kløfta

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Sameiet har et vedlikeholdsprogram som de følger, så det er stadig utskiftninger/vedlikehold av ulike ting. Nylig har det blitt byttet råtne bord i konstruksjon terrasser/balkonger f.eks



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 03.07.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 04.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ingen | | Nei |
| Megler | 04.08.2025 | Megler opplysninger | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 04.08.2025 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal. | Innhentet | | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Ikke vist | | Nei |
| Eier | 04.08.2025 | Under befaring | Innhentet | | Nei |
| Ferdigattest | 16.10.2009 | | Fremvist | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 04.08.2025 | Opplysninger på boligen | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



Tomterhagan 11A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 152 - Bnr 237
3240 EIDSVOLL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NN6046

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot  Dato utkjørt: 05.08.25  Side 1 av 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boligsameiet Tomterhagan | **Vår ref.:** | 339/35 | **Fødselsdato eier:** | 04.01.1968 |
| Tomterhagan 11 A | **Type:** | Sameier | | |
| 2080 EIDSVOLL | **Eiere:** | Jane Cathrin Friberg | | |
| **Organisasjonsnr:** 991 056 343 | **Seksjonsnr:** | 35 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 200**

Felleskostnader: Felleskostnader - 1 — 2 200

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 412 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 18 189 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Bråthen
Adresse: Tomterhagan 15G
Postnr/-sted: 2080 EIDSVOLL
Telefon: Mob.: 90950989
E-post: morten@stuttbrok.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 412 | Andre inntekter: | 405 |
| Annen formue: | 10 334 | Utgifter: | 0 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 35 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005
Gårds/bruksnr: 152/237
Bygningstype: Tomannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.2005 | Første innflytting: | 01.01.2005 | SSBnr: | H0101 |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Vedfyring og strøm | | |
| Heis: | Nei | BRA | 70 | | |
| Parkeringstype: | Carport () | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Tomannsbolig | | |

Fasiliteter:

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot  Dato utkjørt: 05.08.25  Side 2 av 2

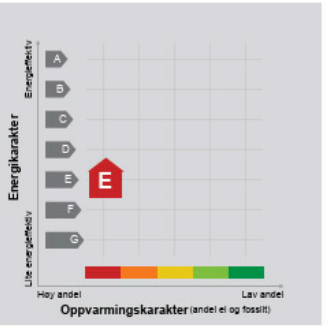
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boligsameiet Tomterhagan | **Vår ref.:** | 339/35 | **Fødselsdato eier:** | 04.01.1968 |
| Tomterhagan 11 A | **Type:** | Sameier | | |
| 2080 EIDSVOLL | **Eiere:** | Jane Cathrin Friberg | | |
| **Organisasjonsnr:** 991 056 343 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tomterhagan 11A |
| Postnummer | 2080 |
| Sted | EIDSVOLL |
| Kommunenavn | Eidsvoll |
| Gårdsnummer | 152 |
| Bruksnummer | 237 |
| Seksjonsnummer | 35 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 23161702 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-148446 |
| Dato | 27.07.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2005 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 71 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

**Teknisk installasjon**

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

**Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 3: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 6: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 7: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 10: Redusér innetemperaturen**

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Referat fra årsmøte i Tomterhagan boligsameie 23. mai 2024**

Fremmøtte: 13 stemmeberettigede, 5 fullmakter

**Sak 1 - Godkjenning av innkalling og de fremmøtte**
Innkallingen og de fremmøtte ble godkjent.

**Sak 2 – Godkjenning av saksliste**
Sakslisten ble godkjent.

**Sak 3 – Valg av referent**
Elisabeth Gill ble valgt.

**Sak 4 – Valg av møteleder, samt to personer til å skrive under protokoll**
Valgt møteleder: Ole Morten Støbakk.
Valgt til å signere protokoll: David Opsahl Moldskred og Jan Arnesen

**Sak 5 – Godkjenning av årsregnskapet**
Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Styrets forslag til budsjett ble godkjent.

**Sak 6 – Godkjenning av budsjett**
Budsjettet for 2024 ble godkjent.

**Sak 7 – Valg**

| | |
|---|---|
| Styreleder 1 år: | Morten Bråthen |
| Styremedlem 2 år: | Elisabeth Gill |
| Ikke på valg: | |
| Styremedlem: | Trine Lise Nicolaisen (på valg 2025) |
| Styremedlem: | Ole Morten Støbakk (på valg 2025) |
| Varamedlem: | Jeanette B. Holloway (på valg 2025). |

**Sak 8 – Innkomne saker**
Sak fra 11 c - Spørsmål om kostnadsdekning til planting av hekk.
Dette er tidligere dekket av Trysilhus og av sameiet for enkelte seksjoner der hekken er blitt ødelagt. Styret følger opp overfor sameier.

Sak fra 11 e – Saken er sendt inn etter fristen. Styret følger opp innmeldt sak og gir sameier et skriftlig svar.

David Opsahl Moldskred

Jan Arnesen

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Tomterhagan onsdag 07.05.2025 kl. 17:30 - Nebbenes Nordgående.

## 1. Konstituering

### 1.1 Navnefortegnelse
Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

**Vedtak:**
Antall seksjonseiere: 11
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede:11

Andre: Bjørn Finstad Jensen; KOBBL

### 1.2 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkalling godkjennes

### 1.3 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**
Dagsorden godkjennes

### 1.4 Valg av møteleder
Bjørn Jensen, KOBBL, foreslås som møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder velges: Bjørn Jensen, KOBBL

### 1.5 Valg av sekretær
Som sekretær foreslås Bjørn Jensen, KOBBL.

**Vedtak:**
Som sekretær velges: Bjørn Jensen, KOBBL

### 1.6 Valg av protokollvitne
Som protokollvitne foreslås Morten Bråthen

**Vedtak:**
Som protokollvitne velges: Morten Bråthen

## 2. Årsmelding
Styrets årsmelding følger vedlagt.

**Vedtak:**
Styrets årsmelding tas til orientering.

## 3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsregnskap godkjennes.

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Forslag til tillegg i vedtektene.

Ønsker 3 nye punkter i vedtektene.

Benkeforslag: Enig i sakene, men at teksten endres av styret

**Vedtak:**
For å hindre f.eks airbnb tilstander, ønsker vi å nekte korttids-utleie.

Høyde på busker/trær tilhørende beboer i 1. etasje, skal ikke overstige verandagulv til beboer i 2.etasje.

Beboer i 1. etasje må gi tilgang utenfra til egen hage, slik at vedlikeholdsarbeid uhindret kan utføres.

Årsmøte godkjenner endringene og at styret får myndighet til å tilpasse teksten til et bedre format.

Enstemmig vedtatt

### 4.2 Bytte av revisor

For å forenkle samhandlingen mellom økonomi hos KOBBL, er det hensiktsmessig å bytte til den revisor som KOBBL benytter.

**Vedtak:**
Årsmøtet godkjenner bytte til BDO som revisor

Enstemmig vedtatt

## 5. Innkomne saker

### 5.1 Fra Dagny Gjerdet

1.Det hender til tider at det blir luftet/ ristet duker å tepper fra 2 etg, ønsker vi at dette skal kunne gjøres?
2. Vil gjerne ha det inn i husleievedtektene om hva som skal gjelde.
3. Noen synes det er greit og spyle terrassen i 2 etg utenat det blir varslet beboere i 1etg. Vi som bor i 1etg har gjerne blomsterkasser hengende ute og risikerer og få alt ødelagt. En annen ting er at det oppbevares utstyr og div under trappen (til 2etg) som vi ikke ønsker skal bli ødelagt. Er det tillatt å spyle veranda og inngangsparti/trapp i 2 etg (uten å evt avtale med nabo først)
4.Er det regler hvor høye trærne/ busker kan være i hagene hos oss i 1 etg? Om ikke så synes jeg kanskje dette bør vurderes
5. Kan vi vurdere og ta ned noen av de store trærne på fellesområdet, begynner å bli i overkant mye.
6. Skjærereder, hva gjør vi? Om vi ikke ønsker dette må evt. alt av trær fjernes fra



fellesområde.
7. Tidligere ble det klaget på katter som gjorde fra seg på fellesområder, lekeplass ble bl.a. fjernet. Nå observerer jeg beboere som lufter hunder på fellesområde og noen går knapt 2 meter fra inngangsdøren og lar hunder gjøre fra seg på beplantet område!
8. Publiseringer på vår side på FB - Er det greit at kommentarfelt blir stengt? Er ikke dette en side hvor vi kan lufte saker? Alle saker er ikke like behagelige å forholde seg til men dette må da også kunne takles. Hvem bestemmer hva som kan publiseres?

**Vedtak:**
pkt 1,3 og 7 står i husordensreglene. Deler ut husordensregler på nytt i postkassene

pkt 4 dekkes av de nye vedtektene

pkt 5 Styret snakker med de som har trær i nærheten. Trær som er til fare for bygning og seksjonseiere vurderes først

pkt 2 utgår, ikke noen konkret om hvilke saker som ønskes i vedtektene.

pkt 6 Styret vurderer skadedyr bekjemper når man skal vurdere trær, ref pkt 5

Pkt 7 står om dette i husordensregler. Deler ut husordensregler på nytt i postkassene

pkt 8 Dette kontrollerer styret og må stenge kommentar feltet hvis det blir ufint. FB er en informasjonskanal, men det er KOBBL son er primærkilden for saker.

## 6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Forsalg om å holde det uendret: 65 296,-

**Vedtak:**
Styrehonorar fastsettes til: 65 296,-

Enstemmig vedtatt

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

Morten Bråthen ønsker gjenvalg for 1 år

**Vedtak:**
Morten Bråthe ble valgt som styreleder for et år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Trine-Lise Nikolaysen og Ole Morten Støbakk ønsker gjenvalg som styremedlem for 2 år.

**Vedtak:**
Trine-Lise Nikolaysen og Ole Morten Støbakk ble valgt som styremedlem for to år.

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Jeanette Banacia Holloway ønsker gjenvalg som varamedlem

**Vedtak:**

Jeanette Banacia Holloway ble valgt som varamedlemmer for ett år.

### 7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

**Vedtak:**

Ønsker ikke valgkomite



Protokoll for Boligsameiet Tomterhagan

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Bjørn Finstad Jensen (sign.) | 08.05.2025 |
| Sekretær | Bjørn Finstad Jensen (sign.) | 08.05.2025 |
| Protokollvitne | Morten Bråthen (sign.) | 08.05.2025 |

# Innkalling til årsmøte Tomterhagan boligsameie.

Eidsvoll 26.04.2024

**Årsmøte i Tomterhagan boligsameie på sidebygningen på Nebbenes nordgående torsdag 23.05.2024 kl 1700.**

Alle sameiere er berettiget til å delta. Leietagere er berettiget til å delta, men har ikke stemmerett.

Saker du ønsker behandlet, inkludert kandidater til styreverv, må være levert styreleder Morten Bråthen (15G) innen mandag 20.05.2024. Husk å undertegne med navn og adresse. Kan også sendes på mail til leder@tomterhagan.no.

***Agenda:***

1. Godkjenning av innkalling og de fremmøtte.
2. Godkjenning av saksliste
3. Valg av referent
4. Valg av møteleder, samt to personer til å skrive under protokoll.
5. Godkjenning av årsregnskapet,
6. Godkjenning budsjett.
7. Valg:

| Navn | Verv | På valg | Tar gjenvalg |
|---|---|---|---|
| Morten Bråthen | Styreleder | 2024 | Ja |
| Elisabeth Gill | Styremedlem | 2024 | Ja |
| Trine Lise Nikolaisen | Styremedlem | 2025 | - |
| Ole Morten Støbakk | Styremedlem | 2025 | - |
| Jeanette Bañacia Holloway | Varamedlem | 2025 | - |

Gjenvalg er mulig om styremedlemmene selv aksepterer det.
Kandidater kan også foreslås på årsmøtet.

8. Innkomne saker.

Mvh Styret i Tomterhagan boligsameie.

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**DRIFTSINNTEKTER**
Driftsinnteketer gjelder fakturerte felleskostnader, eierskiftegebyr mv.

**KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER**
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

**KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

**Note 1 Antall sameiere**

Boligsameiet består av 44 seksjoner av eiendommen 152, bnr 237 i Eidsvoll kommune.

**Note 2 Innskuddspensjon**

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk**

**LØNNSKOSTNADER**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Lønninger | 87 779 | 75 271 |
| Arbeidsgiveravgift | 12 377 | 10 613 |
| **Sum** | **100 156** | **85 884** |

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

**Note 4 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer**

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

**Note 5 Revisjon**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisjon | 13 000 | 10 750 |
| **Sum** | **13 000** | **10 750** |

**Note 6 Spesifikasjon av driftskostnader etter art**

| | 2023 |
|---|---|
| 6250 - Bensin, dieselolje | 919 |
| 6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l | 131 836 |
| 6340 - Lys, varme | 4 915 |
| 6360 - Renhold | 4 364 |
| 6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger | 20 230 |
| 6610 - Utearealer, beplantning, vedlikehold | 2 902 |
| 6615 - Snøbrøyting/kosting | 76 433 |
| 6620 - Reparasjon og vedlikehold utstyr | 10 207 |
| 6630 - Dugnadsmat | 736 |
| 6701 - Honorar revisjon | 13 000 |
| 6705 - Honorar regnskap | 41 160 |
| 6790 - Annen fremmed tjeneste | 23 618 |
| 6800 - Kontorrekvisita | 1 499 |
| 6810 - Data/EDB kostnad | 18 799 |
| 6815 - Internett | 47 916 |
| 7100 - Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig | 2 064 |
| 7400 - Kontingent, fradragsberettiget | 2 900 |
| 7500 - Forsikringspremie | 81 527 |
| 7700 - Styre og bedriftsforsamlingsmøter | 328 |
| 7740 - Øredifferanser | -3 |
| 7770 - Bank og kortgebyr | 4 073 |
| 7830 - Konstaterte tap på fordringer | 4 200 |
| 7860 - Tap på kontrakter | 2 380 |
| **Sum driftskostnader** | **496 003** |

**Note 7 Egenkapital**

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Pr. 31.12.2022 | 0 | 0 | 0 | 530 924 | 530 924 |
| Årets resultat | | | | 160 773 | 160 773 |
| **Pr 31.12.2023** | **0** | **0** | **0** | **691 697** | **691 697** |

**Note 8 Bankinnskudd**

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 2 620.

## RESULTATREGNSKAP

**BOLIGSAMEIET TOMTERHAGAN**

| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Salgsinntekt | | 280 | 0 |
| Annen driftsinntekt | | 746 267 | 747 970 |
| **Sum driftsinntekter** | | **746 547** | **747 970** |
| Lønnskostnad | 2, 3, 4 | 100 156 | 85 884 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 1 778 | 0 |
| Annen driftskostnad | 5, 6 | 496 003 | 681 321 |
| **Sum driftskostnader** | | **597 937** | **767 205** |
| **Driftsresultat** | | **148 610** | **-19 235** |
| **FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER** | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 217 | 2 866 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 490 |
| Annen rentekostnad | | 54 | 0 |
| **Resultat av finansposter** | | **12 162** | **3 356** |
| Resultat før skattekostnad | | 160 773 | -15 879 |
| **Årsresultat** | 7 | 160 773 | -15 879 |
| **OVERFØRINGER** | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 160 773 | -15 879 |
| **Sum overføringer** | | **160 773** | **-15 879** |



## BALANSE

**BOLIGSAMEIET TOMTERHAGAN**

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **IMMATERIELLE EIENDELER** | | | |
| **VARIGE DRIFTSMIDLER** | | | |
| Maskiner og anlegg | | 30 222 | 0 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **30 222** | **0** |
| **FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **30 222** | **0** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **FORDRINGER** | | | |
| Kundefordringer | | 28 670 | 31 780 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 90 153 | 81 651 |
| **Sum fordringer** | | **118 823** | **113 431** |
| **INVESTERINGER** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 564 063 | 478 688 |
| **Sum omløpsmidler** | | **682 886** | **592 119** |
| **Sum eiendeler** | | 713 108 | 592 119 |

## BALANSE

**BOLIGSAMEIET TOMTERHAGAN**

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | | 691 697 | 530 924 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **691 697** | **530 924** |
| **Sum egenkapital** | 7 | **691 697** | **530 924** |
| **GJELD** | | | |
| **AVSETNING FOR FORPLIKTELSER** | | | |
| **ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 11 894 | 34 060 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 5 115 | 3 917 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 402 | 23 219 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **21 411** | **61 195** |
| **Sum gjeld** | | **21 411** | **61 195** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **713 108** | **592 119** |

Eidsvoll, 23.05.2024
Styret i Boligsameiet Tomterhagan

Morten Bråthen
styreleder

Elisabeth Gill
styremedlem

Ole-Morten Støbakk
styremedlem

Trine Lise Nikolaisen
styremedlem



PKF ReVisjon AS
v/ oppdragsansvarlig revisor Sanchit Chattree
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

Oslo, Dato: 00.04.2024

**FULLSTENDIGHETSERKLÆRING/UTTALELSE FRA LEDELSEN**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Boligsameiet Tomterhagan for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

**Regnskap**

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi er ikke kjent med feilinformasjon i siste års regnskap som ikke er korrigert.

**Opplysninger som er gitt**

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til og som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

    - ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen,
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, så som garantiforpliktelser, sikkerhetsstillelser, erstatningssøksmål eller pågående prosesser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Tomterhagan

styreleder
Morten Bråthen

# Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Tomterhagan

**Tidspunkt: Onsdag 07.05.2025 kl: 17:30**

**Møtested: Nebbenes Nordgående**

## Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

1.2 Godkjenning av innkalling

1.3 Godkjenning av dagsorden

1.4 Valg av møteleder

1.5 Valg av sekretær

1.6 Valg av protokollvitne

2 Årsmelding

3 Årsregnskap

4 Saker fra styret

4.1 Forslag til tillegg i vedtektene.

4.2 Bytte av revisor

5 Innkomne saker

5.1 Fra Dagny Gjerdet

6 Styrehonorar

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktsskjema følger i innkallingen.

Eidsvoll , 22.04.2025.

For styret i Boligsameiet Tomterhagan

Morten Bråthen /s/

Styrets leder



## Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på årsmøte i Boligsameiet Tomterhagan

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

**NB:** Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på årsmøtet.
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

## 1. Konstituering

### 1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

**Forslag til vedtak:** Antall seksjonseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

### 1.2 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkalling godkjennes

### 1.3 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes

### 1.4 Valg av møteleder

Bjørn Jensen, KOBBL, foreslås som møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges: Bjørn Jensen, KOBBL

### 1.5 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås Bjørn Jensen, KOBBL.

**Forslag til vedtak:** Som sekretær velges: Bjørn Jensen

### 1.6 Valg av protokollvitne

Som protokollvitne foreslås Morten Bråthen

**Forslag til vedtak:** Som protokollvitne velges: Morten Bråthen

## 2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding tas til orientering.

## 3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap godkjennes.

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Forslag til tillegg i vedtektene.

Ønsker 3 nye punkter i vedtktene.

**Forslag til vedtak:** For å hindre f.eks airbnb tilstander, ønsker vi å nekte korttids-utleie.

Høyde på busker/trær tilhørende beboer i 1. etasje, skal ikke overstige verandagulv til beboer i 2.etasje.

Beboer i 1. etasje må gi tilgang utenfra til egen hage, slik at vedlikeholdsarbeid uhindret kan utføres.

### 4.2 Bytte av revisor

For å forenkle samhandlingen mellom økonomi hos KOBBL, er det hensiktsmessig å bytte til den revisor som KOBBL benytter.

**Forslag til vedtak:** Årsmøte gir styret fullmakt til å bytte revisor til BDO.

**Styrets innstilling:** Styret ser det som positivt at det blir enklere samhandling mellom økonomi og revisor ved å benytte BDO som KOBBL har avtale med. Dette vil være tidsbesparende for styret og prisen noe rimeligere.

## 5. Innkomne saker

### 5.1 Fra Dagny Gjerdet

1.Det hender til tider at det blir luftet/ ristet duker å tepper fra 2 etg, ønsker vi at dette skal kunne gjøres?
2. Vil gjerne ha det inn i husleievedtektene om hva som skal gjelde.
3. Noen synes det er greit og spyle terrassen i 2 etg utenat det blir varslet beboere i 1etg. Vi som bor i 1etg har gjerne blomsterkasser hengende ute og risikerer og få alt ødelagt. En annen ting er at det oppbevares utstyr og div under trappen (til 2etg) som vi ikke ønsker skal bli ødelagt. Er det tillatt å spyle veranda og inngangsparti/ trapp i 2 etg (uten å evt avtale med nabo først)
4.Er det regler hvor høye trærne/ busker kan være i hagene hos oss i 1 etg? Om ikke så synes jeg kanskje dette bør vurderes
5. Kan vi vurdere og ta ned noen av de store trærne på fellesområdet, begynner å bli i overkant mye.
6. Skjærereder, hva gjør vi? Om vi ikke ønsker dette må evt. alt av trær fjernes fra fellesområde.
7. Tidligere ble det klaget på katter som gjorde fra seg på fellesområder, lekeplass ble bl.a. fjernet. Nå observerer jeg beboere som lufter hunder på fellesområde og noen går knapt 2 meter fra inngangsdøren og lar hunder gjøre fra seg på beplantet område!
8. Publiseringer på vår side på FB - Er det greit at kommentarfelt blir stengt? Er ikke dette en side hvor vi kan lufte saker? Alle saker er ikke like behagelige å forholde seg til men dette må da også kunne takles. Hvem bestemmer hva som kan publiseres?

## 6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.



Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar fastsettes til: uendret

## 7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

**Styret har bestått av:**
Styreleder, Morten Bråthen, Tomterhagan 15G
Styremedlem, Elisabeth Gill, Tomterhagan 13G
Styremedlem, Ole Morten Støbakk, Tomterhagan 15H
Styremedlem, Trine-Lise M Nikolaysen, Tomterhagan 17C
Varamedlem, Jeanette Banacia Holloway, Tomterhagan 19D

**Av styrets medlemmer er disse på valg:**
Styreleder: Morten Bråthen
Styremedlem: Trine-Lise Nikolaysen
Styremedlem: Ole Morten Støbakk

Alle varamedlemmer
Jeanette Banacia Holloway

### 7.1 Valg av styreleder

Morten Bråthen ønsker gjenvalg for 1 år

**Forslag til vedtak:** Morten Bråthen velges som styreleder for 1 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Trine-Lise Nikolaysen og Ole Morten Støbakk ønsker gjenvalg som styremedlem for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Trine-Lise Nikolaysen og Ole Morten Støbakk velges som styremedlemmer for 2 år.

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Jeanette Banacia Holloway ønsker gjenvalg som varamedlem

**Forslag til vedtak:** Jeanette Banacia Holloway velges som varamedlem for 1 år.

### 7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

# Årsmelding for Boligsameiet Tomterhagan for året 2024

## Organisering

**Virksomhetens art og hvor den drives:**
Boligsameiet Tomterhagan har sin virksomhet i Eidsvoll kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne borett til egen bolig i boligselskapets eiendom.

**Registrering i offentlige registre:**
Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 991056343 og er registrert i Foretaksregisteret.

## Styrets sammensetning

Styreleder, Morten Bråthen, Tomterhagan 15G
Styremedlem, Elisabeth Gill, Tomterhagan 13G
Styremedlem, Ole Morten Støbakk, Tomterhagan 15H
Styremedlem, Trine-Lise M Nikolaysen, Tomterhagan 17C
Varamedlem, Jeanette Banacia Holloway, Tomterhagan 19D

## Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 23.05.2024.

I 2024 har styret hatt **4** styremøter pluss et budsjettmøte.

## Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

## Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet PKF ReVisjon AS, Sandakerveien 114A, 0484 Oslo



## Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2024. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Disponering av årets resultat:**

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. -234 571,- som overføres fra sameiets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2024: kr. 457 126,-

**Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025:**

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2025.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2025.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2025.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2025 viser et overskudd.

## Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 0 ansatte.

## HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er sameiet pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at sameier organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø - og sikkerhets-lovgivningen. Alle sameier må ha et system for å ivareta forskriftens krav.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

## Resultatregnskap

| | Note | Resultat 31.12.24 | Resultat 31.12.23 | Budsjett 31.12.24 | Budsjett 31.12.25 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 799 000 | 731 024 | 792 000 | 1 161 600 |
| Leieinntekt lokaler | | 0 | 0 | 0 | 2 400 |
| Salgsinntekter | | 0 | 280 | 0 | 0 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 1 800 | 15 243 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **800 800** | **746 547** | **792 000** | **1 164 000** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader | 2 | 56 621 | 40 427 | 0 | 55 100 |
| Styrehonorar | 2 | 65 296 | 47 352 | 61 600 | 65 296 |
| Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost | 2 | 17 190 | 12 377 | 11 000 | 16 976 |
| Avskrivninger | 9 | 10 074 | 1 778 | 0 | 6 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | 14 500 | 13 000 | 10 000 | 7 530 |
| Forretningsførerhonorar | | 89 946 | 41 160 | 50 000 | 82 250 |
| Andre tjenester | 5 | 21 628 | 23 618 | 75 000 | 32 034 |
| Vedlikehold | 4 | 402 817 | 99 565 | 204 000 | 360 000 |
| Elektronisk kommunikasjon | | 52 272 | 47 916 | 52 257 | 52 257 |
| Forsikring | 6 | 90 554 | 81 527 | 95 000 | 106 831 |
| Kommunale avgifter | 7 | 185 966 | 131 836 | 181 500 | 183 206 |
| Energi | | 4 543 | 4 915 | 0 | 5 000 |
| Renhold, fellesareal | | 0 | 4 364 | 0 | 0 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 16 327 | 11 127 | 0 | 10 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 9 156 | 20 298 | 1 800 | 2 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | 16 297 | 10 098 | 2 900 | 11 100 |
| Tap på fordringer | | 0 | 6 580 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 053 189** | **597 937** | **745 057** | **995 580** |
| **Driftsresultat** | | **-252 389** | **148 610** | **46 943** | **168 420** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | | 17 818 | 12 217 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 0 | 54 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **17 818** | **12 162** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **-234 571** | **160 773** | **46 943** | **168 420** |
| Overføring til/fra egenkapital | | -234 571 | 160 773 | 0 | 0 |



## Balanse

| | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Anleggsmidler | 9 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Andre driftsmidler | | 20 148 | 30 222 |
| **Sum anleggsmidler** | **9, 10** | **20 148** | **30 222** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 143 613 | 120 106 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på konto | | 311 283 | 562 780 |
| **Sum omløpsmidler** | | **454 896** | **682 886** |
| **SUM EIENDELER** | | **475 045** | **713 108** |

## Balanse

| | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | 457 126 | 691 697 |
| **Sum egenkapital** | | **457 126** | **691 697** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 8 200 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 480 | 11 894 |
| Skyldig off. myndigheter | | 4 817 | 5 115 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 6 022 | 4 402 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -1 600 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **17 919** | **21 411** |
| **Sum gjeld** | | **17 919** | **21 411** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **475 045** | **713 108** |

Kongsvinger 31.03.25
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted:_____, dato:_____

Morten Bråthen
Styreleder

Ole Morten Støbakk
Styremedlem

Elisabeth Gill
Styremedlem

Trine-Lise M Nikolaysen
Styremedlem





## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon. Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og det inngår ikke i reviderte tall. Sameiet ble stiftet 23. november 2005, og har vært i ordinær drift siden.Sameiet består av 44 boligseksjoner Eidsvoll kommune. Fordelingen av felleskostnader mellom sameierne er foretatt med utgangspunkt i vedtektene § 9 for sameiet hvor fordelingen skjer etter sameiebrøken. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 3299 Andre driftsinntekter | 1 800 | 15 243 |
| **Sum** | **-1 800** | **-15 243** |

Andre driftsinntekter på kr 1.800,- viderefakturert inntekt og parkeringsplass.

## Note 2 - Personalkostnader og styrehonorar

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 5000 Lønnskostnader | 50 600 | 36 025 |
| 5092 Feriepenger beregnet | 6 021 | 4 402 |
| 5330 Styrehonorar | 65 296 | 47 352 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 341 | 11 756 |
| 5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger | 849 | 621 |
| **Sum** | **139 108** | **100 156** |

Det har ikke vært ansatt noen personer i borettslaget, men det har blitt utbetalt lønn for diverse arbeid i sameiet.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Revisjonshonorar

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 6701 Honorar revisjon | 14 500 | 13 000 |
| **Sum** | **14 500** | **13 000** |

## Note 4 - Vedlikehold

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 311 809 | 20 230 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 91 008 | 79 335 |
| **Sum** | **402 817** | **99 565** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

## Note 5 - Andre tjenester

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 6780 Løpende drifts og serviceavtaler | 21 628 | 0 |
| 6790 Annen fremmed tjeneste | 0 | 23 618 |
| **Sum** | **21 628** | **23 618** |

Andre fremmede tjenester kr 0,-.

## Note 6 - Forsikring

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 7500 Forsikringspremie | 90 554 | 81 527 |
| **Sum** | **90 554** | **81 527** |

## Note 7 - Kommunale avgifter

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 6320 Renovasjon, vann, avløp ol. | 185 966 | 131 836 |
| **Sum** | **185 966** | **131 836** |

## Note 8 - Andre driftskostnader

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 6860 Møte, kurs, oppdatering o.l. | 847 | 0 |
| 7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig | 2 918 | 2 064 |
| 7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig | 999 | 0 |
| 7400 Kontingent, fradragsberettiget | 3 100 | 2 900 |
| 7720 Generalforsamling | 1 026 | 1 064 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 6 870 | 4 070 |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget | 537 | 0 |
| **Sum** | **16 297** | **10 098** |

## Note 9 - Anleggsmidler

| | Maskiner |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 30 222 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 30 222 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 10 074 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 20 148 |
| Årets avskrivninger : | 10 074 |
| Anskaffelsesår : | 2023 |
| Antatt levetid i år : | 3 |



Boligsameiet Tomterhagan 991 056 343

## Note 9 - Anleggsmidler

## Note 10 - Pantstillelser

Sameiet har ikke pantsatt gjeld.



Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Tomterhagan.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Boligsameiet Tomterhagan**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Morten Bråthen (sign.) | 09.04.2025 |
| Styremedlem | Elisabeth Gill (sign.) | 09.04.2025 |
| Styremedlem | Ole Morten Støbakk (sign.) | 09.04.2025 |
| Styremedlem | Trine-Lise M Nikolaysen (sign.) | 09.04.2025 |

PKF ReVisjon AS
v/ oppdragsansvarlig revisor Sanchit Chattree
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

Oslo, Dato: 09.04.2025

**FULLSTENDIGHETSERKLÆRING/UTTALELSE FRA LEDELSEN**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Boligsameiet Tomterhagan for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

**Regnskap**

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi er ikke kjent med feilinformasjon i siste års regnskap som ikke er korrigert.

**Opplysninger som er gitt**

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til og som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.04.2025


  - ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, så som garantiforpliktelser, sikkerhetsstillelser, erstatningssøksmål eller pågående prosesser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Tomterhagan

styreleder
Morten Bråthen

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.04.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

Signert av
**Bråthen, Morten**

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
09.04.2025 12:36:16

Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Saker til generalforsamlingen 07.05.25

1.Det hender til tider at det blir luftet/ ristet duker å tepper fra 2 etg, ønsker vi at dette skal kunne gjøres?

2. Vil gjerne ha det inn i husleievedtektene om hva som skal gjelde.

3. Noen synes det er greit og spyle terrassen i 2 etg utenat det blir varslet beboere i 1etg. Vi som bor i 1etg har gjerne blomsterkasser hengende ute og risikerer og få alt ødelagt. En annen ting er at det oppbevares utstyr og div under trappen (til 2etg) som vi ikke ønsker skal bli ødelagt. Er det tillatt å spyle veranda og inngangsparti/trapp i 2 etg (uten å evt avtale med nabo først)

4.Er det regler hvor høye trærne/ busker kan være i hagene hos oss i 1 etg? Om ikke så synes jeg kanskje dette bør vurderes

5. Kan vi vurdere og ta ned noen av de store trærne på fellesområdet, begynner å bli i overkant mye.

6. Skjærereder, hva gjør vi? Om vi ikke ønsker dette må evt.allt av trær fjernes fra fellesområde.

7. Tidligere ble det klaget på katter som gjorde fra seg på fellesområder, lekeplass ble bl.a fjernet. Nå observerer jeg beboere som lufter hunder på fellesområde og noen går knapt 2 meter fra inngangdøren og lar hunder gjøre fra seg på beplantet område!

For meg er dette IKKKE greit!!

8. Publiseringer på vår side på FB

Er det greit at kommentarfelt blir stengt? Er ikke dette en side hvor vi kan lufte saker? Alle saker er ikke like behagelige å forholde seg til men dette må da også kunne takles. Hvem bestemmer hva som kan publiseres?

Mvh

Dagny Gjerdet

Tomterhagen11E

# Ordensregler for Tomterhagan boligsameie.

Vedtatt på årsmøte 16.04.2018.

Sist endret: 16.04.2018.

Beboerne plikter å sette seg inn i og følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen. Husordenen skal sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene.

## 1. Ro i leiligheten.

- Det skal være ro i og utenfor leiligheten fra kl. 23.00 til kl.06.30 på hverdager og til og med kl. 09.00 på søndager og helligdager.
- Sameiere som ønsker å holde fest hos seg, bes ta kontakt med naboene i forveien slik at ergrelser unngås.

## 2. Uteanlegg

- Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg.
- Sneiper og snusposer skal legges i askebeger og ikke kastes utover.
- Ski, aking, ballspill etc må ikke skje så nært boligene at det er til fare/ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander skal ikke sparkes eller kastes mot boligene, carportene eller bodene.
- Det er ikke tillatt med kullfyrt grill på terrassene. (30.03.07)

## 3. Motorisert ferdsel.

- Biler, hengere og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering for bil- og båt-hengere finner du på hjørnet mellom nr 11 og 19.
- På gangveien forbi hus 1, 2 og 3 er det kun tillatt med helt nødvendig kjøring, som for eksempel varetransport, syketransport og flytting. Sameierne bes informere besøkende om egen gjesteparkering.
- Parkerte kjøretøy/hengere på tunene og gangveiene borttaues uten forvarsel og på bileierens regning.
- Uregistrerte kjøretøy skal ikke hensettes på sameiets område. (19.04.2017)
- Vinteropplag av bobiler, campingvogner, båter, hengere etc. er forbudt i perioden 1. november – 1. mai. Dette pga. problemer med gjesteparkering og snøbrøyting. (Vedtatt på årsmøtet 13.04.2015)
- Forbudt å parkere kjøretøy/campingvogn/båt/henger som ikke får plass innenfor oppmerket parkeringsplass.

## 4. Søppel



- Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainer. Alle har ansvar for å holde det ryddig og ordentlig i og rundt søppelrommene. Søppel og tomgods skal ikke hensettes over tid ved boligene.
- Pappkartonger brettes flate før de kastes i container.
- Det er IKKE tillatt å bruke svarte søppelsekker. Disse blir ikke tatt med av renovatøren.

## 5. Generelle regler for dyrehold

- Dyrene i sameiet skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
- Dersom reglene ikke følges, har sameiet anledning til å forby gjeldende dyrehold. Slike vedtak skal begrunnes skriftlig til vedkommende dyreeier.
- Kun 1 husdyr pr husstand. Unntak er de som før ordensreglene trådte i kraft (14.03.2007) hadde flere enn 1 husdyr. Det forventes at disse kommer ned på max antall ved naturlig avgang.
- Den enkelte sameier er pliktig til å informere eiendomsmegler og interesserte kjøpere ved salg av bolig om disse husordensreglene for dyrehold.

## 6. Kattehold

- Katteeiere skal fjerne katteekskrementer fra fellesarealet.
- Katter SKAL kastreres. (20.03.09)

## 7. Hundehold

- Hunder skal til enhver tid være under kontroll.
- Det er ikke tillatt å ha hundegård i haven. Løpestreng som gjør at hunden kan nå utenfor egen hage er ikke tillatt. Hunder skal ikke bindes utendørs når eieren ikke er hjemme.
- Hundeekskrementer skal fjernes fra fellesarealet.
- For øvrig gjelder 'Forskrift om hundehold i Eidsvoll kommune'.

## 8. Om husorden.

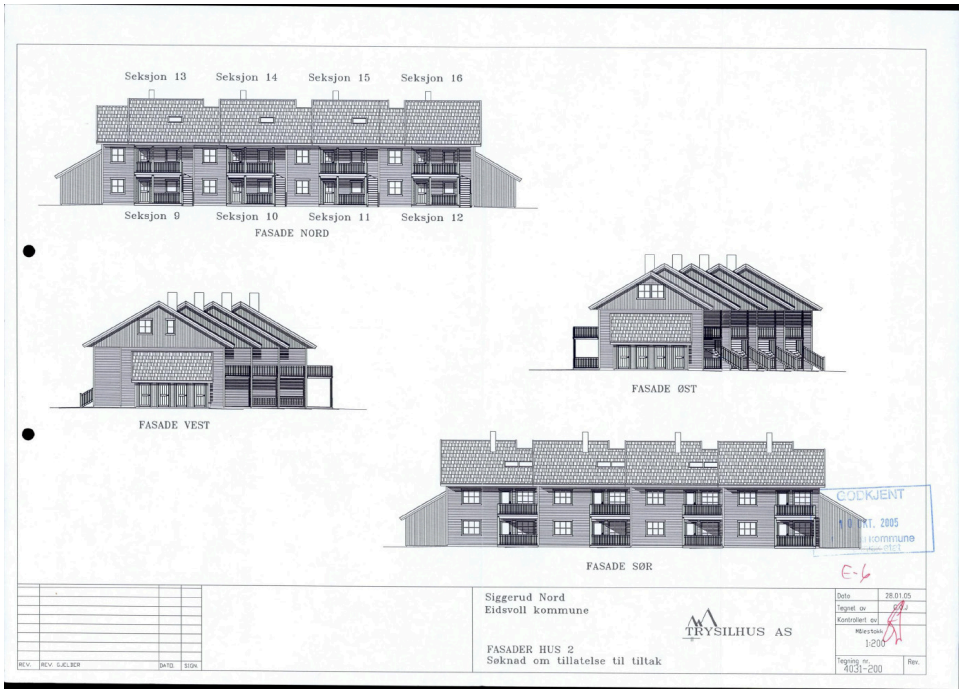
- Skilt og oppslag fra styret skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. (19.04.2017)
- Henvendelser til styret vedrørende husorden skal skje skriftlig.
- Godt naboskap fordrer at vi tar hensyn til hverandre. I prinsippet skal ingenting ovenfra komme ned og ingenting nedenfra skal opp. Som for eksempel vann ved vasking av terrase, snømåking etc. Snakk med naboen på forhånd. (Nytt fra 2021).

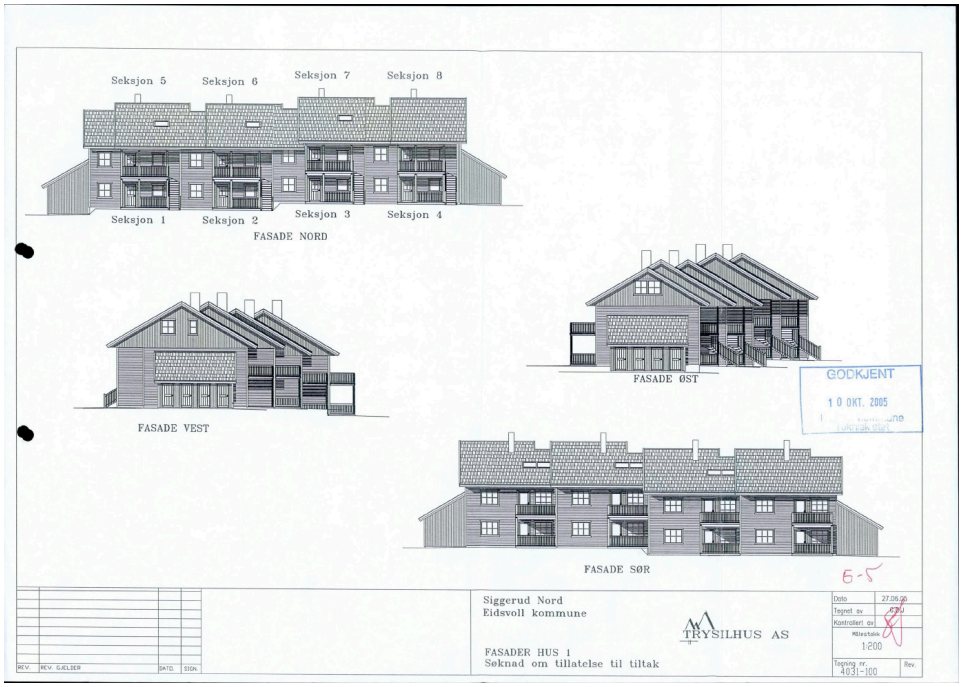
## 9. Salg av leilighet

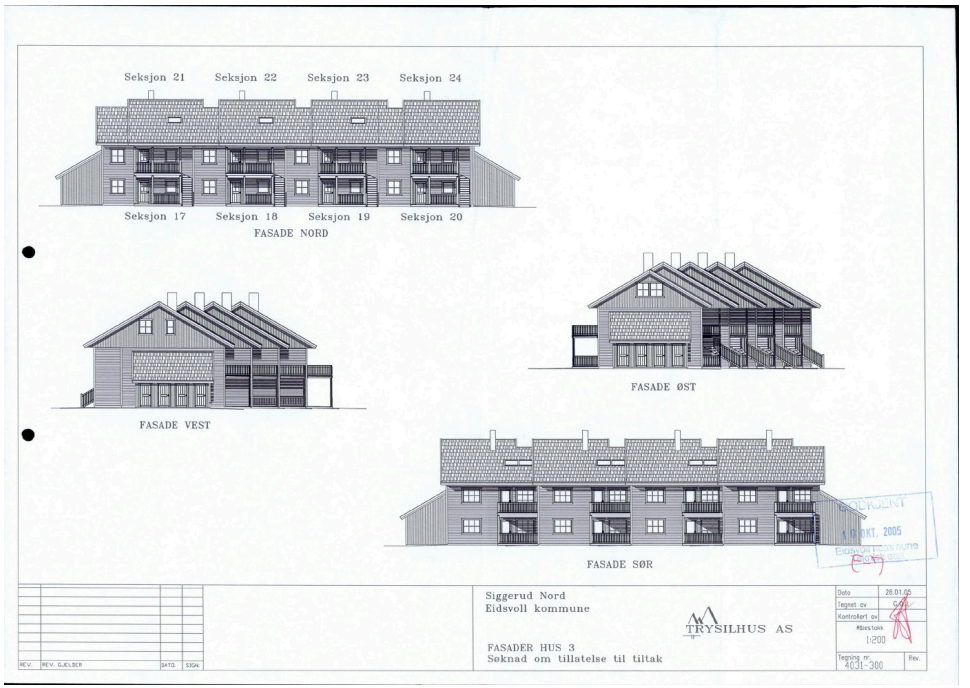
- Sameiere som selger leiligheten plikter å melde fra til styret når overtagelsesdato for ny eier er, samt navn på ny eier. Dette for å ha kontroll på hvem husleien skal sendes til. Dersom dette ikke skjer vil husleiefaktura bli sendt til opprinnelig eier og følge vanlig purre-inkassoløp. (02.11.07)

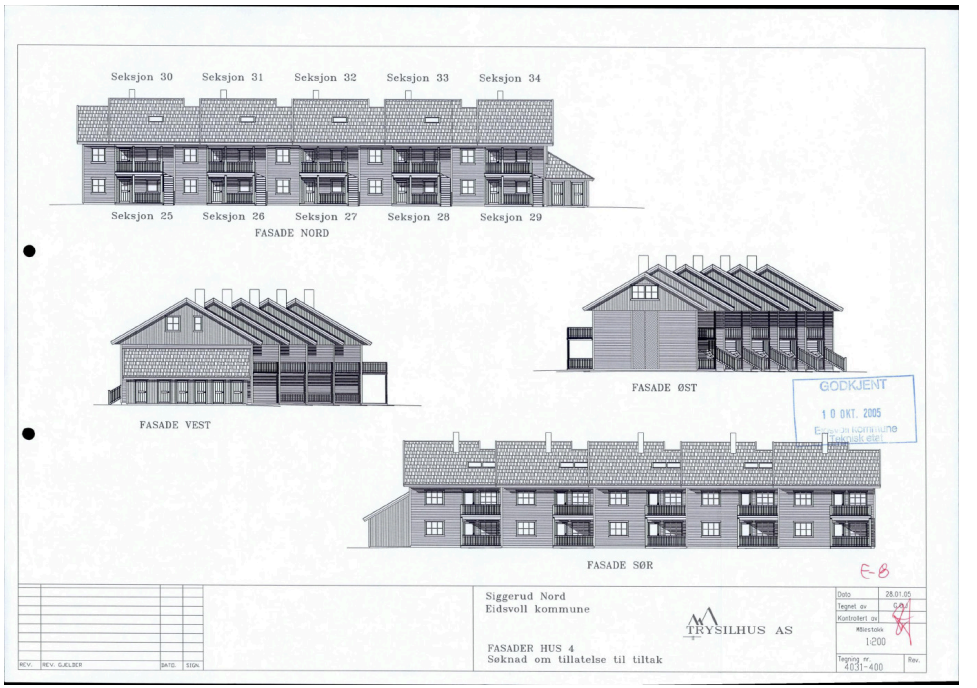
## 10 Utleie av leilighet

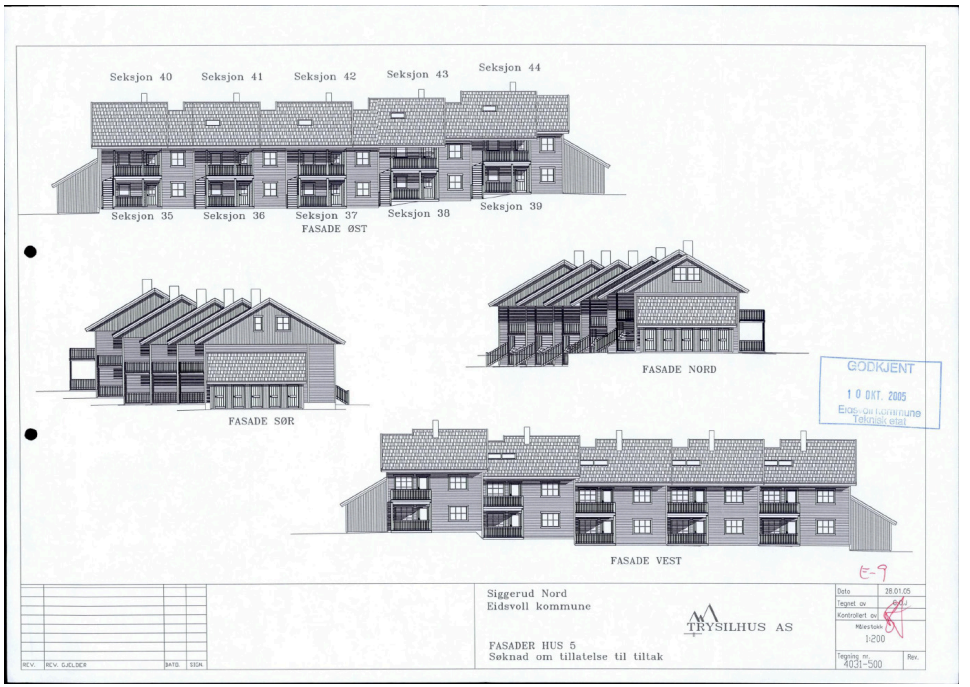
- Sameiere som leier ut leiligheten anmodes om å benytte tidsbegrenset leieavtale.
- Sameier skal informere utleiemegler og leietaker om husordensreglene.

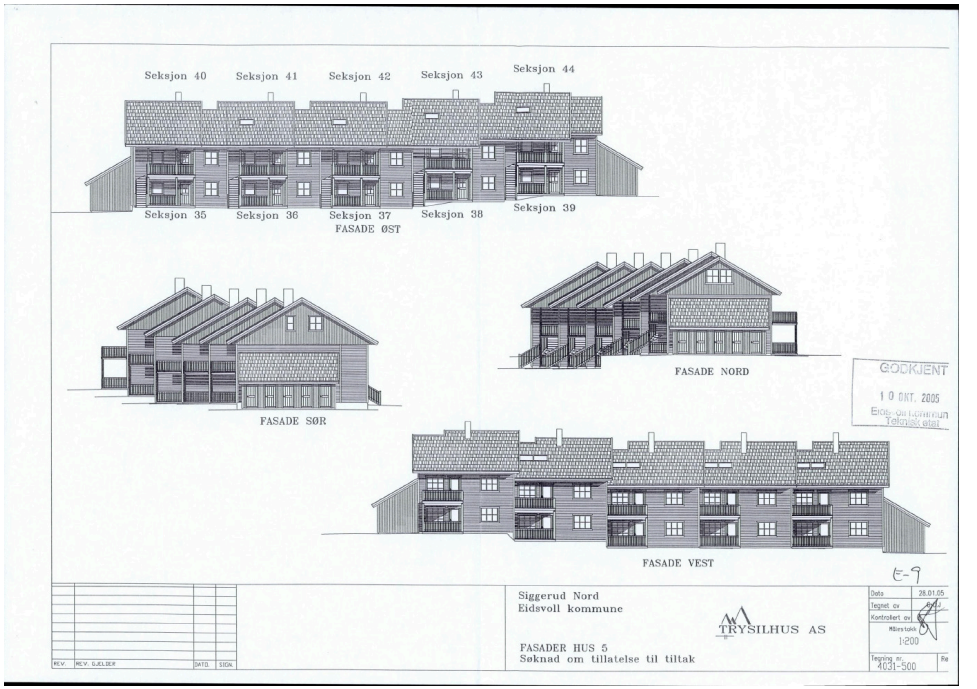

Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
Seksjon 16
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
Seksjon 12
FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE ØST
FASADE SØR
GODKJENT
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
FASADER HUS 2
Søknad om tillatelse til tiltak
Dato 28.01.05
Tegnet av
Kontrollert av
Målestokk 1:200
Tegning nr. 4031-200
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN

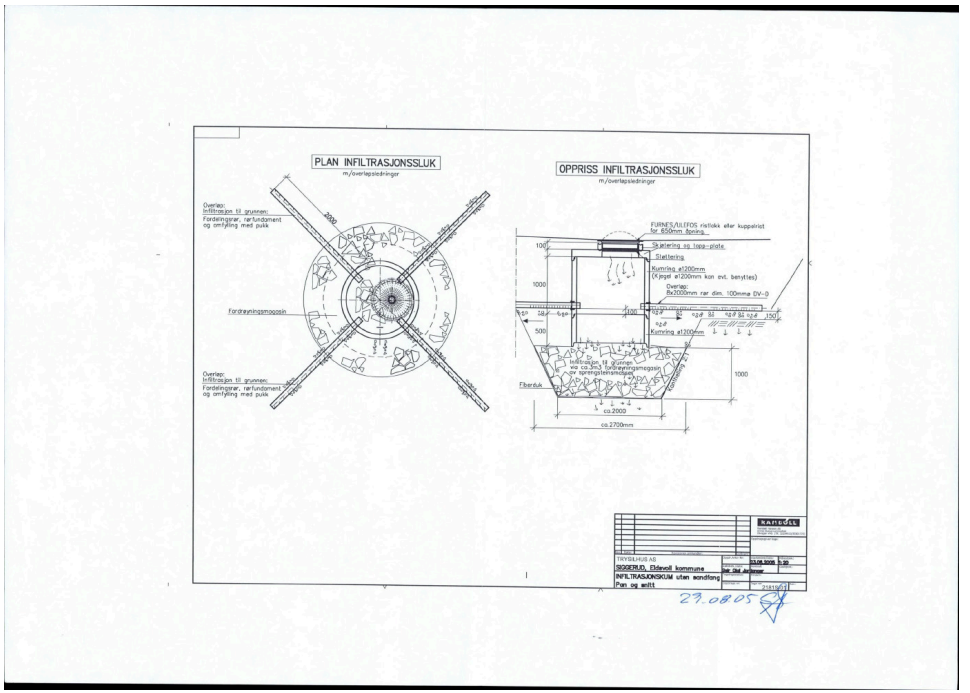

Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE ØST
FASADE SØR
GODKJENT
1 0 OKT. 2005
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
FASADER HUS 1
Søknad om tillatelse til tiltak
Dato 27.06.05
Tegnet av
Kontrollert av
Målestokk 1:200
Tegning nr. 4031-100
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN

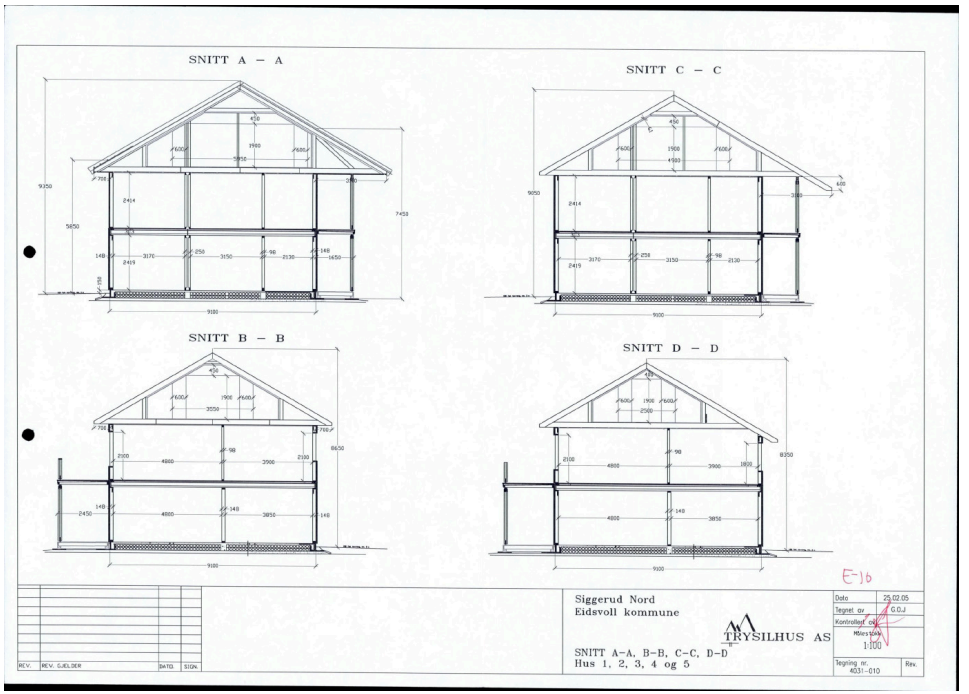

Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Seksjon 24
Seksjon 17
Seksjon 18
Seksjon 19
Seksjon 20
FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE ØST
FASADE SØR
GODKJENT
10 OKT. 2005
Eidsvoll kommune
Teknisk etat
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
FASADER HUS 3
Søknad om tillatelse til tiltak
Dato 28.01.05
Tegnet av GAV
Kontrollert av
Målestokk 1:200
Tegning nr. 4031-300
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO. SIGN.

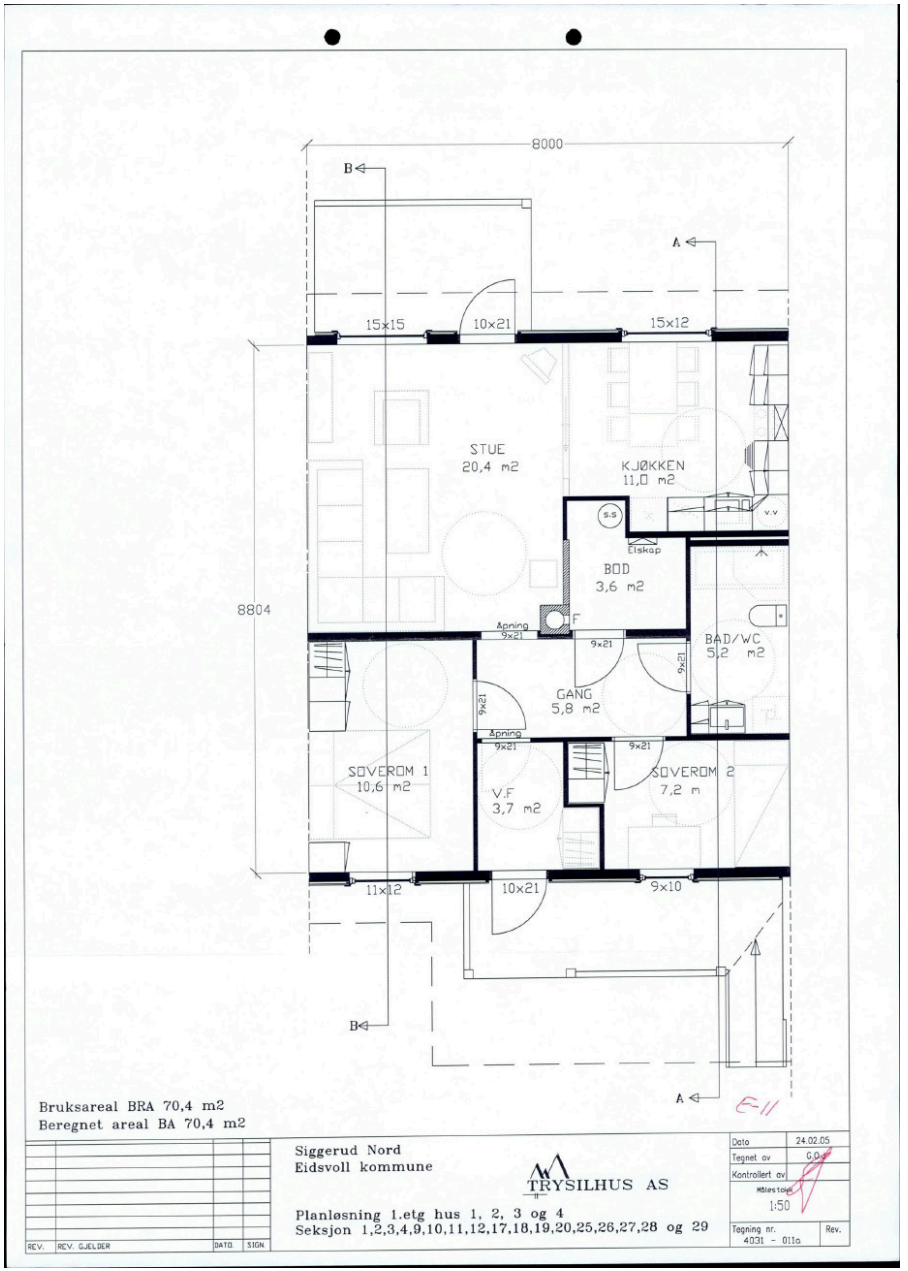

Seksjon 30
Seksjon 31
Seksjon 32
Seksjon 33
Seksjon 34
Seksjon 25
Seksjon 26
Seksjon 27
Seksjon 28
Seksjon 29
FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE ØST
FASADE SØR
GODKJENT
10 OKT. 2005
Eidsvoll kommune
Teknisk etat
E-8
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
FASADER HUS 4
Søknad om tillatelse til tiltak
Dato 28.01.05
Tegnet av GAV
Kontrollert av
Målestokk 1:200
Tegning nr. 4031-400
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO. SIGN.

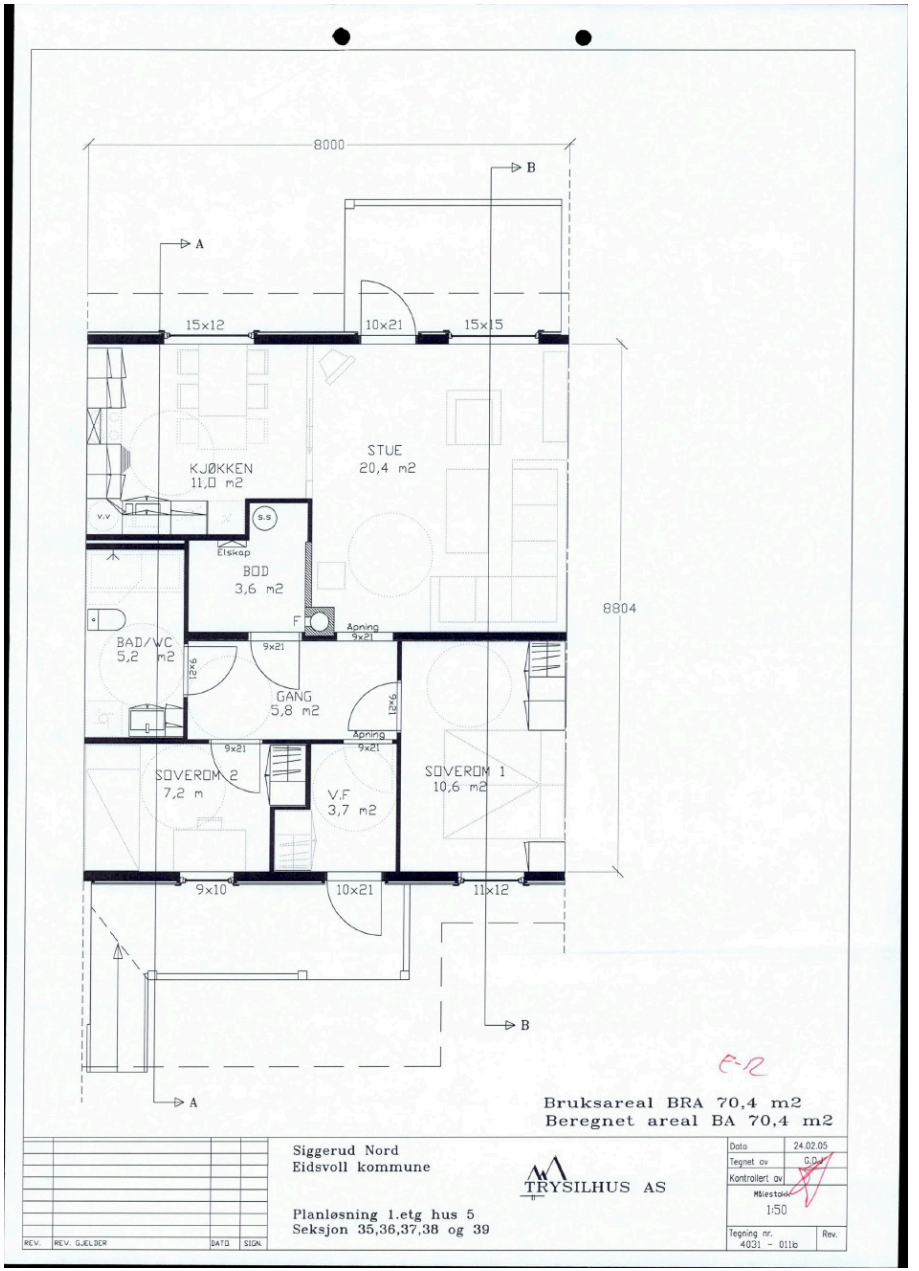

Seksjon 40
Seksjon 41
Seksjon 42
Seksjon 43
Seksjon 44
Seksjon 35
Seksjon 36
Seksjon 37
Seksjon 38
Seksjon 39
FASADE ØST
FASADE NORD
FASADE SØR
FASADE VEST
GODKJENT
10 OKT. 2005
Eidsvoll kommune
Teknisk etat
E-9
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
FASADER HUS 5
Søknad om tillatelse til tiltak
Dato 28.01.05
Tegnet av
Kontrollert av
Målestokk 1:200
Tegning nr. 4031-500
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.

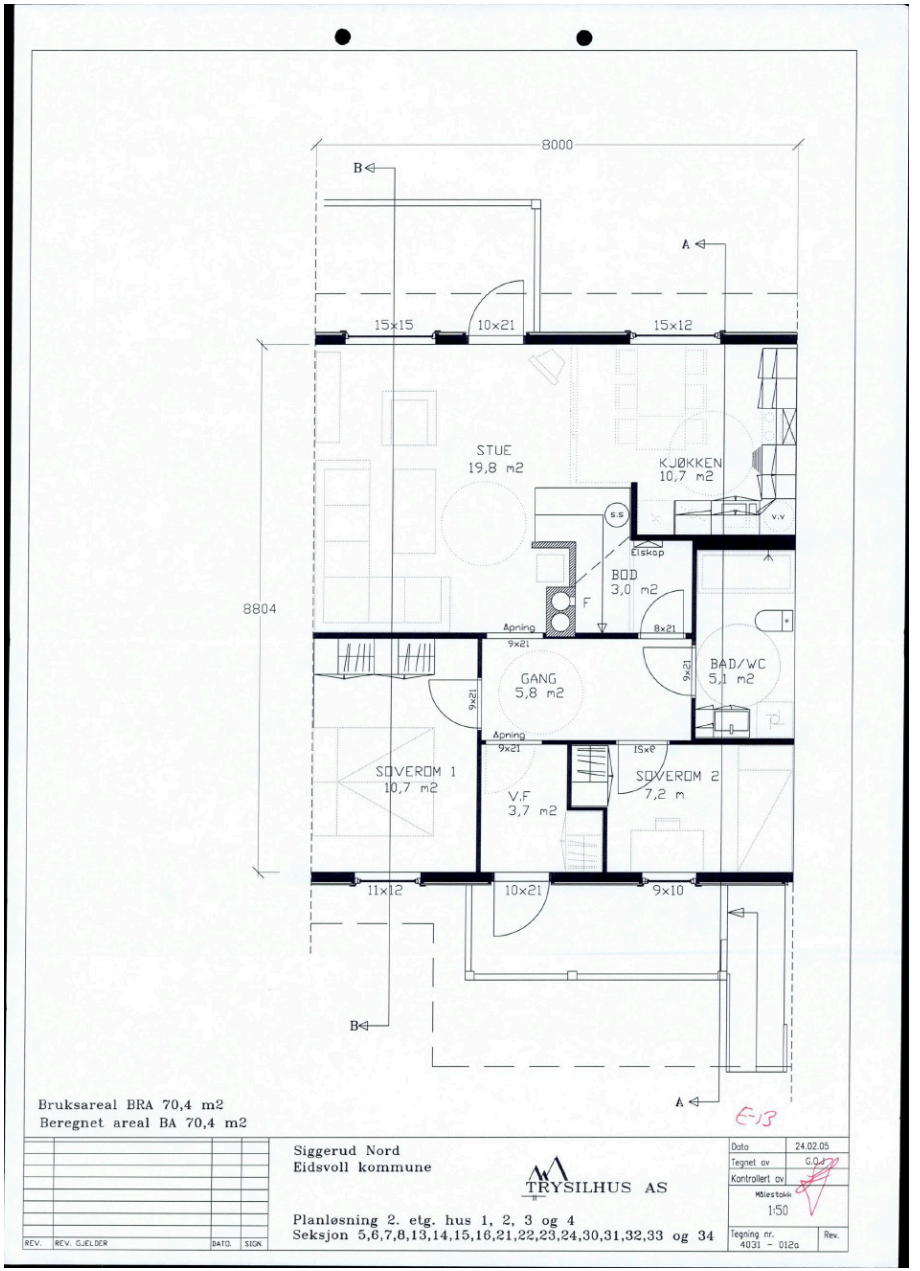

Seksjon 40
Seksjon 41
Seksjon 42
Seksjon 43
Seksjon 44
Seksjon 35
Seksjon 36
Seksjon 37
Seksjon 38
Seksjon 39
FASADE ØST
FASADE NORD
FASADE SØR
FASADE VEST
GODKJENT
10 OKT. 2005
Eidsvoll kommune
Teknisk etat
E-9
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
FASADER HUS 5
Søknad om tillatelse til tiltak
Dato 28.01.05
Tegnet av
Kontrollert av
Målestokk 1:200
Tegning nr. 4031-500
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.

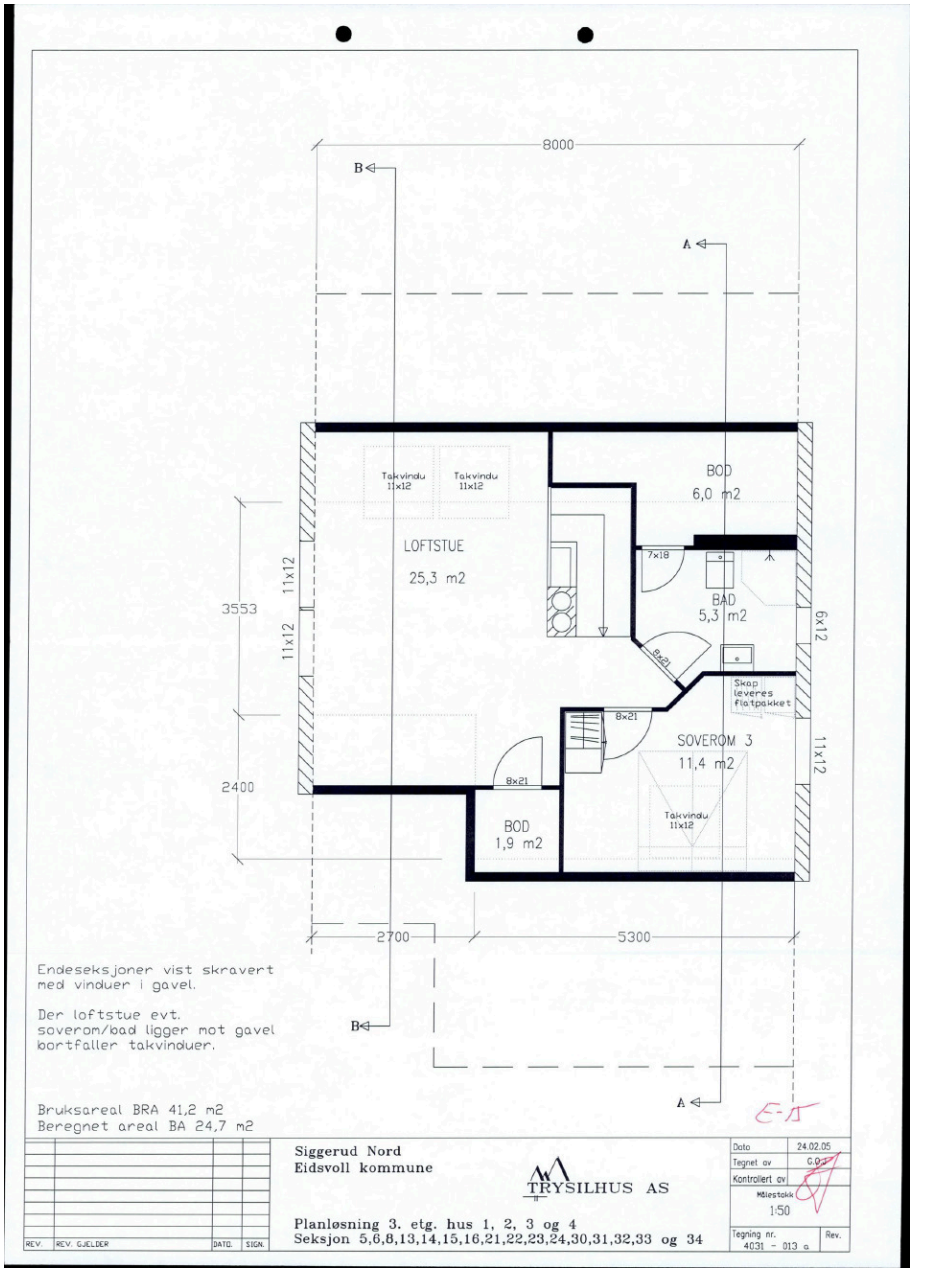

PLAN INFILTRASJONSSLUK
m/overløpsledninger
OPPRISS INFILTRASJONSSLUK
m/overløpsledninger
Overløp:
Infiltrasjon til grunnen:
Fordelingsrør, rørfundament og omfylling med pukk
Fordrøyningsmagasin
FURNES/ULEFOS rist/lokk eller kuppelrist for Ø60mm ihenging
Skjalering og topp-plate
Slettering
Kumring ø1200mm
(Kjegle ø1200mm kan evt. benyttes)
Overløp:
Rs2000mm rør dim. 100mm SV-0
Kumring ø1200mm
Infiltrasjon til grunnen via ca.3m3 fordrøyningsmagasin av sprengstein/pukk
Fiberduk
ca.2000
ca.2700mm
RAMBØLL
TRYSILHUS AS
SIGGERUD, Eidsvoll kommune
INFILTRASJONSKUM uten sandfang
Plan og snitt
23.0805

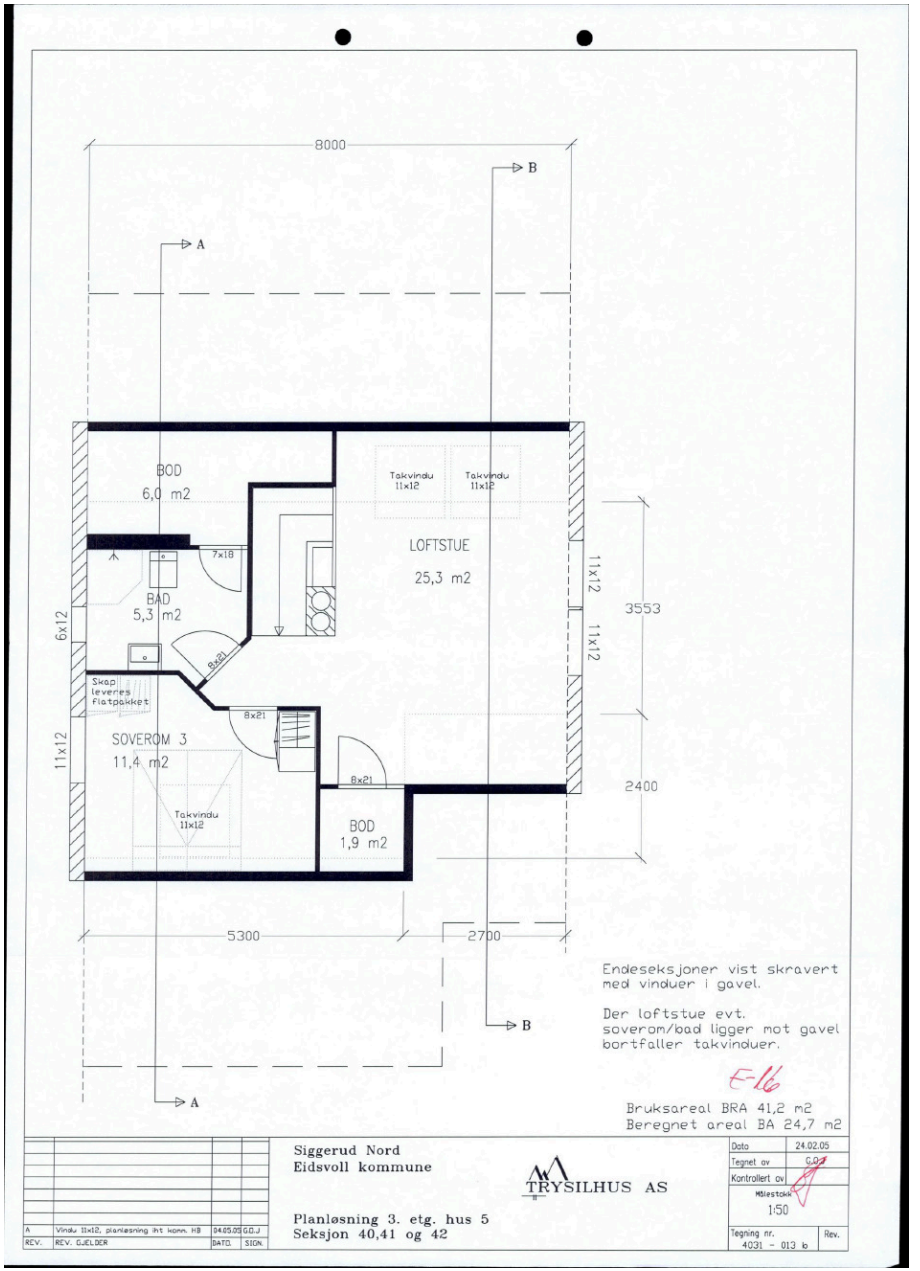

SNITT A – A
SNITT C – C
SNITT B – B
SNITT D – D
E-16
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
SNITT A-A, B-B, C-C, D-D
Hus 1, 2, 3, 4 og 5
Dato 25.02.05
Tegnet av G.O.J
Kontrollert av
Målestokk 1:100
Tegning nr. 4031-010
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.

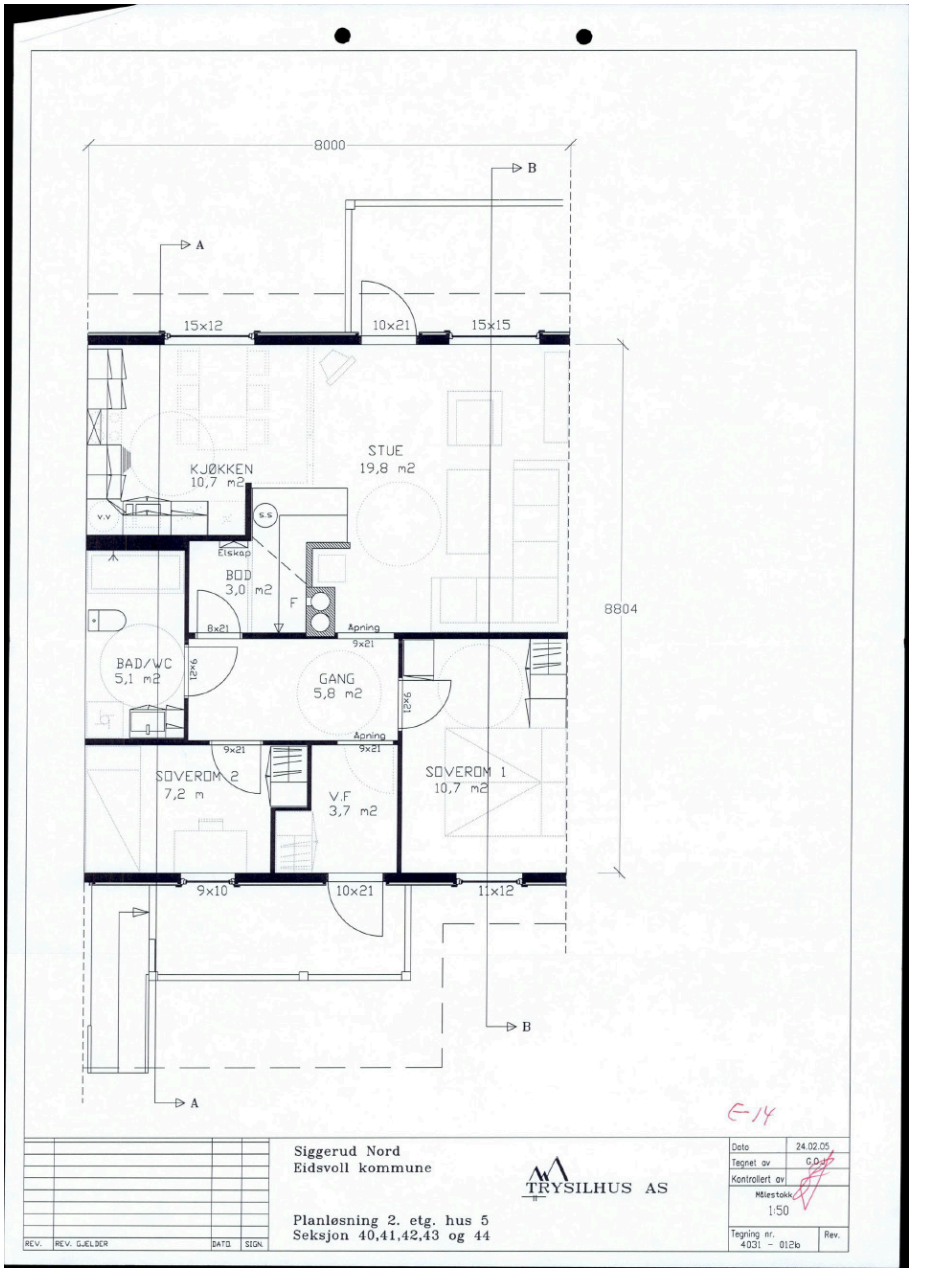

8000
B
A
15x15
10x21
15x12
STUE
20,4 m2
KJØKKEN
11,0 m2
s.s
v.v
Elskap
BOD
3,6 m2
8804
Apning
9x21
F
BAD/WC
5,2 m2
GANG
5,8 m2
SOVEROM 1
10,6 m2
V.F
3,7 m2
SOVEROM 2
7,2 m
11x12
9x10
E-11
Bruksareal BRA 70,4 m2
Beregnet areal BA 70,4 m2
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
Planløsning 1.etg hus 1, 2, 3 og 4
Seksjon 1,2,3,4,9,10,11,12,17,18,19,20,25,26,27,28 og 29
Dato 24.02.05
Tegnet av G.O.
Kontrollert av
Målestokk 1:50
Tegning nr. 4031 - 011a
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN

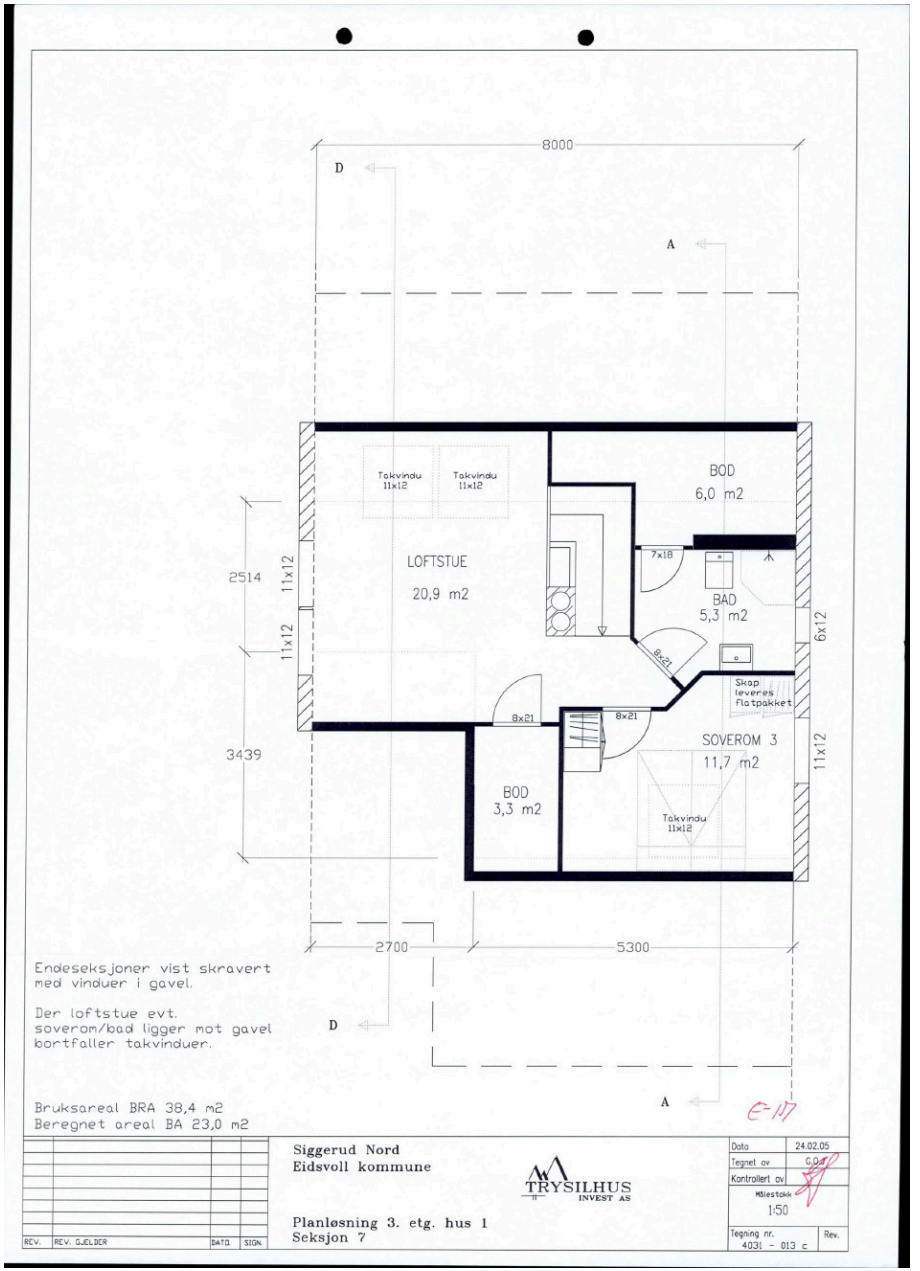

8000
A
B
15x12
10x21
15x15
KJØKKEN
11,0 m2
STUE
20,4 m2
v.v
s.s
Elskap
BOD
3,6 m2
8804
F
Apning
9x21
BAD/WC
5,2 m2
GANG
5,8 m2
SOVEROM 2
7,2 m
V.F
3,7 m2
SOVEROM 1
10,6 m2
9x10
11x12
E-12
Bruksareal BRA 70,4 m2
Beregnet areal BA 70,4 m2
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
Planløsning 1.etg hus 5
Seksjon 35,36,37,38 og 39
Dato 24.02.05
Tegnet av G.O.
Kontrollert av
Målestokk 1:50
Tegning nr. 4031 - 011b
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN

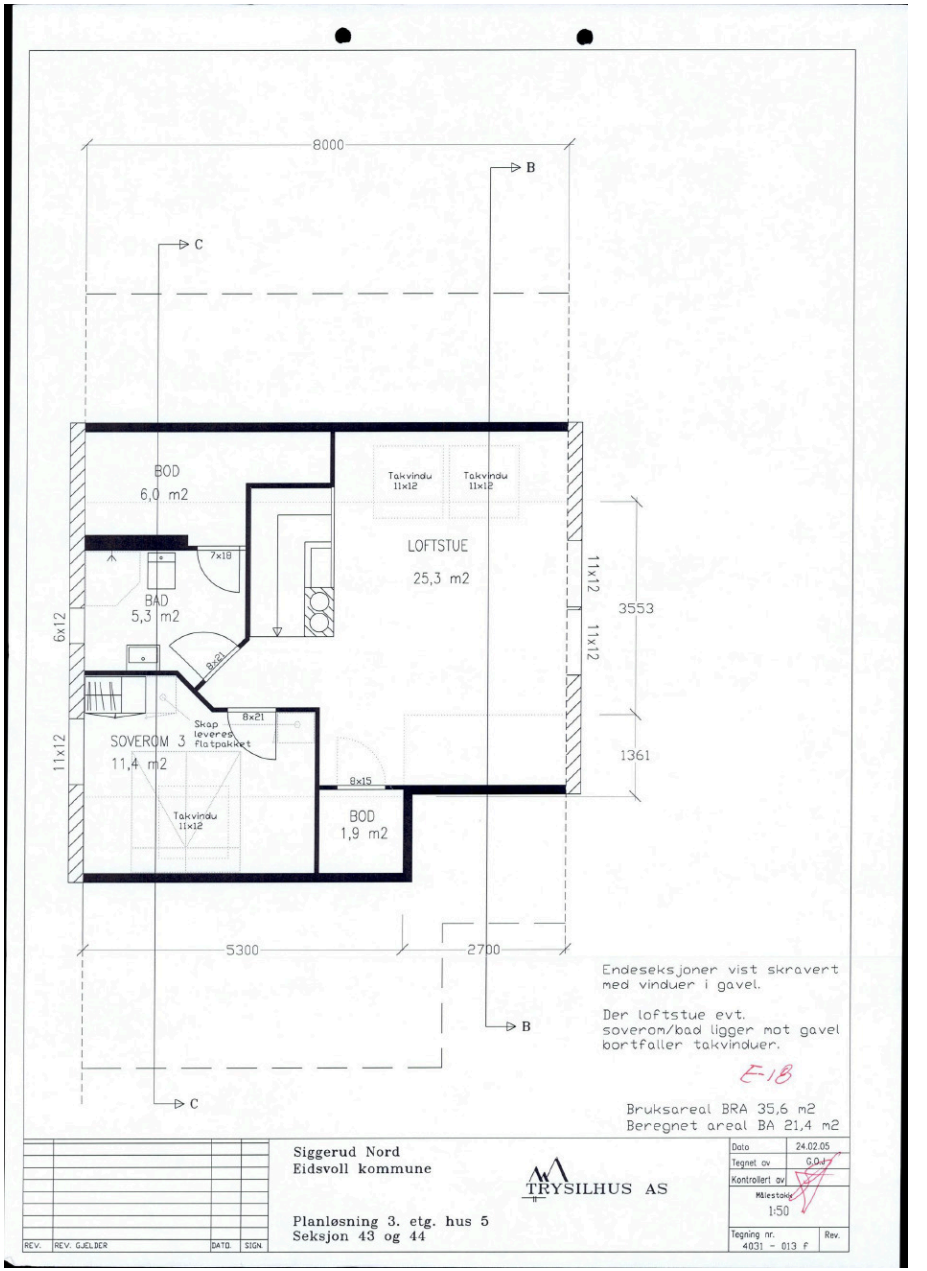

8000
B
A
15x15
10x21
15x12
STUE
19,8 m2
KJØKKEN
10,7 m2
s.s
v.v
Elskap
BOD
3,0 m2
F
8804
Apning
9x21
8x21
GANG
5,8 m2
BAD/WC
5,1 m2
9x21
9x21
Apning
9x21
15x8
SOVEROM 1
10,7 m2
V.F
3,7 m2
SOVEROM 2
7,2 m
11x12
10x21
9x10
B
A
E-13
Bruksareal BRA 70,4 m2
Beregnet areal BA 70,4 m2
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
Planløsning 2. etg. hus 1, 2, 3 og 4
Seksjon 5,6,7,8,13,14,15,16,21,22,23,24,30,31,32,33 og 34
Dato 24.02.05
Tegnet av G.O.T
Kontrollert av
Målestokk 1:50
Tegning nr. 4031 - 012a
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO. SIGN.


8000
B
A
Takvindu 11x12
Takvindu 11x12
BOD
6,0 m2
LOFTSTUE
25,3 m2
7x18
BAD
5,3 m2
6x12
3553
11x12
11x12
9x21
Skap leveres flatpakket
8x21
SOVEROM 3
11,4 m2
11x12
8x21
2400
BOD
1,9 m2
Takvindu 11x12
2700
5300
Endeseksjoner vist skravert med vinduer i gavel.
Der loftstue evt. soverom/bad ligger mot gavel bortfaller takvinduer.
B
A
E-15
Bruksareal BRA 41,2 m2
Beregnet areal BA 24,7 m2
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
Planløsning 3. etg. hus 1, 2, 3 og 4
Seksjon 5,6,8,13,14,15,16,21,22,23,24,30,31,32,33 og 34
Dato 24.02.05
Tegnet av G.O.T
Kontrollert av
Målestokk 1:50
Tegning nr. 4031 - 013 a
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO. SIGN.

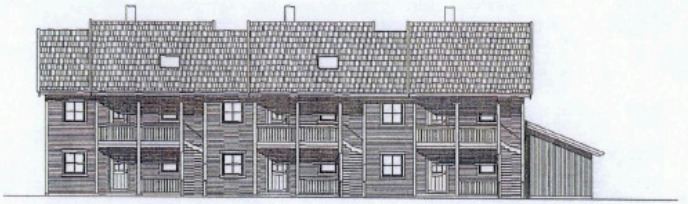

8000
B
A
BOD
6,0 m2
Takvindu
11x12
Takvindu
11x12
LOFTSTUE
25,3 m2
7x18
BAD
5,3 m2
8x21
Skap
leveres
flatpakket
8x21
SOVEROM 3
11,4 m2
8x21
Takvindu
11x12
BOD
1,9 m2
6x12
11x12
11x12
11x12
3553
2400
5300
2700
B
A
Endeseksjoner vist skravert
med vinduer i gavel.
Der loftstue evt.
soverom/bad ligger mot gavel
bortfaller takvinduer.
F-16
Bruksareal BRA 41,2 m2
Beregnet areal BA 24,7 m2
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
Planløsning 3. etg. hus 5
Seksjon 40,41 og 42
Dato 24.02.05
Tegnet av G.O.J
Kontrollert av
Målestokk 1:50
Tegning nr. 4031 - 013 b
Rev.
A Vindu 11x12, planløsning iht komm. HB 04.05.05 G.O.J
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.


8000
B
A
15x12
10x21
15x15
KJØKKEN
10,7 m2
STUE
19,8 m2
v.v
s.s
Elskap
BOD
3,0 m2
8x21
Apning
9x21
BAD/WC
5,1 m2
12x6
GANG
5,8 m2
12x6
Apning
9x21
9x21
SOVEROM 2
7,2 m
V.F
3,7 m2
SOVEROM 1
10,7 m2
8804
9x10
10x21
11x12
B
A
F-14
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
Planløsning 2. etg. hus 5
Seksjon 40,41,42,43 og 44
Dato 24.02.05
Tegnet av G.O.J
Kontrollert av
Målestokk 1:50
Tegning nr. 4031 - 012b
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.

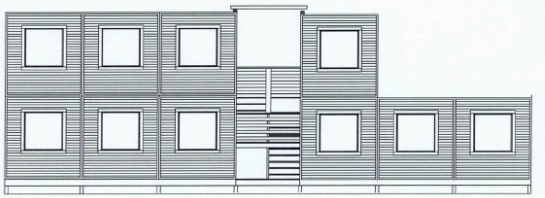

8000
D
A
Takvindu 11x12
Takvindu 11x12
BOD 6,0 m2
LOFTSTUE 20,9 m2
7x18
BAD 5,3 m2
8x21
Skap leveres flatpakket
8x21
8x21
SOVEROM 3 11,7 m2
BOD 3,3 m2
Takvindu 11x12
2514
11x12
11x12
3439
6x12
11x12
2700
5300
D
A
Endeseksjoner vist skravert med vinduer i gavel.
Der loftstue evt. soverom/bad ligger mot gavel bortfaller takvindu.
Bruksareal BRA 38,4 m2
Beregnet areal BA 23,0 m2
E-17
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS INVEST AS
Planløsning 3. etg. hus 1
Seksjon 7
Dato 24.02.05
Tegnet av G.O.T
Kontrollert av
Målestokk 1:50
Tegning nr. 4031 - 013 c
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.


8000
B
C
BOD 6,0 m2
Takvindu 11x12
Takvindu 11x12
LOFTSTUE 25,3 m2
7x18
BAD 5,3 m2
8x21
Skap leveres flatpakket
8x21
SOVEROM 3 11,4 m2
8x15
BOD 1,9 m2
Takvindu 11x12
6x12
11x12
11x12
3553
1361
5300
2700
B
C
Endeseksjoner vist skravert med vinduer i gavel.
Der loftstue evt. soverom/bad ligger mot gavel bortfaller takvindu.
E-18
Bruksareal BRA 35,6 m2
Beregnet areal BA 21,4 m2
Siggerud Nord
Eidsvoll kommune
TRYSILHUS AS
Planløsning 3. etg. hus 5
Seksjon 43 og 44
Dato 24.02.05
Tegnet av G.O.T
Kontrollert av
Målestokk 1:50
Tegning nr. 4031 - 013 f
Rev.
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.

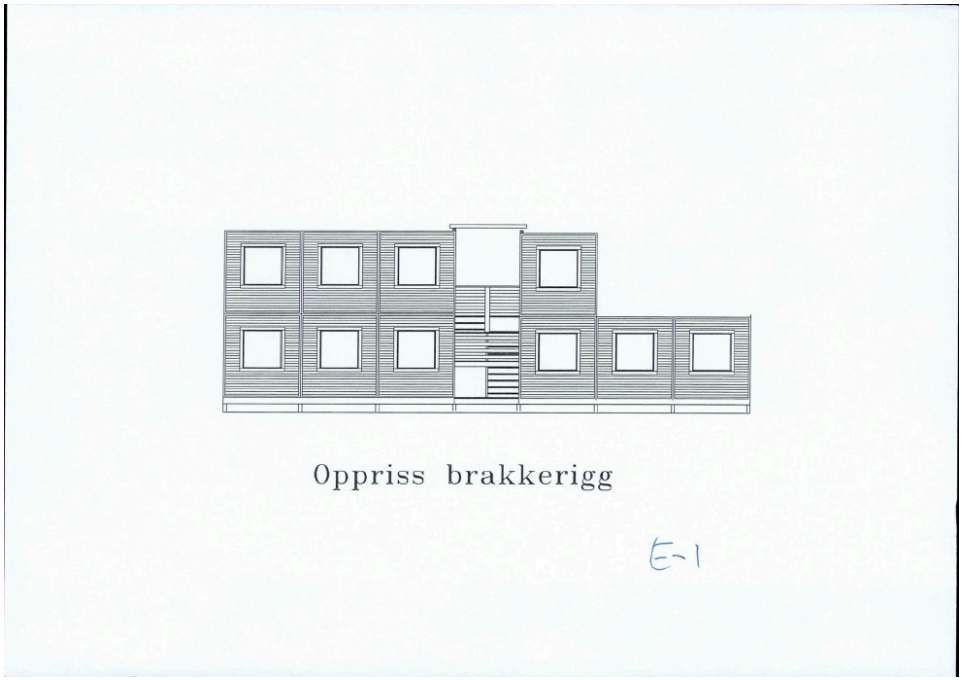
# Boligsameiet Siggerud Nord







Oppriss brakkerigg E-1




**Eidsvoll kommune**
Seksjon for byggesak og oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2006/2087/ESA
Dato: 16.10.2009
Saksbehandler: Endre Sandland

## Gbnr. 152/237 - Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1.

| **Ansvarlig søker:** | **Tiltakshaver:** | | | |
|---|---|---|---|---|
| Trysilhus AS<br>Postboks 323<br>3001 DRAMMEN | Trysilhus Invest AS<br>Postboks 323<br>3001 Drammen | | | |
| **Eiendom/Byggested:** | **Gårdsnr:** | **Bruksnr:** | **Festenr:** | **Seksjonsnr:** |
| Siggerud skog | 152 | 237 | | 1-44 |
| **Søknadsdato:** | **Tiltakets art:** | | **Byggets art:** | |
| 12.08.05 | Nybygg | | Boliger/garasjer | |

| **Behandling/Vedtak:** | **Dato:** | **Saksnr:** |
|---|---|---|
| Hovedutvalg for Teknisk | 09.09.05 | 2005/3781 |

**Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.**
**Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).**

Merknader:

Eidsvoll, 16.10.09

E.Sandland
avd. ing.

**Avsenderadresse.:**
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
**Telefon:** 66107000
**Telefaks:** 66107001
**E-post:**
post@eidsvoll.kommune.no

**Besøksadresse.:**
Rådhusgata 1

**Dir.telefon:**. 66107153
**Telefaks:** 66107131
**Etatens/avdelingens e-post:**
teknisk@eidsvoll.kommune.no

**Bankkonto:**
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
**Org.nr.:**
964 950 113
**Internettadr.:**
www.eidsvoll.kommune.no

**IBAN:**
NO3916370706313
NO2178550502371

**BIC-adr.:**
DNBAOKK
DNBAOKK

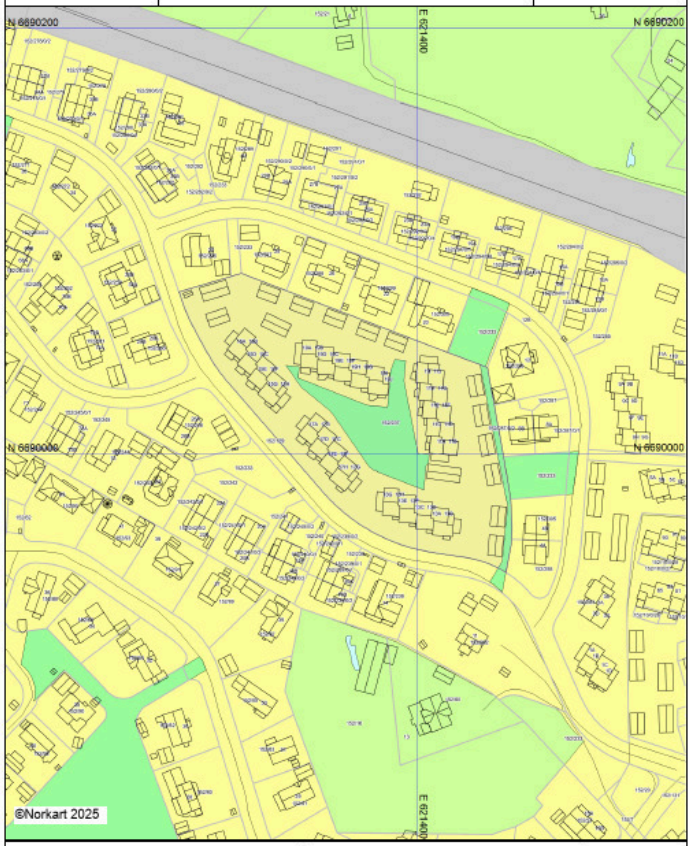
Eidsvoll kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 152/237/0/35
Adresse: Tomterhagan 11A
Utskriftsdato: 03.07.2025
Målestokk: 1:2000

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-Begyggelse og anlegg (PBL2*
Boligbebyggelse - nåværende
*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
Veg - nåværende
*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
Grønnstruktur - nåværende
*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
LNFR - areal - nåværende
*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Faresone grense
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg - nåværende
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende

Eidsvoll kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 152/237/0/35
Adresse: Tomterhagan 11A
Utskriftsdato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000

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

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*
- Landbruksområder

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

*Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Annet spesialområde

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abo — Reguleringsplan - påskrift

Eidsvoll kommune

# Grunnkart

Eiendom: 152/237/0/35
Adresse: Tomterhagan 11A
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 03.07.2025

## Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
**Telefon:** +4766107000

# Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3240 | **Gårdsnr.** | 152 | **Bruksnr.** | 237 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 35 |
| **Adresse** | Tomterhagan 11A, 2080 EIDSVOLL | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---|---|
| Avløp | 6 204,15 kr |
| Eiendomsskatt | 5 004,96 kr |
| Vann | 4 786,16 kr |
| **Sum** | **15 995,27 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Grunngebyr avløp 15% mva | 15% | 1 Boenhet | 2759.08 | 1/1 | 0 % | 2 759,08 kr |
| Forskudd avløpsgebyr 15% mva | 15% | 70 m3 | 43.24 | 1/1 | 0 % | 3 026,80 kr |
| Grunngebyr vann 15% mva | 15% | 1 Boenhet | 1943.96 | 1/1 | 0 % | 1 943,96 kr |
| Vannmålerleie 3/4" 15% mva | 15% | 1 stk | 294.40 | 1/1 | 0 % | 294,40 kr |
| Forskudd vanngebyr 15% mva | 15% | 70 m3 | 31.28 | 1/1 | 0 % | 2 189,60 kr |
| Feiegebyr | 0% | 0 PIPE | 263.20 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr |
| Eiendomsskatt - bolig | 0% | 1804300 prom | 2.00 | 1/1 | 0 % | 3 609,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **13 822,84 kr** |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.07.2025

Eidsvoll kommune
**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
**Telefon:** +4766107000

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3240 | **Gårdsnr.** | 152 | **Bruksnr.** | 237 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 35 |
| **Adresse** | Tomterhagan 11A, 2080 EIDSVOLL | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **0007536536-1** | 828 | 06.11.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 71 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0172/25
Vår referanse: 3789612/26734519
Bestilling: C3 2025-07-04 21

Dato
04.07.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 177883 | 200 | 23.11.2005 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3240 EIDSVOLL | 152 | 237 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETURNERES TIL

Trysilhus AS, org.nr. 985 304 084
Postboks 323 Bragernes
3001 Drammen
964 950 113

TINGLYST
DAGBOKNR. 177883
23 NOV. 2005
STATENS KARTVERK

**Begjæring om:**

- [X] **Oppdeling i eierseksjoner**
- [ ] **Reseksjonering**

**1. EIENDOMMEN**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eidsvoll | 152 | 237 | | |

**2. HJEMMELSHAVER(E)**

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 963898169 | Romerike Sentrum AS | 1/1 |

Doknr 177883 Tinglyst 23.11.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. BEGJÆRING**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 70 | BG | 13 | B | 112 | B | 25 | B | 70 | BG | 37 | B | 70 | BG | 49 | | | |
| 2 | B | 70 | BG | 14 | B | 112 | B | 26 | B | 70 | BG | 38 | B | 70 | BG | 50 | | | |
| 3 | B | 70 | BG | 15 | B | 112 | B | 27 | B | 70 | BG | 39 | B | 70 | BG | 51 | | | |
| 4 | B | 70 | BG | 16 | B | 112 | B | 28 | B | 70 | BG | 40 | B | 112 | B | 52 | | | |
| 5 | B | 112 | B | 17 | B | 70 | BG | 29 | B | 70 | BG | 41 | B | 112 | B | 53 | | | |
| 6 | B | 112 | B | 18 | B | 70 | BG | 30 | B | 112 | B | 42 | B | 112 | B | 54 | | | |
| 7 | B | 112 | B | 19 | B | 70 | BG | 31 | B | 112 | B | 43 | B | 112 | B | 55 | | | |
| 8 | B | 112 | B | 20 | B | 70 | BG | 32 | B | 112 | B | 44 | B | 112 | B | 56 | | | |
| 9 | B | 70 | BG | 21 | B | 112 | B | 33 | B | 112 | B | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 70 | BG | 22 | B | 112 | B | 34 | B | 112 | B | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 70 | BG | 23 | B | 112 | B | 35 | B | 70 | BG | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 70 | BG | 24 | B | 112 | B | 36 | B | 70 | BG | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 4004 =nevner: 4004

**4. SUPPLERENDE TEKST**

I feltet inntas nettsaltfeiler som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 1 AV 3 |
|---|---|---|
| 12.10.2005 | Per Ødegården | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |





**5. EGENERKLÆRING**

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene bebeemes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. TEGNINGER M.V.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

**d)** Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. UNDERSKRIFTER**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefeller registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| | Per Ødegården<br>TRYSILHUS AS<br>Org.nr. 985 304 084<br>Postboks 323 Br...<br>3001 DRAMMEN | Ulig. fullmakt og på vegne uvgd. ilfr. med underskrift. |

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 2 AV 3 |
|---|---|---|
| 12.10.2005 | Per Ødegården | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |

**8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Dato, Sted | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsoverpart
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 152 | 237 | | 1-44 | **kommune** |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 15.11.05 | Einar Arnfinn |

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 3 AV 3 |
|---|---|---|
| 12.10.2005 | | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |







Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34





| Rev. | Endringsbeskrivelse | Dato | Tegn | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| | Tryggheim as | Dato: | TH | |
| | Sigganut Nord, felt B2, Eidsvoll Kommune | Kontrollert: | BK-J | |
| | | Dato: | MF | |
| | | Målestokk: | 15.09.05 | |
| | | Prosj.nr: | 1:500 | |
| | | Filnavn: | 1426.01LA | |
| | | Rapport nr: | 1426-01-LTR-10 | |
| | | Tegn nr: | 4031-101 | Rev: |

PLANTEGNING
TIL SEKSJONSBEGJÆRING
HUS 1 SEKSJON 1-4 1.ETASJE

HINDHAMAR AS
Landskapsarkitekter MNLA
Dampfabrikken, Dampfabrikkveien 1, 0579 OSLO
Tlf. 22 03 00 00 www.hindhamar.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34





| Rev. | Endringsbeskrivelse | Dato | Tegn | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| | Tryggheim as | Dato: | TH | |
| | Sigganut Nord, felt B2, Eidsvoll Kommune | Kontrollert: | BK-J | |
| | | Dato: | MF | |
| | | Målestokk: | 15.09.05 | |
| | | Prosj.nr: | 1:500 | |
| | | Filnavn: | 1426.01LA | |
| | | Rapport nr: | 1426-01-LTR-10 | |
| | | Tegn nr: | 4031-102 | Rev: |

PLANTEGNING
TIL SEKSJONSBEGJÆRING
HUS 1 SEKSJON 5-8 2.ETASJE

HINDHAMAR AS
Landskapsarkitekter MNLA
Dampfabrikken, Dampfabrikkveien 1, 0579 OSLO
Tlf. 22 03 00 00 www.hindhamar.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34
Side 7 av 19




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34
Side 8 av 19

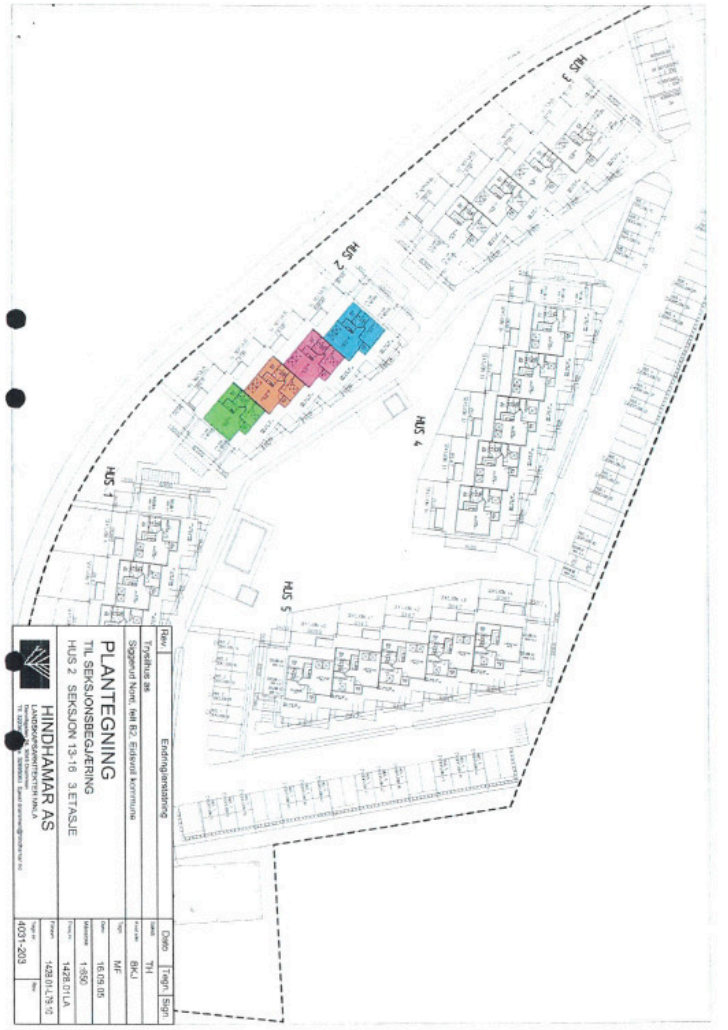


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34





HUS 3
HUS 2
HUS 4
Rev
Endringsbeskrivelse
Dato
Tegn
Sign
Tryggehus as
Siggerud Nord, felt B2, Eidsvoll Kommune
PLANTEGNING
TIL SEKSJONSBEGJÆRING
HUS 3 SEKSJON 21-24 3.ETASJE
HINDHAMAR AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA
Tegn nr.
4031-303
Fil navn
1428.01-L78.10
Format
Dato
1:300
Prosj nr
1428.01/LA
Tegn
TH
Kontr
BKJ
Godkj
MF




HUS 3
HUS 2
HUS 4
Rev
Endringsbeskrivelse
Dato
Tegn
Sign
Tryggehus as
Siggerud Nord, felt B2, Eidsvoll Kommune
PLANTEGNING
TIL SEKSJONSBEGJÆRING
HUS 4 SEKSJON 25-29 1.ETASJE
HINDHAMAR AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA
Tegn nr.
4031-401
Fil navn
1428.01-L78.10
Format
Dato
1:300
Prosj nr
1428.01/LA
Tegn
TH
Kontr
BKJ
Godkj
MF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34
Side 15 av 19




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34
Side 16 av 19



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/177883/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 07:34
Side 19 av 19



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Lørenskog

**Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog**

**90252930**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0172/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Tomterhagan 11A 2080 EIDSVOLL

**Betegnelse:** Gnr 152, bnr 237, snr 35 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no