

# aktiv.



Siggerudbråtan 86, 2080 EIDSVOLL

**Innholdsrik 5-roms  
selveierleilighet over to plan med  
balkong, inngangsparti og carport  
m/lader i barnevennlig område!**



Eiendomsmegler MNEF

**Ann Kristin Hoset**

**Mobil** 980 85 692

**E-post** ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jessheim**

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 325,-  
**Selger:** Arvind Keprate  
Shailja Keprate

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 117/122 kvm  
**Tomtstr.:** 17538 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 152, bnr. 10  
**Snr.** 58  
**Oppdragsnr.:** 1208260093

## Innholdsrik 5-roms selveierleilighet over to plan med balkong og carport!

Velkommen til Siggerudbråtan 86!

En flott 5-roms selveierleilighet fra 2019 over to etasjer. Leiligheten inneholder entre med garderobeskap, gang, lys og hyggelig stue, flott kjøkken med hvitevarer, tre gode soverom - alle med garderobeskap, fin og romslig loftstue, to innvendige boder og to flislagte bad med gulvvarme. Utgang til trivelig balkong på ca 7 kvm fra stuen. Fint overbygget inngangsparti på ca 8 kvm.

Det medfølger carport med ladeboks for el-bil, samt sportsbod.

Beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde i Eidsvoll. Det er kort vei til Ås barneskole, barnehage, bussholdeplass (Vestvang) og dagligvarebutikk på Hammerstad. Ca 5 km til Sundet hvor du har Eidsvoll stasjon med gode togforbindelser, ytterligere skoler og servicetilbud. Kort vei ut til E6 for pendlere.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	31
Om eiendommen .....	33
Nabolagsprofil .....	45
Energiattest .....	48
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	68
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89



Leiligheten går over 2. og 3. etasje i bygget og holder en god standard.



Balkongen er på ca 7 kvm og det er monterert utebelysning.



Den overbygde uteplassen ved inngangspartiet måler ca 8 kvm.



Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Leiligheten er lys og pen, med en moderne åpen stue- og kjøkkenløsning.



I kjøkkenet er det tilhørende hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøl-

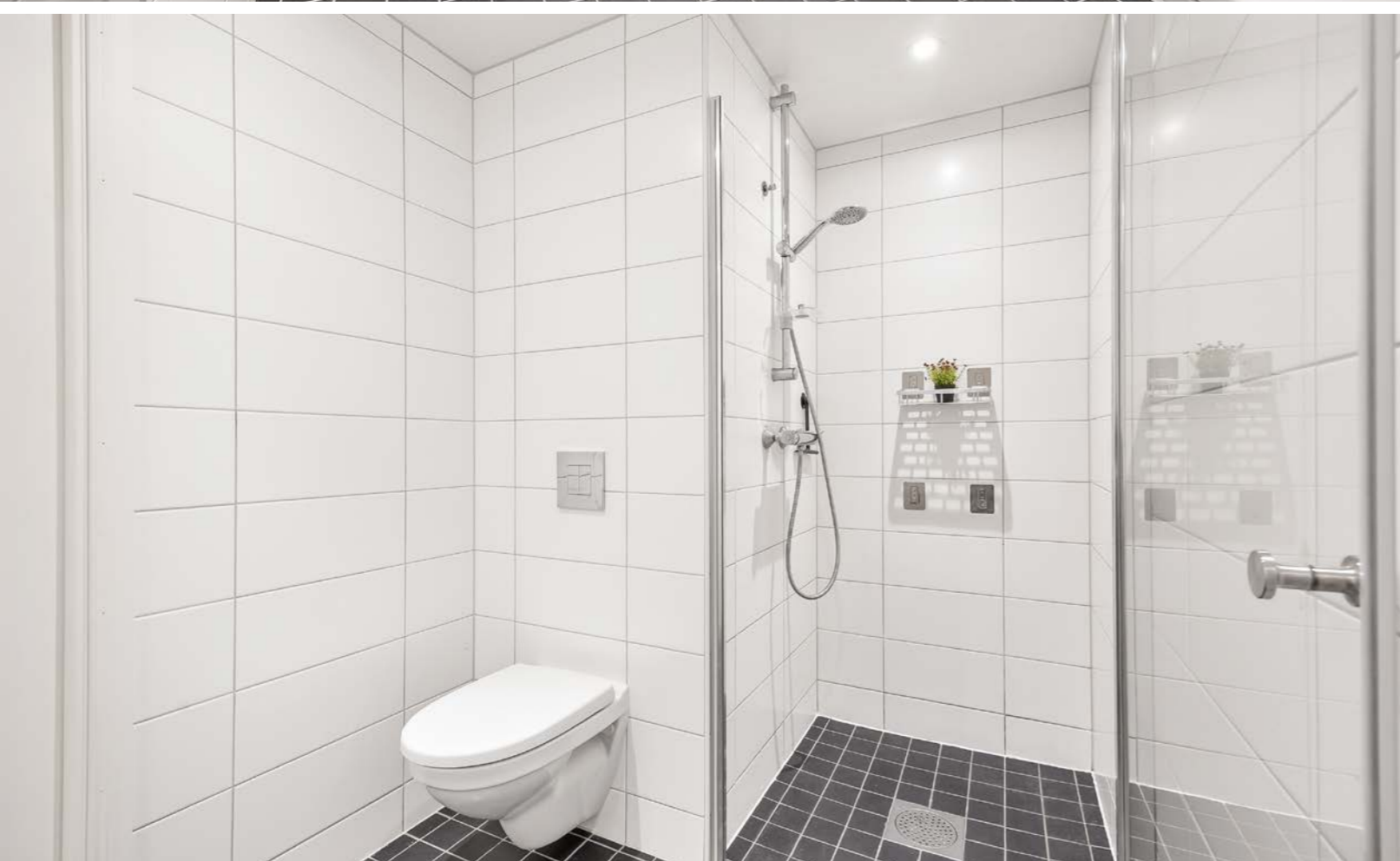


I stuen er det god plass til både salong og spisestue.



Lys og fin stue med parkett på gulv.







Koselig loftstue med vindu i skråtak.



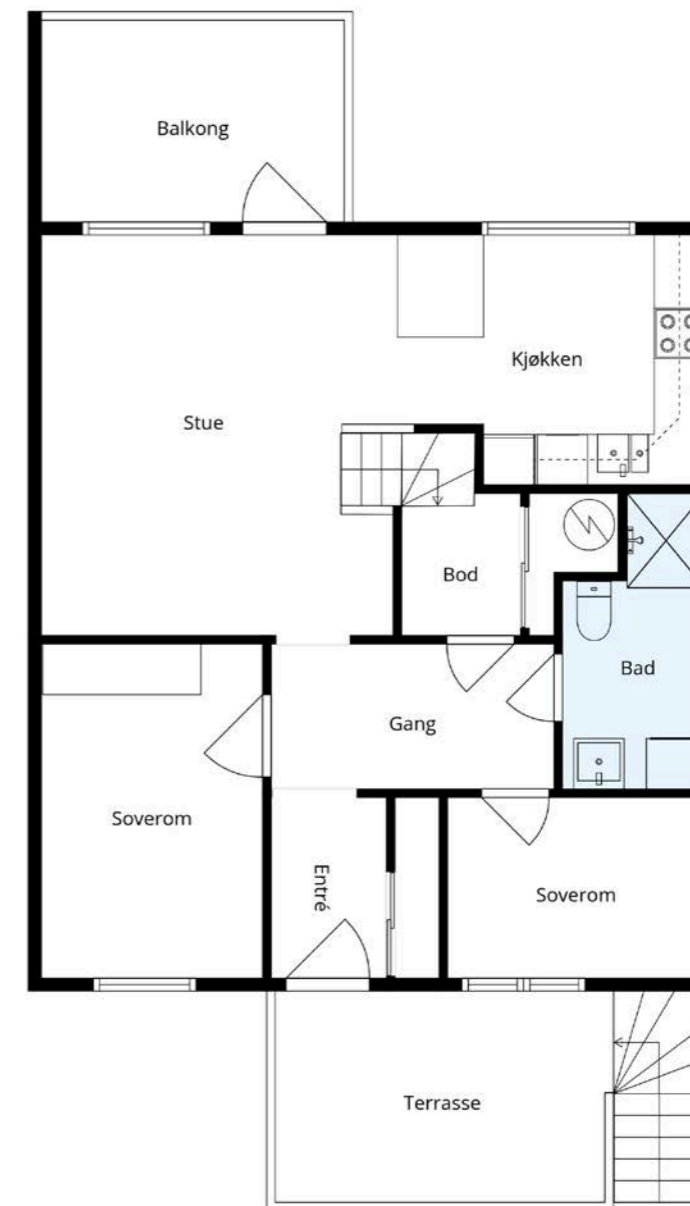
Loftstue.





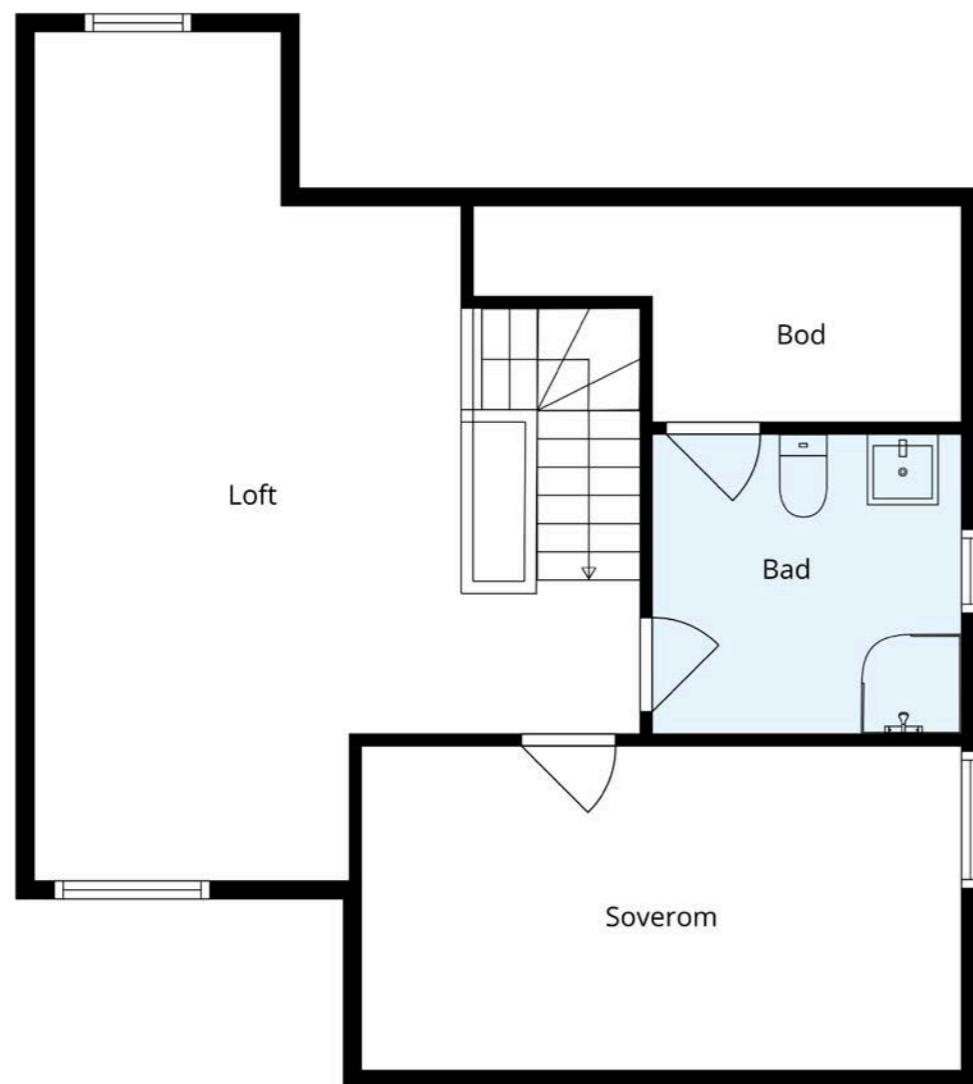
# Plantegning

2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

3. etasje

BRA-i: 46 kvm Stue, soverom, bod og bad.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm Balkong og inngangsparti.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Balkong er målt til 7 kvm.

Inngangsparti er målt til 8 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

17538 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fint opparbeidet felles tomt for sameiet mellom

byggene. Eiendommen er opparbeidet med grøntarealer med plen og beplantning, lekeplass, samt asfalterte internveier.

### Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i et meget barnevennlig område i Eidsvoll kommune. I Eidsvoll er det skoler i alle trinn, barnehager, kollektivtransport og dagligvarebutikker. Det er kort vei til Ås skole, barnehage og dagligvarebutikk på Hammerstad.

Det er ca 5 km til Sundet/Eidsvoll sentrum som ligger idyllisk til langs Vorma. Her er det flere dagligvarebutikker, vinmonopol, Europris, m.m. Det er også kort vei til Myhrer hvor du finner Myhrer stadion og populære varehus som bla. Bohus, Rusta, Byggmax, Jem og Fix og Jysk.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke lange veien til Råholt hvor du finner Thon senter med over 50 butikker og forretninger og svømme- og idrettshall eller Jessheim hvor du finner storsenter, kulturhus med kino og flere idretts- og fritidstilbud.

Nærområdet byr på flere fine turmuligheter i blant annet Åsleia og til Mistberget. I sommerhalvåret er det gode båt- og fiskemuligheter i Vorma, og Eidsvoll kan i vintersesongen by på gode skimuligheter i oppkjørte løyper.

Det er kort vei ut til E6 fra boligen, så eiendommen ligger fint til om man skal pendle med bil mot Oslo eller Hamar.

På vestsiden av Vorma ligger Eidsvoll stasjon. Med bil tar det ca 6 min til stasjonen hvor toget ofte går til/fra bla. OSL Gardermoen (8 min) og Oslo S (35 min).

Avstander med bil:

Eidsvoll sentrum ca 7 min

Råholt/ Eidsvoll Verk ca 8 min

OSL Gardermoen ca 20 min

Jessheim ca 20 min

Oslo S ca 50 min

For ytterligere informasjon se  
www.eidsvoll.kommune.no

#### Adkomst

Fra E6: Ta av motorvegen ved Boksrudkrysset mot Eidsvoll sentrum. Følg fylkesvei 181 og ta så til høyre i rundkjøringen på Trondheimsvegen. Etter rundkjøringen ta andre vei til høyre inn Siggerudhagan. Etter litt ta til høyre inn Tomterhagan. Boligen vil være synlig på høre side av veggen og er merket med Aktiv til-salgs plakat.

#### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, samt noe spredt bebyggelse.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Det er skoler i alle trinn og flere barnehager i Eidsvoll. Det er ca 1 km til Ås skole og ca 1,5 til Læringsverkstedet Mork barnehage. Man har også videregående skoler i Nannestad og på Jessheim.

#### Skolekrets

Ås skolekrets.

#### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplasser ligger like ved boligen og heter "Vestvang". Herfra er det kommunikasjon med buss til bla. Eidsvoll stasjon, Sundet, Eidsvoll Verk, Råholt og Jessheim. Se Ruter.no for rutetider.

#### Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

#### Type rapport

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Boligen er oppført i trekonstruksjoner. Bygningen er etablert med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende og stående trekledning. Taket er et saltak teknet med takstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Terrassene er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens: Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak: Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet. Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller

gjeldende krav.

TGIU - ikke undersøkt:

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsproduert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Lovlighet:

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

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 04.05.2026 for ytterligere informasjon. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja.

Beskrivelse av arbeidet: I installed a cabinet in the bathroom on the first floor. I drilled holes so that the cabinet can be mounted.

Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Ufaglært arbeid.

Drenering, fukt og lekkasje

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?  
Svar: Ja. On the first-floor drawing room there is a small area around 5 cm where the wallpaper is warped.  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?  
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
Svar: Ja, carport.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse av arbeidet: Installed tiles on the walls in the kitchen.  
Hvilket år ble jobben fullført? 2025  
Ufaglært arbeid.

#### Innhold

Planløsning:

2. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

Loftsetasje: Stue, soverom, bad og bod.

Kort fortalt:

- Fin og velholdt 5-roms selveierleilighet over to etasjer.  
- Entre med plass til å henge fra seg yttertøyet i garderobeskap.  
- Gang.  
- Lys og hyggelig stue.  
- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.

- Tilhørende hvitevarer i kjøkken.
- Tre gode soverom - alle med garderobeskap.
- 2 flislagte bad med gulvvarme.
- Innvendig bod i hver etasje.
- Balkong på ca 7 kvm i 2. etasje.
- Overbygget inngangsparti med plass til kafesett.
- Sportsbod.
- Carport med ladeboks til el-bil.
- Meget fin og barnevennlig beliggenhet i Eidsvoll.
- Kort vei til E6 og bussholdeplass med god bussforbindelse til Eidsvoll og Jessheim.

#### Standard

##### Kjøkken:

Fint og velholdt kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt barløsning med ekstra skuffer. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og har avtrekk via balansert anlegg. Hvitevarer som kjøll- og frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn medfølger i handelen.

##### Bad i 2. etasje:

Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Rommet har balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

##### Bad i loftetasje:

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil med integrert belysning, toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

##### Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på baderomsvegger.  
Himling: Malte flater.

##### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Det er nylig utført service iht. eier.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

##### 2025:

Flislegging på kjøkken. Det er utført flislegging på vegger på kjøkken i 2025. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

##### 2024:

Montering av baderomsskap. Det er montert nytt baderomsskap på badet i 2024. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

##### 2021:

Utskifting av kjøkkeninnredning. Det er opplyst at kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2021. Dokumentasjon fra rørlegger viser samtidig arbeid med tilkobling av kjøkkenkran, avløp, oppvaskmaskin og montering av Waterguard.

#### TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale for tv/bredbånd i sameiet som betales via felleskostnadene.

#### Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i carport i rekke. Her er det montert el-bil lader.

For øvrig gjesteparkering på sameiets felles tomt.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 6614993

#### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektriske varmekabler i entre og på begge bad. Utover dette er det montert elektriske panelovner.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

#### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### Kommunale avgifter

Kr 25 651 for år 2026

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Kommunale avgifter inkl. vann, avløp og renovasjon.

#### Eiendomsskatt

Kr 5 185 for år 2026

#### Informasjon om eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, pt. på 1,8 promille.

Denne blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 315 025 for år 2025

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 260 099 for år 2025

#### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, m.m.

#### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Eierbrøk

113/6105

#### Felleskostnader inkluderer

Drift, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, lys til fellesareal, ventilasjonsfilter, grunnpakke tv/bredbånd, gressklipping/snørydding, forretningsførsel og styrehonorarer.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3325

#### Andel fellesformue

Kr 25 741

#### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Sameiet

#### Sameienavn

Boligsameiet Siggerudbråtan

#### Organisasjonsnummer

919033509

#### Om sameiet

Boligsameiet Siggerudbråtan består av 60 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 152 Bnr. 10 i Eidsvoll kommune.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

#### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

### Dyrehold

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

Vi anbefaler alle å sette seg nærmere inn i vedlagte vedtekter for sameiet.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

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

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 10, seksjonsnummer 58 i Eidsvoll kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/152/10/58:

25.05.1937 - Dokumentnr: 990288 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3240 Gnr:152 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1988 - Dokumentnr: 685 - Elektriske kraftlinjer

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3240 Gnr:152 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2016 - Dokumentnr: 408422 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

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

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3240 Gnr:152 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2017 - Dokumentnr: 166252 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 58

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 113/6105

01.01.2020 - Dokumentnr: 284896 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:152 Bnr:10 Snr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 272605 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:152 Bnr:10 Snr:58

Heftelsene omhandler rett for kommunen og televerket til å anlegge og vedlikehold ledninger over

eiendommen, Bestemmelser om drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon fra e-verket og seksjoneringsbegjæringen.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 15 firemannsboliger med tilhørende sportsboder og carporter, datert 30.09.2020.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.2020.

### Vei, vann og avløp

Det er private veier driftet av sameiet i Siggerudbråtan.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er installert vannmåler i leiligheten.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for

"Siggerudbråtan, gbnr. 152/10 til:

- Boligbebyggelse.

- Lekeplass.

- Annen veigrunn - grøntareal.

- Energianlegg.

- Garasjeanlegg.

- Uteoppholdsareal.

- Frisiktzone.

- Kjørevei.

Deler av eiendommen er også regulert i eldre reguleringsplan for "Siggerud nord" til; høyspenningsanlegg, annen veigrunn, gang- og sykkelvei og konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2021-2031 avsatt til nåværende boligbebyggelse og

nåværende vei.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men sameiet skal orienteres.

### Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen.

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport, datert 04.05.2026

Egenerklæringsskjema, datert 03.05.2026

Forretningsførerinfo, datert 28.04.2026

Kommunal info, datert 28.04.2026

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.500,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34.200,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20.660,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info, forretningsførerinfo, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
ann.kristin.hoset@aktiv.no  
Tlf: 980 85 692

#### Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,  
organisasjonsnummer 981129792  
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

#### Salgsoppgavedato

06.05.2026

# Nabolagsprofil

Siggerudbråtan 86 - Nabolaget Siggerudhagan/Hammerstad - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bygdetunet Linje 430, 433, 445, 447	4 min	0.4 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	7 min	4.4 km
Oslo Gardermoen	21 min	

## Skoler

Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	12 min	1.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	9 min	6.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	10 min	5.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	11 min	6.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min	

## Ladepunkt for el-bil

Extra Hammerås	12 min
----------------	--------

«Hyggelige naboer, og godt miljø.»



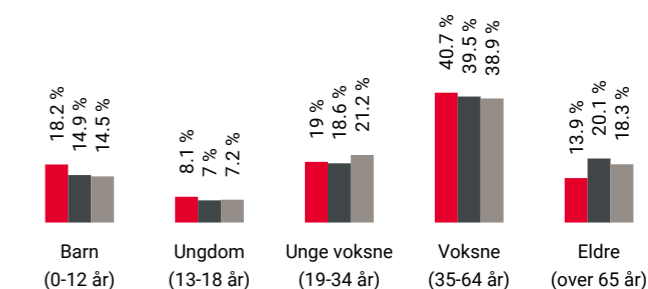
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 75/100

Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	16 min	1.3 km
Brensmork barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min	1.4 km
Mork barnehage (0-5 år) 101 barn	21 min	1.8 km

## Dagligvare


Coop Extra Hammerås PostNord	11 min	1 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	8 min	4.8 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Gateparkering  
Lett 94/100

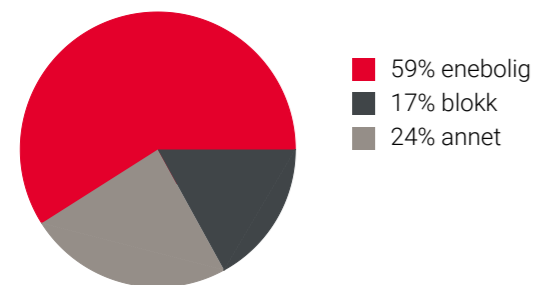
 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

 Støynivået  
Lite støynivå 89/100





## Sport

-  Ås Skole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.1 km
-  Myhrer stadion 17 min   
Ballspill, fotball 1.6 km
-  Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter 8 min 
-  MOVA Eidsvoll 10 min 

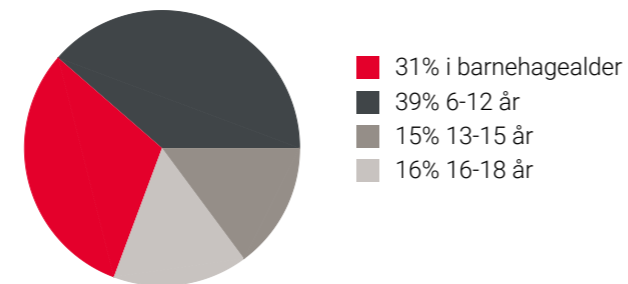
## Boligmasse



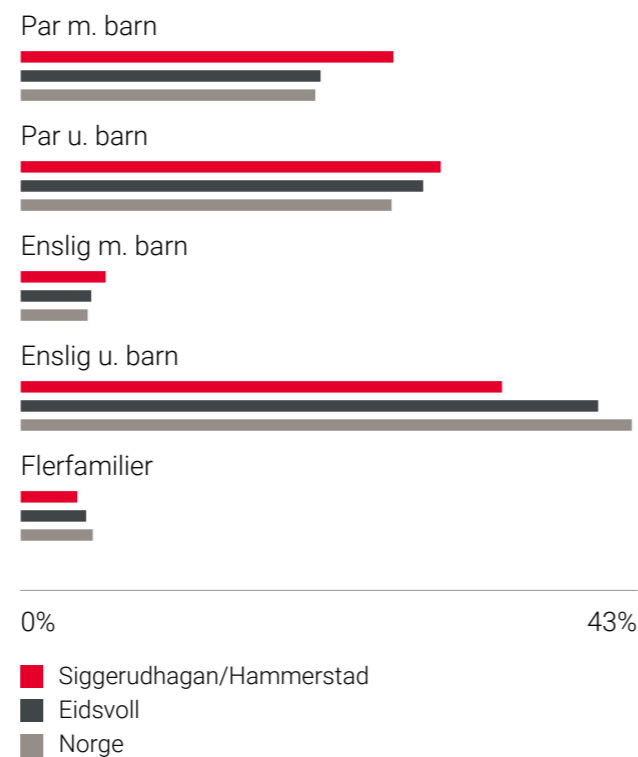
## Varer/Tjenester

-  Eidsvoll handelspark 19 min 
-  Vitusapotek Eidsvoll 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

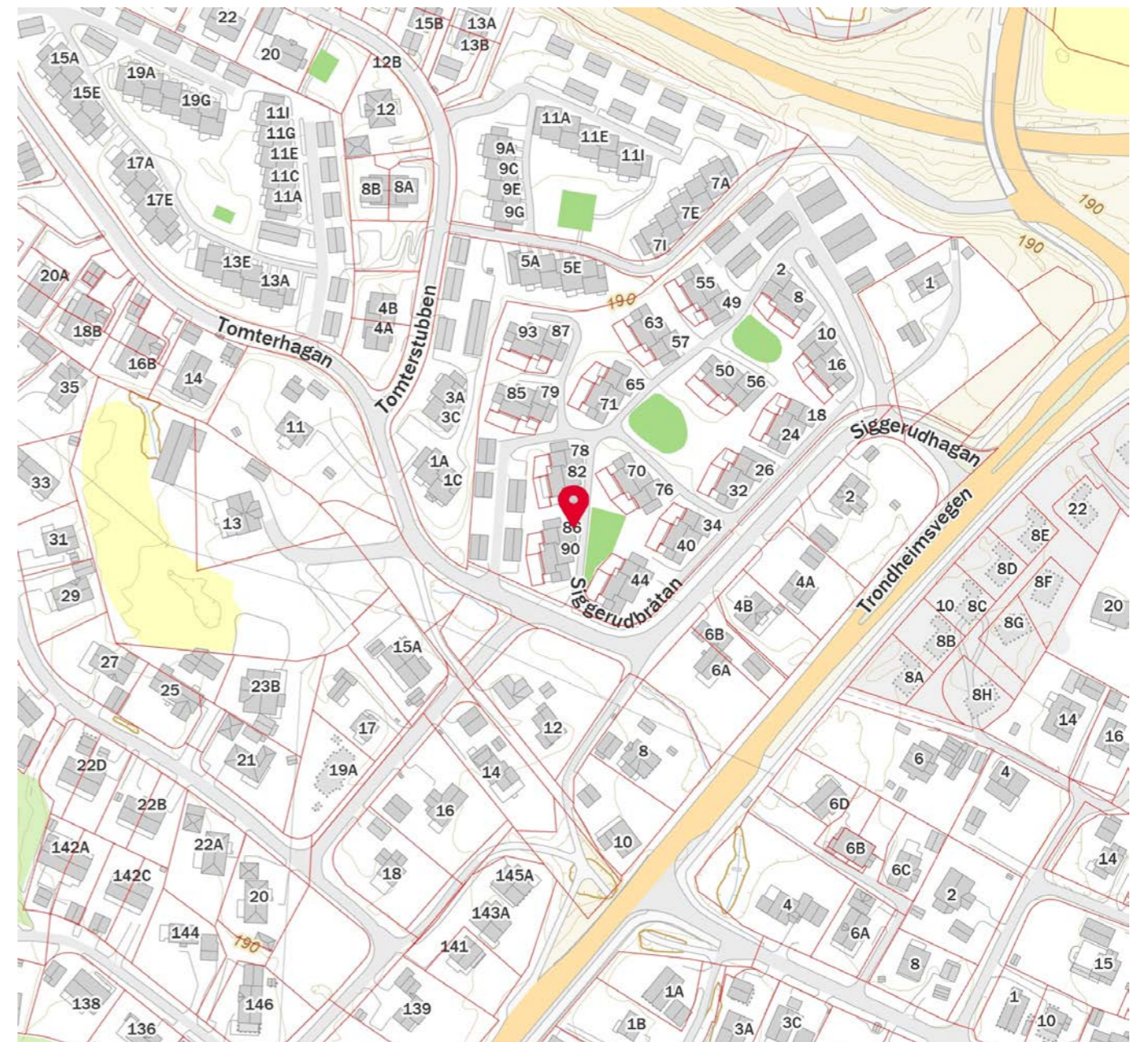
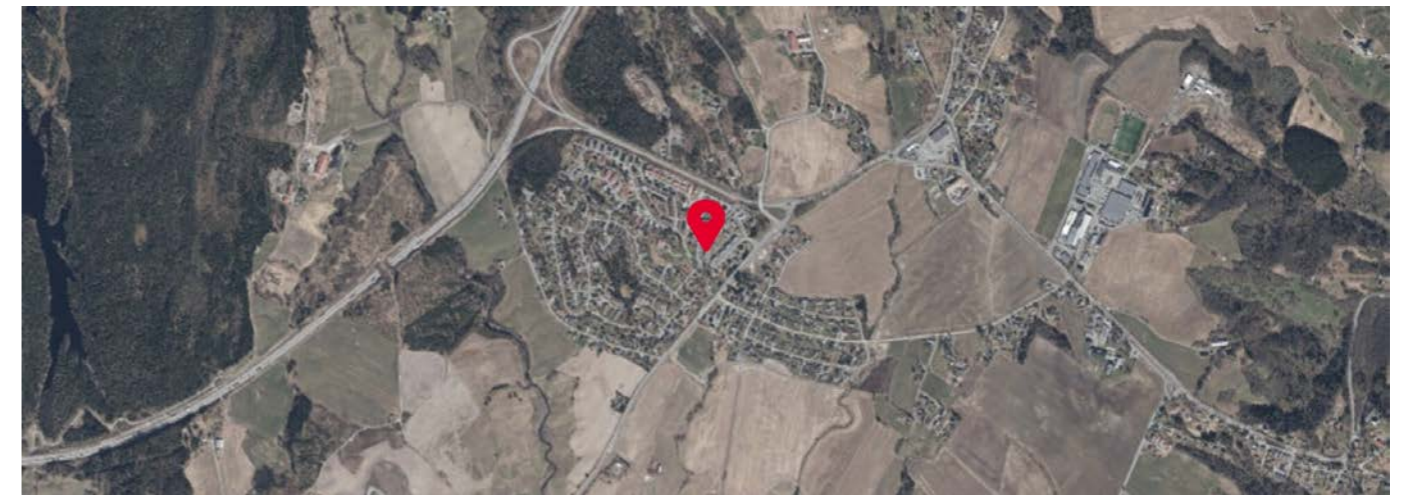


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Adresse <b>Siggerudbråtan 86, 2080 EIDSVOLL</b>	
Dato for energimerking <b>03.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-290042</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300608649</b>
Gårdsnummer <b>152</b>	Bruksnummer <b>10</b>
Seksjonsnummer <b>58</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>2019</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>113,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>106,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>114,27 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>128,04 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>13 572 kWh</b>
---	---



# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Siggerudbråtan 86 , 2080 EIDSVOLL
- EIDSVOLL kommune
- # gnr. 152, bnr. 10, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026    Rapportdato: 05.05.2026    Oppdragsnr.: 21739-2066    Eiendomsverdi ref nr: IF3440

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS    Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim    Vår ref: Eirik Kalheim



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje og loftetasje fra 2019.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Terrasser bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Trerakkverkene er målt til 100cm.

Terrassene er målt til 7m2- og 8m2.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Innvendige vegger og tak har malte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Det er nylig utført service iht. eier. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befarings, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

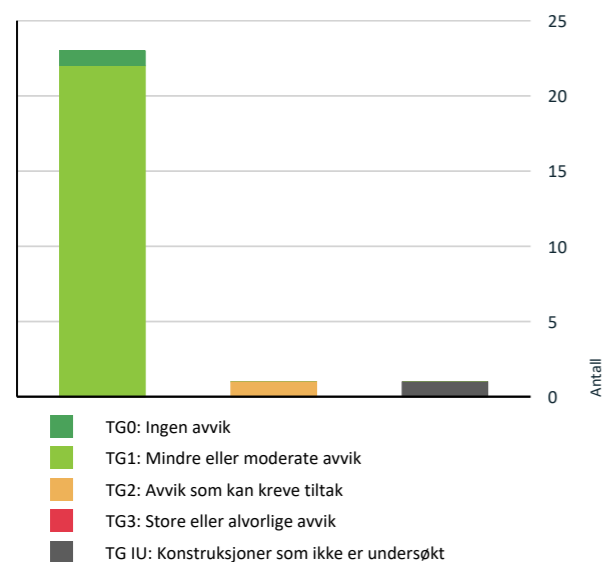
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

[Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### 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 > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)  
**våtrom**

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2019

#### Kommentar

Eiendomsverdi.no

#### Anvendelse

Bod

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

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

##### Beskrivelse

Terrasser bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trerakkverkene er målt til 100cm. Terrassene er målt til 7m2- og 8m2.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Innvendige vegger og tak har malte flater.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

#### TG 1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

### LOFTETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

### LOFTETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

### LOFTETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

### LOFTETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

## Tilstandsrapport



### LOFTETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

### LOFTETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

### LOFTETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

##### Vannstopper:

##### Konsekvens:

Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

##### Tiltak:

Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.

Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er nylig utført service iht. eier.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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)?

## Tilstandsrapport

Nei

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019 Anlegget er fra byggeår.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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** Selv om anlegget er dokumentert og fungerer som forutsatt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en boligkontroll etter NEK 405-2, da:  
  
- Anlegget er over 5 år gammelt  
- Det ikke er utført en slik kontroll de siste 5 årene

Denne anbefalingen bygger på føringer fra blant annet Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og forsikringsbransjen, som vektlegger brannforebyggende elkontroll som et viktig tiltak for sikkerhet og vedlikehold. En kontroll etter NEK 405-2 utføres av sertifisert personell og gir en uavhengig vurdering av anleggets tilstand.

### Generell kommentar

Elektrisk anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningsakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

## Tilstandsrapport



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

# 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

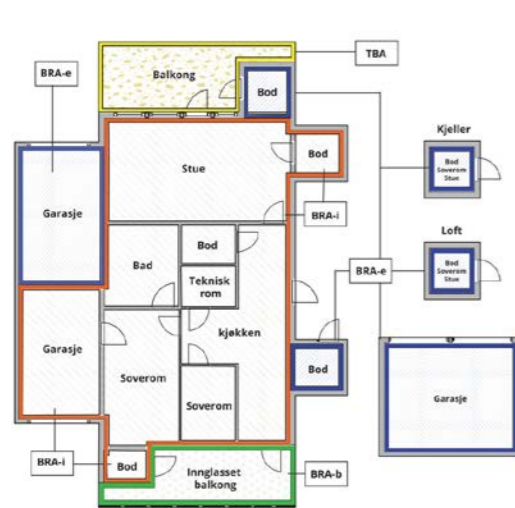
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71			71	15
Loftetasje	46			46	
Utvendig bod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>117</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, gang, entré, soverom 1, soverom 2, bad, bod		
Loftetasje	Soverom, stue, bod, bad		
Utvendig bod		Bod	

## Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Balkong er målt til 7m2.  
Inngangsparti er målt til 8m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Arvind Keprate	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	152	10		58	17500 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Siggerudbråtan 86

### Hjemmelshaver

Keprate Arvind, Keprate Shailja

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde.

Området har nærhet til skog, turstier og friluftsområder, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Det finnes flere barnehager og skoler i rimelig avstand, samt dagligvarebutikker og servicetilbud i nærliggende områder som Råholt og Eidsvoll sentrum.

Nærhet til offentlig transportmidler.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Tillegg til vedlikeholdshistorikk

2021 – Utskifting av kjøkkeninnredning.

Det er opplyst at kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2021. Dokumentasjon fra rørlegger viser samtidig arbeid med tilkobling av kjøkkenkran, avløp, oppvaskmaskin og montering av Waterguard.

2024 – Montering av baderomsskap.

Det er montert nytt baderomsskap på badet i 2024. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats (ufaglært).

2025 – Flislegging på kjøkken.

Det er utført flislegging på vegger på kjøkken i 2025. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats (ufaglært).

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler i entre og på begge bad.

Utover dette er det montert elektriske varmekabler.

### Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Taket er et saltak tekket med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 3-lags glass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.04.2026		Fremvist	1	Nei
Forretningsførerinfo	04.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringskjema	04.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	04.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Arvind Keprate

Shailja Keprate

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Siggerudbråtan 86

2080 Eidsvoll

3240-152/10/0/58

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1208260093 1



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** I installed a cabinet in the bathroom on the first floor. I drilled holes so that the cabinet can be mounted.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

On the first-floor drawing room there is a small area around 5 cm where the wallpaper is warped.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Installed tiles on the walls in the kitchen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Bankenes Boligmegler AS  
Aktiv Eiendomsmegling avd. Jessheim v/Ann Kristin Hoset  
Trondheimsvegen 86, 2050 JESSHEIM  
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Deres ref.: 1208260093 . Vår ref.: 4251-1-58

Dato: 28.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Siggerudbråtan  
Organisasjonsnr: 919033509  
Seksjonseier: Keprate, Arvind  
Medeier: Keprate, Shailja  
Leilighetsnummer: 58  
Adresse: Siggerudbråtan 86, 2080 EIDSVOLL  
Seksjonsnummer: 58  
Gnr. 152  
Bnr. 10

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6614993.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved salg e-post til eierskifte@obos.no. Elbillading i carport Giroer for felleskostnader består av flere punkter og hvor ett av punktene er navngitt "felleskostnader". Denne posten er budsjettert økt med 3% fra 1. januar 2026 iht inflasjon.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 324,85,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Forsikring	374,90	
Ytre Vedlikehold	1 261,00	
Felleskostnader	1 688,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 680,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 25 741,-





**Eidsvoll kommune**  
byggesak

Deres ref.:  
Vår ref.: 2016/2345/MCH  
Dato: 30.09.2020  
Saksbehandler: Morten Christiansen

TRYSILHUS FLERFAMILIE AS  
Postboks 323  
3001 DRAMMEN

Att. Nina Kristine Mjåtvedt

### **Gbnr. 152/10 snr. 1-60 - Ferdigattest for 15 firemannsboliger med tilhørende sportsboder og carporter samt tekniske anlegg**

#### **Vedtak:**

**Ferdigattest for 15 firemannsboliger med tilhørende boder og carporter samt opparbeidelse av fortau og omlegging av eksisterende kommunale VA-ledninger gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.**

Søknad om ferdigattest er mottatt 25.09.20.

Tillatelse til tiltak ble gitt den 05.09.16 for oppføring av 15 firemannsboliger med tilhørende boder og carporter samt opparbeidelse av fortau og omlegging av eksisterende kommunale VA-ledninger.

Endringstillatelser ble gitt 02.03.17 (endring bodplasseringer Hus 5 og 15 og ny intern gangvei mellom Hus 5 og 10), 12.05.17, 29.09.17, 07.12.17, 30.04.18, 23.11.18, 03.06.19 og 02.09.19 (innredet loft til kaldloft snr. 5, 6, 7, 8, 15, 16, 22, 23, 13, 14, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, 57 og 59) og 30.06.20 for innredning av loft til beboelse snr. 57.

Midlertidig brukstillatelse for Hus 1 og 2 ble gitt 12.05.17.  
Midlertidig brukstillatelse for Hus 4, leiligheter i 1. etasje Hus 5 og 6 ble gitt 13.10.17.  
Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 2. etasje Hus 5 og 6 ble gitt 02.11.17.  
Midlertidig brukstillatelse for Hus 3 ble gitt 07.12.17.  
Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 1. etasje Hus 7, 8 og 9 ble gitt 08.05.18.  
Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 2. etasje Hus 7, 8 og 9 ble gitt 24.05.18.  
Midlertidig brukstillatelse for Hus 10 og 11 ble gitt 23.11.18.  
Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 1. etasje Hus 12 og 13 ble gitt 16.05.19.  
Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 2. etasje Hus 12 og 13 ble gitt 03.06.19.  
Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 1. etasje Hus 14 og 15 ble gitt 16.09.19.  
Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 2. etasje Hus 14 og 15 ble gitt 27.09.18.

**Avsenderadresse.:**  
Postboks 90  
2081 Eidsvoll  
**Telefon:** 66107000  
**Telefaks:** 66107001  
**E-post:**  
post@eidsvoll.kommune.no

**Besøksadresse.:**  
Rådhusgata 1  
2080 Eidsvoll  
**Dir.telefon.:**  
**Telefaks:**

**Bankkonto:**  
3207.32.37091  
7855.05.02371 (skatt)  
**Org.nr.:**  
964 950 113  
**Internettadr.:**  
www.eidsvoll.kommune.no

**IBAN:**  
NO2532073237091  
NO2178550502371  
**BIC-adr.:**  
SPRONO22  
DNBAOKK

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstillende kravene i byggeteknisk forskrift, TEK17, kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt 25.09.20, jf. byggeteknisk forskrift, TEK17, § 8-1 fjerde ledd.

#### **Tilsyn:**

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

#### **Klageadgang:**

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

Med hilsen

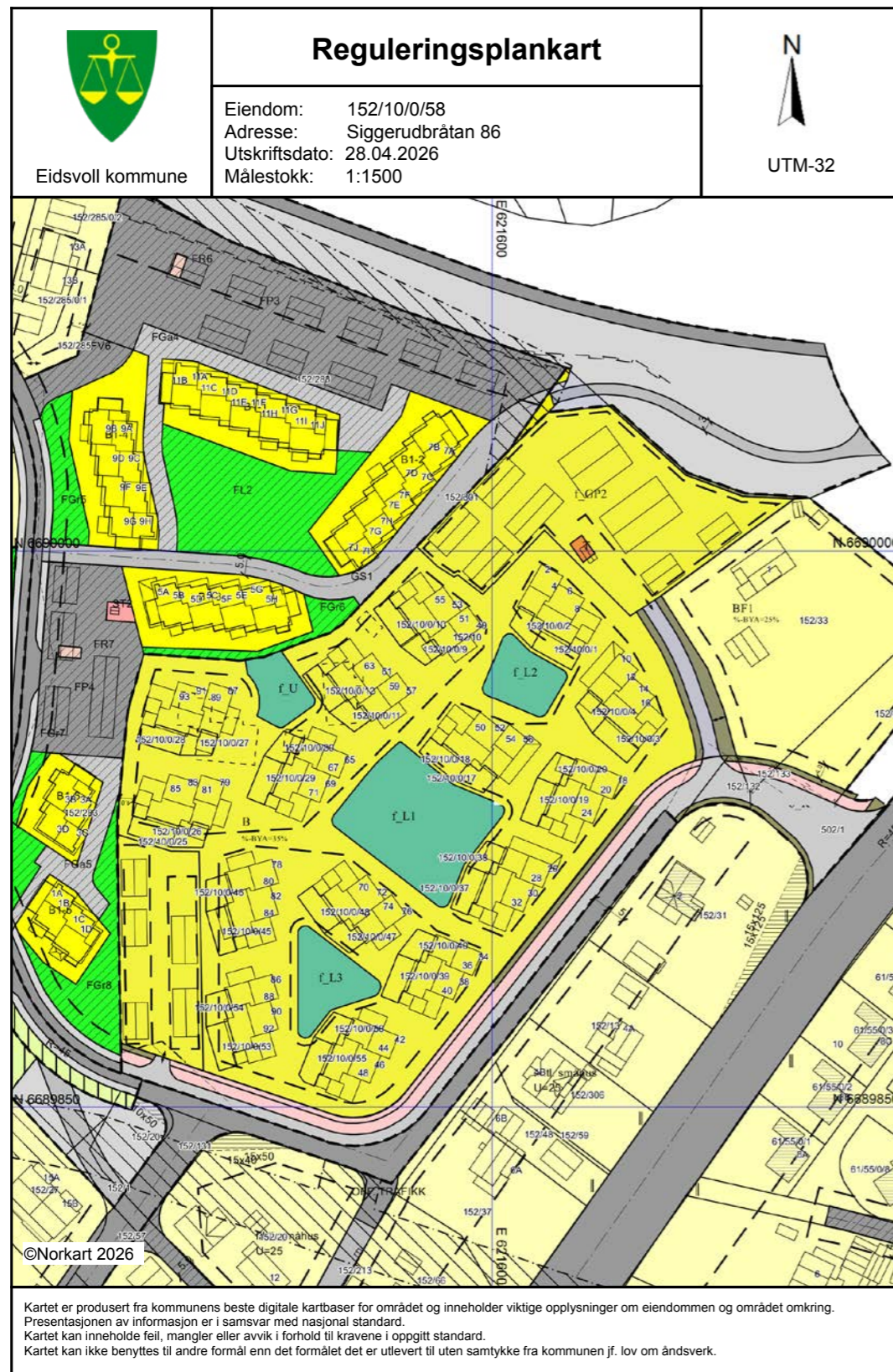
Brit Johanne Søvde  
avdelingsleder byggesak

Morten Christiansen  
avd.ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

#### **Interne kopimottakere:**

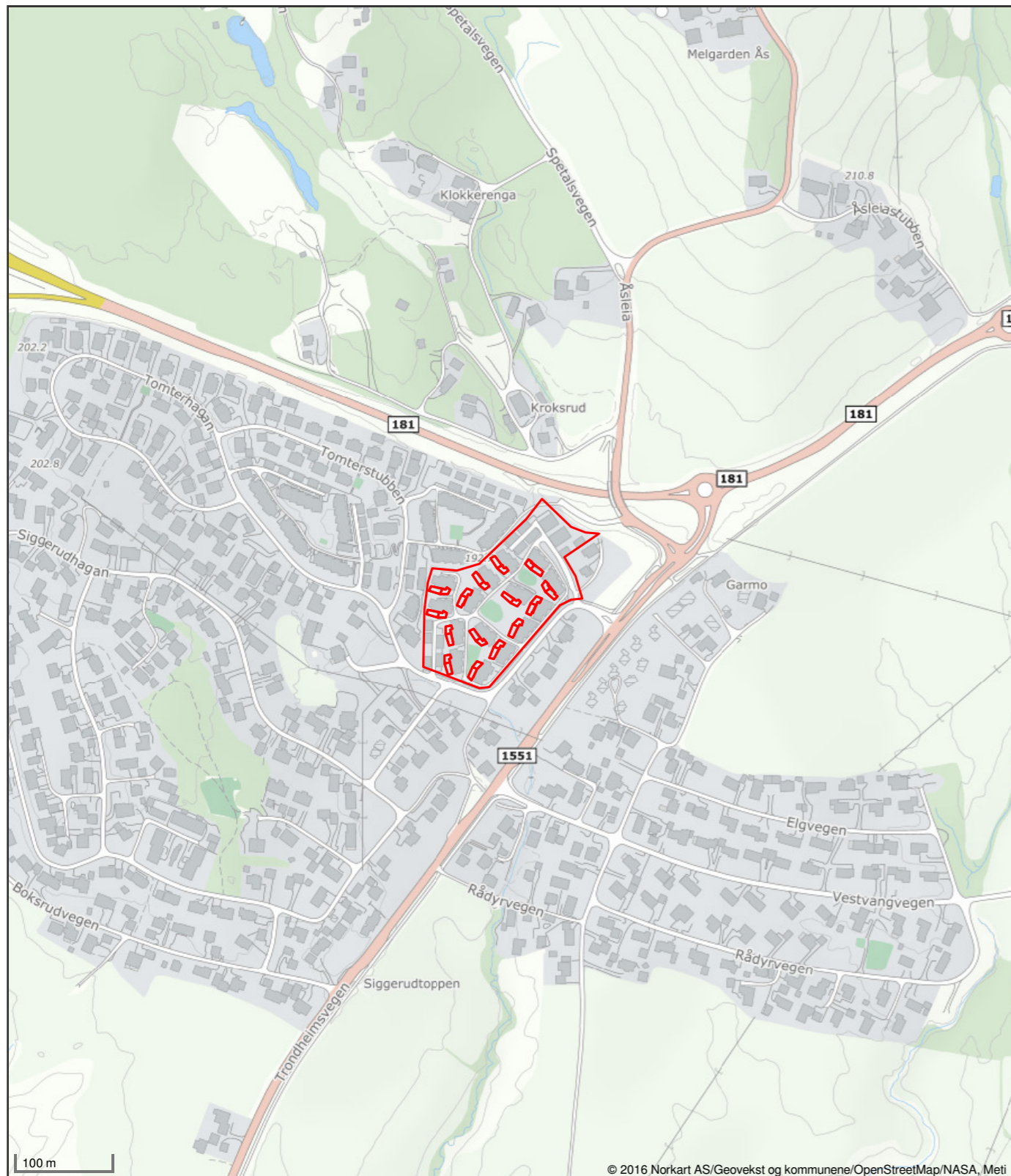
Arne Müller            Kommunalteknikk  
Benny Gustafsson    Kommunalteknikk



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2) Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2) Landbruksområder
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2) Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2) Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2) Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av anlegg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2) Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2) Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2) Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12) Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Sikringsonegrense
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde



## Oversiktskart for eiendom 3240 - 152/10//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.




Foto: Pamy Brito, Unsplash

# Takk for din gave til SOS-barnebyer!

For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer.

SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.

Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på [www.sos-barnebyer.no](http://www.sos-barnebyer.no) for mer informasjon.

aktiv. +  SOS BARNEBYER

## Ann Kristin Hoset



**Stilling**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
98 08 56 92

**Mail**  
ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**  
BI Norwegian Business School

**Antall år i bransjen**  
18 år

**Områdeerfaring**  
Øvre Romerike

**Boligtyper**  
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

### Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

*Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.*

**aktiv.**  
Tar deg videre



## Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

*Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.*

**www.aurskog-sparebank.no**

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim • Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad • Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40  
E-post: post@aurskog-sparebank.no





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Siggerudbråtan 86  
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692  
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre