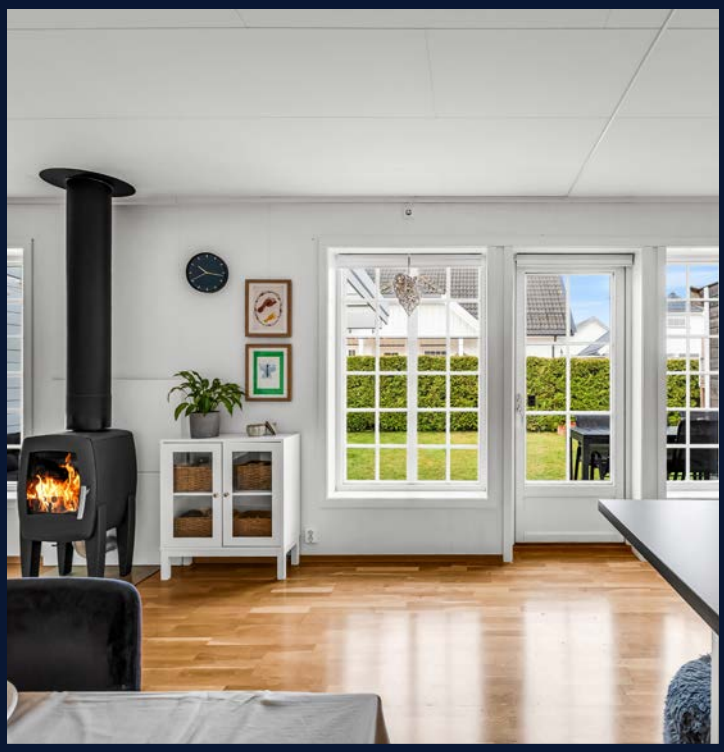






Velkommen til

Tomterhagan 22A, 2080 Eidsvoll

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tomterhagan 22A, 2080 Eidsvoll

Pen & lettstelt 1/2 av tomannsbolig fra 2011 | Vestvendt terrasse | Åpen stue- og kjøkkenløsning m/ildsted | Barnevennlig

Velkommen til Tomterhagan 22A! Lys og praktisk tomannsbolig over to plan fra 2011 med en åpen, sosial planløsning og usjenerte utearealer.

Boligen har en rolig og barnevennlig beliggenhet i et etablert nabolag, med kort gangvei til Ås skole og flotte turområder. Første etasje byr på en innbydende stue- og kjøkkenløsning med ildsted og god plass til både sofagruppe og et stort spisebord. Det tidløse kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter, fliser over benken og en praktisk kjøkkenøy fra 2019 med ekstra arbeidsflate.

Høydepunkter:
- Vestvendt terrasse på 22,5 m² med utgang fra stuen
- Tre soverom
- Bad og vaskerom med flislagt gulv og varmekabler
- Skjermet hage opparbeidet med plen og tett hekk
- Romslig utvendig bod på 6 m²
- Barnevennlig beliggenhet



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Silje Melby Rundberg
eiendomsmegler
Tlf: 465 03 006
E-post: silje.rundberg@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 650 000
Omkostninger	kr	92 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 742 340

BRA Total/BRA-i	111/101 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2011
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL

Registerbetegnelse
Gnr. 152, bnr. 242, snr. 1, ideell andel 1/1
i Eidsvoll kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Tomannsboligen har en rolig beliggenhet i et etablert boligstrøk på Siggerudhagan ved Hammerstad i Eidsvoll kommune. For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel: Ås skole (1. til 7. trinn) ligger i gangavstand eller en kort sykkeltur unna, cirka 1,3 kilometer fra boligen. I nærområdet finner du også et godt barnehagetilbud med både Åsleia gårdsbarnehage og Brensmork barnehage innen en kort biltur. Både Vilberg og Råholt ungdomsskole samt Eidsvoll videregående skole ligger en kort kjøretur unna.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen med Coop Extra Hammerås innen gangavstand, omtrent et kvarters gange fra boligen. For et bredere utvalg av forretninger, apotek og servicetilbud er det en kort kjøretur til Eidsvoll handelspark samt kommunesenteret Sundet ved Vorma. Området byr på gode tur- og friluftsmuligheter året rundt, med umiddelbar tilgang til stier og skogsområder like ved nabolaget. For den aktive familien er det en kort sykkeltur til aktivitetshallen ved Ås skole og Myhrer stadion, som er et lokalt samlingspunkt for fotball og friidrett.

Fra boligen er det gode pendlermuligheter både kollektivt og med bil. Bussholdeplassen ved Vestvang ligger en kort gåtur unna med flere busslinjer. Fra Eidsvoll stasjon, som nås på rundt sju minutter med bil, går det hyppige togavganger mot Oslo S og Gardermoen. Med bil tar reisen til Oslo lufthavn Gardermoen i overkant av tjue minutter, mens Oslo sentrum nås på under en time.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Tomannsbolig

Areal
BRA - i: 101 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 111 m²
TBA: 28 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 61 m² Entré, bod, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom
BRA-e: 6 m² Utvendig bod

2. etasje
BRA-i: 40 m² To soverom, trapperom/oppbevaring

TBA fordelt på etasje
1. etasje
28 m² Terrasse, inngangsparti

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 4 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Tomannsbolig
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,38 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,40 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.10.2026.

Bygning:
Tomannsbolig oppført i 2011. Yttervegg i trekonstruksjon med liggende utvendig trekledning og fasadeplater. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger (Ferdigattest). Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking er inspisert fra takstige. Saltak i trekonstruksjon med undertak av duk. Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe. Ildsted i stue.

Vinduer:
Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Dører:
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Formpressede dører.

Trapper/adkomst:
Trapp i trekonstruksjon.

Balkong/terrasse:
Terrasse mot vest: Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. 22,5 m². I 2020 ble det satt opp tak over platting, utført som egeninnsats.
Inngangsparti mot nord: Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. 5,8 m².

VVS-installasjoner:
Synlige innvendige vannrør i plast og metall. Vannskap på bod. Synlige innvendige avløpsrør i plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er plastsluk i bad/vaskerom. I 2026 ble det skiftet tappestuss, montert ekspansjonskar på varmtvannsbereder, og i 2020 koblet synlige vannrør på vegg og nytt blandebatteri på vegg i dusjhjørnet, utført av Comfort Rørlegger.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av gulvvarme, panelovner og ildsted. Brannslukker fra 2024.

Bod:
Byggeår 2023 opplyst av eier (satt opp som egeninnsats). Enkel standard. Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Ytterdør i tre.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringsskap på bod.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Fuktskadde vindskier. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Terrasser og plattinger på terreng | Værslitte bord. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Innvendige dører | Fuktskadet list. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering på sameiets fellesareal på gruset gårdsplass.

Megler har ikke undersøkt om det er mulig med eller tilrettelagt for lading av el.biler i sameiet. Interessenter og budgivere må selv undersøke hvorvidt dette er mulig.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Entréen har adkomst via et overbygd inngangsparti. Rommet er utstyrt med mørke gulvfliser med varme, hvite panelplater på veggene og plass til oppheng av yttertøy og skosett.

Stue:
Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og har parkett på gulvet samt store vindusflater mot hagen. Rommet har god plass til både sofagruppe og et romslig spisebord. En frittstående peisovn tilknyttet elementpipe gir god varme. Fra stuen er det direkte utgang via glassdør til en vestvendt terrasse med delvis takoverbygg.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter, laminerte skrog og laminert benkeplate. Veggen over benken har mørke fliser og integrert belysning. Innredningen er utstyrt med dobbel kjøkkenkum, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er satt av plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. En kjøkkenøy etablert i 2019 gir ekstra benkeplass, oppbevaring og en naturlig spiseplass mot stuedelen.

Bad/vaskerom:
Badet i første etasje er kombinert bad og vaskerom med flislagt gulv med elektriske varmekabler, hvite våtromsplater på veggene og himlingsplater. Rommet er innredet med hvit servant med underskap, speil med belysning, dusjhjørne med glassdører og gulvmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, plastsluk, påstrykningsmembran på gulv og vegg, samt mekanisk avtrekksvifte med tilluftspalte i dør. Baderomsinnredning, servant og dusjhjørne ble fornyet i 2020.

Soverom:
Soverommet i første etasje har parkett på gulvet og lyse panelplater på veggene. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Trapperom/oppbevaringsrom:
En hvitmalt tretrapp leder opp til loftsetasjen og et rom innredet med sittegruppe. Rommet har parkett på gulv, panelplater på vegger og skråhimling med varierende takhøyde opp til 2,38 meter. Rommet er godkjent som trapperom/oppbevaring.

To soverom (loftsetasje):
Fra trapperommet er det adkomst til to soverom i loftsetasjen. Begge rommene har parkett på gulv, panelplater på veggene og skråhimling med vindu i gavlvegg. Rommene har plass til seng, skrivebord og oppbevaringsmøbler.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Panelplater og våtromsplater.
Himling: Himlingsplater.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre

opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Tomannsboligen går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, bod, soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.
Loftsetasje: To soverom og trapperom/oppbevaring.

Terrasse- og balkongareal (TBA) utgjør 28 m², fordelt på en terrasse på 22,5 m² med utgang fra stue/kjøkken og et overbygget inngangsparti på 5,8 m². Seksjonen disponerer en utvendig bod på 6 m². I tillegg er det oppført en frittstående utebod på 4 m² på eiendommen.

Byggeår
2011

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Skiftet tappestuss og montert ekspansjonskar på varmtvannsbereder

2024:
- Nytt brannslukningsapparat

2023:
- Satt opp frittstående utebod

2020:
- Koblet synlige vannrør og nytt blandebatteri i dusjhjørnet, utført av Comfort
- Byttet baderomsinnredning og servant, samt byttet fra dusjkabinett til dusjhjørne
- Satt opp tak over platting

2019:
- Montert kjøkkenøy

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 236.1 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 236,1 m². Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, stakittgjerde og beplantning, samt gruset gårdsplass og adkomst. Eiendommen har pliktig medlemskap i Siggerud Nord Huseierforening, som drifter og forvalter felles grøntarealer, lekeplasser og veier i området.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 3 650 000,-
Omkostninger	Kr 92 340,-

Totalpris inkl. omk. Kr 3 742 340,-

Kjøpsomkostninger
Kr 91 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 92 340 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 104 840 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 18 966 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 10 110
- Eiendomsskatt: kr 4 340
- Feiing: kr 526
- Renovasjon: kr 5 524
- Vann: kr 7 566

Totalt: kr 28 066

Årsprognose for 2026 er kr 23 011.

Det er installert vannmåler (målernr. 70096306). Siste registrerte målerstand var 1203 per 01.11.2025, med et registrert forbruk for 2025 på 129 m³.

Eiendomsskatt
Kr 4 045 pr 2026

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 950 752 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 803 008 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Årlig velavgift
Kr 800
i velforening Eiendommen har pliktig medlemskap i Siggerud Nord Huseierforening. Foreningen ivaretar og koordinerer medlemmenes felles interesser, og drifter samt vedlikeholder felles eiendom med grøntarealer, beplantning, lekeplasser, veier og andre felles innretninger, samt kabel-TV. Kontingenten er kr 800 per år og forfaller forskuddsvis 30. juni. Styret informerer om at det er mulig det økes til kr 1 000 ved neste årsmøte. Det kalles inn til dugnad på fellesområdene ved behov (typisk vår og høst), og oppmøte er frivillig. Medlemmer plikter å motta eventuelle verv i huseierforeningen.

Siggerud Nord Huseierforening har organisasjonsnummer 912 881 326. Som sikkerhet for oppfyllelse av medlemmenes forpliktelser er det tinglyst panterett i hver boligenhet til fordel for huseierforeningen. For ytterligere informasjon vises det til foreningens nettside www.siggerudnord.no.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg tomannsbolig den 12.12.2011. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

På eiendommen er det oppført en frittstående utebod på 4 m² BRA-e med oppgitt byggeår 2023. Det er ikke kjent om det er sendt inn ferdigmelding til kommunen for dette.

Det er etablert takoverbygg på terrassen, opplyst oppført i 2020. Takoverbygget er under 15 m² og kan dermed være unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav b, forutsatt at øvrige vilkår er oppfylt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er meldt til kommunen.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 16.08.2010. Dør til bad er endret i forhold til de godkjente tegningene. Endring av innvendig dør innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig. Det gjøres dog oppmerksom på at rom på loft som er benyttet som stue er godkjent som trapperom/oppbevaring. Rommet vil av den grunn omtales som trapperom/ oppbevaringsrom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig

vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan for Siggerud Nord, Felt B3-B7 (plan-ID 023710402), ikrafttrådt 25.01.2007. Eiendommen har et delareal på 842 m² regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt B3.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Siggerud Nord (pkt. 7.2) skal gjerder over 1 m samt støttemurer over 0,5 m, og lignende bygningsmessige tiltak godkjennes av bygningsrådet.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (plan-ID 0237202001), ikrafttrådt 13.04.2021. I kommuneplanen er 842 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn a_B).

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 2 om rettsvirkning er kommuneplanens arealdel rettslig bindende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og gjelder foran eldre vedtatte reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene. Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

Ifølge kommunens planopplysninger er det ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2010/602512-2/200 13.08.2010 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 152 BNR: 242
Servitutten er bestilt av megler, men ikke mottatt pt.

2011/100123-1/200 07.02.2011 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/2
Seksjoneringen oppdeler eiendommen i to boligseksjoner. Seksjon 1 har sameiebrøk 1/2 og eksklusiv bruksrett til tilleggsdel grunn (uteareal/hage) beliggende langs bygningens nordøst- og nordvestside. Tomteareal som ikke er bebygget eller lagt ut som tilleggsdel grunn, er fellesareal og benyttes til felles adkomst, biloppstillingsplasser, renovasjon og post. Stamledningsnett for tilførsel av elektrisk strøm, vann og avløp er fellesanlegg. Ifølge sameiets vedtekter rår den enkelte sameier som eier over egen bruksenhet og svarer for drift og vedlikehold av denne. Felles kostnader fordeles likt etter sameiebrøken (1/2 på hver sameier). De to sameierne utgjør sameiets styre i fellesskap.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 152, bnr. 233) før eiendommen ble utskilt:

1997/8383-2/10 02.10.1997 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
PLIKT FOR ROMERIKE SENTRUM AS TIL Å OPPARBEIDE TEKNISKE ANLEGG FOR FREMTIDIG UTBYGGING AV DEN RESTERENDE DEL AV D.E. M.M. IFL.AVTALE
I skjøte tinglyst 02.10.1997 forplikter Romerike Sentrum AS seg ved regulering og opparbeidelse av tekniske anlegg til å forbedre og dimensjonere anleggene for eventuell fremtidig utbygging av tidligere eiers resterende områder nord for avkjøringsveien til Eidsvoll. Romerike Sentrum AS har fortrinnsrett til å forestå utbyggingen også av dette området på ellers like vilkår.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

TV/Internett/Bredbånd
Siggerud Nord Huseierforening eier og driver Siggerud Nord kabel-TV selskap.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Ildsted i stue, panelovner og elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Ifølge selger er det også gulvvarme i entré og stue/kjøkken.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
C.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Tommy Eilertsen Trøgstadberget
tommy@konturtakst.no
988 17 907

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 26.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I

skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Lekkasje fra tappestuss (varmtvannsbereder).
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Comfort
Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fra Comfort har skiftet tappestuss, samt montert ekspansjonskar på varmtvannsbereder.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Comfort
Beskrivelse av arbeidet: Koblet synlige vannrør på vegg og nytt blandebatteri på vegg i dusjhjørnet.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Vi byttet baderomsinnredning og servant, samt byttet fra dusjkabinett til dusjhjørnet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Har fra tidligere eier blitt opplyst om vannlekkasje fra området rundt pipe. Dette ble rettet opp av utbyggerfirma.
Ble i 2026 oppdaget vannlekkasje i utforing til vindu ved trapp. Det ble avdekket avvik på tak, som ble rettet opp og utbedret av taktekker. Forsikringsselskap har satt inn ny utforing. Det skal skiftes fuktskadet treverk i gesims, og monteres inspeksjonsluke i 2. etg. av forsikringsselskapet i nærmeste fremtid, (pågående forsikringssak).
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Ocab
Beskrivelse av arbeidet: Fikset utforing i vindu. Skal sette inn inspeksjonsluke i 2. etg., samt skifte fuktskadet treverk i gesims.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Eidsvoll Taktekking
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret avvik på tak som forårsaket vannlekkasje.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Eidsvoll Taktekking

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret avvik på tak etter vannskade.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takstein som var sprukket.

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?
Ja.
Har opplevd at det har vært litt kondens på enkelte vinduer når temperaturen ute har vært veldig lav.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp frittstående utebod.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp tak over platting.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Markterrasse/platting gir etter. Fundamentering må utbedres.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Ble observert "noe ulyd fra rotor, men varmeveksler går fint rundt" fra firma som renset ventilasjonsanlegg i 2024. Kontrollpanelet må av og til restartes for å fungere.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Utvidet plen innenfor egen tomt. Oppført frittstående utebod, og satt opp tak over terrasse.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Tilstandsrapport fra tidligere salg. Datert 22.08.2019.

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.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Det er pr nå ikke aktivt sameie mellom boenhetene i tomannsboligen.
Medlemskap i Siggerud Nord Huseierforening er et pliktig medlemskap for eiendom på Siggerud Nord. Årlig kontigent på kr 800,-. Se siggerudnord.no for mer info.

Eier

Eier
Roger Pettersen

Celine Klokkerud

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og

faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi

bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte senest 8 timer før visning. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Fastpris kr 45 000
Tilstandsrapport fra kr 16 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 300
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 7 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 16 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 0
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 8 605
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 103 467, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf
- Stylist

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Silje Melby Rundberg
eiendomsmegler
silje.rundberg@em1ostlandet.no
Tlf: 465 03 006

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



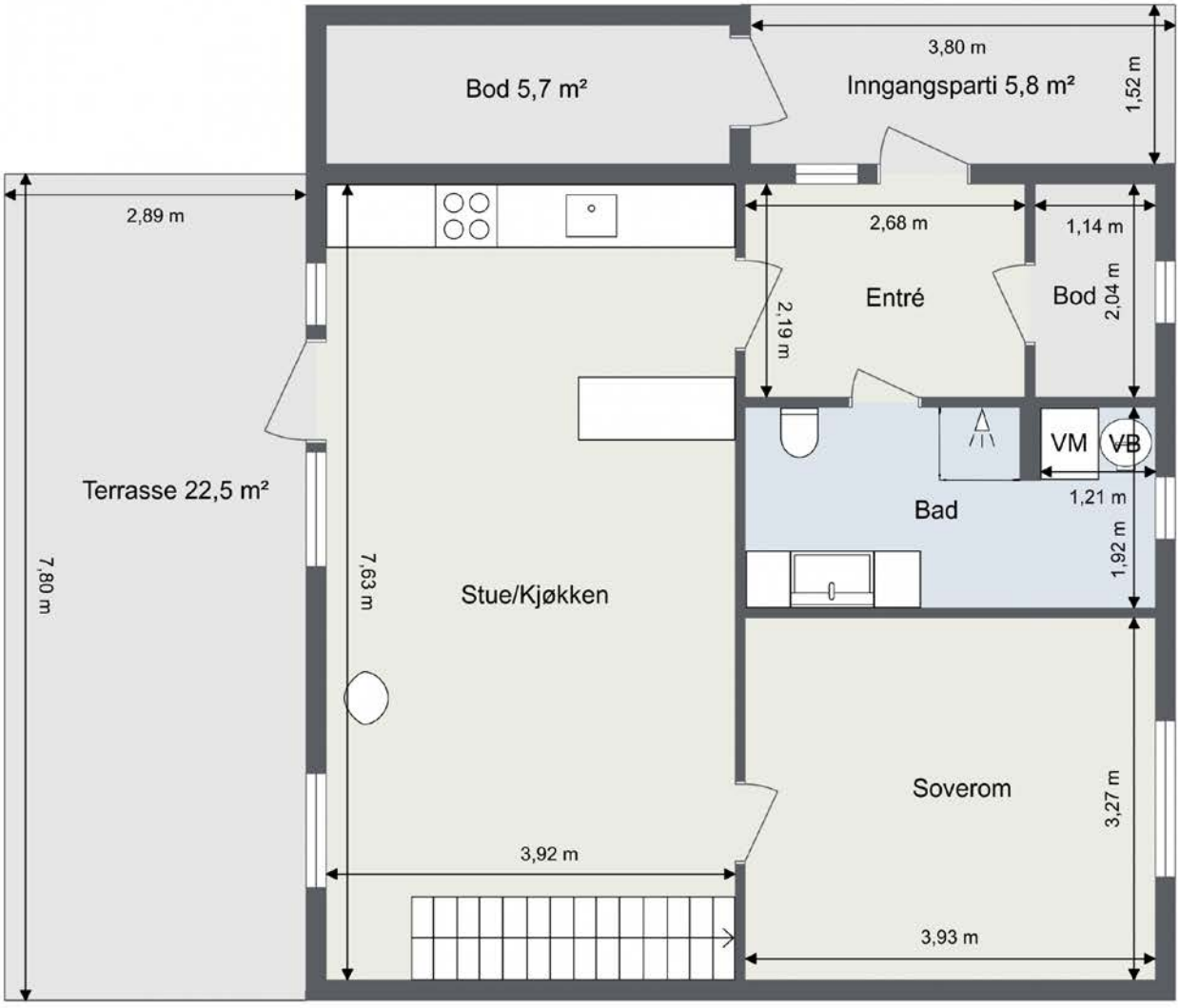






Tomterhagan 22A

1. Etasje



KonturTakst





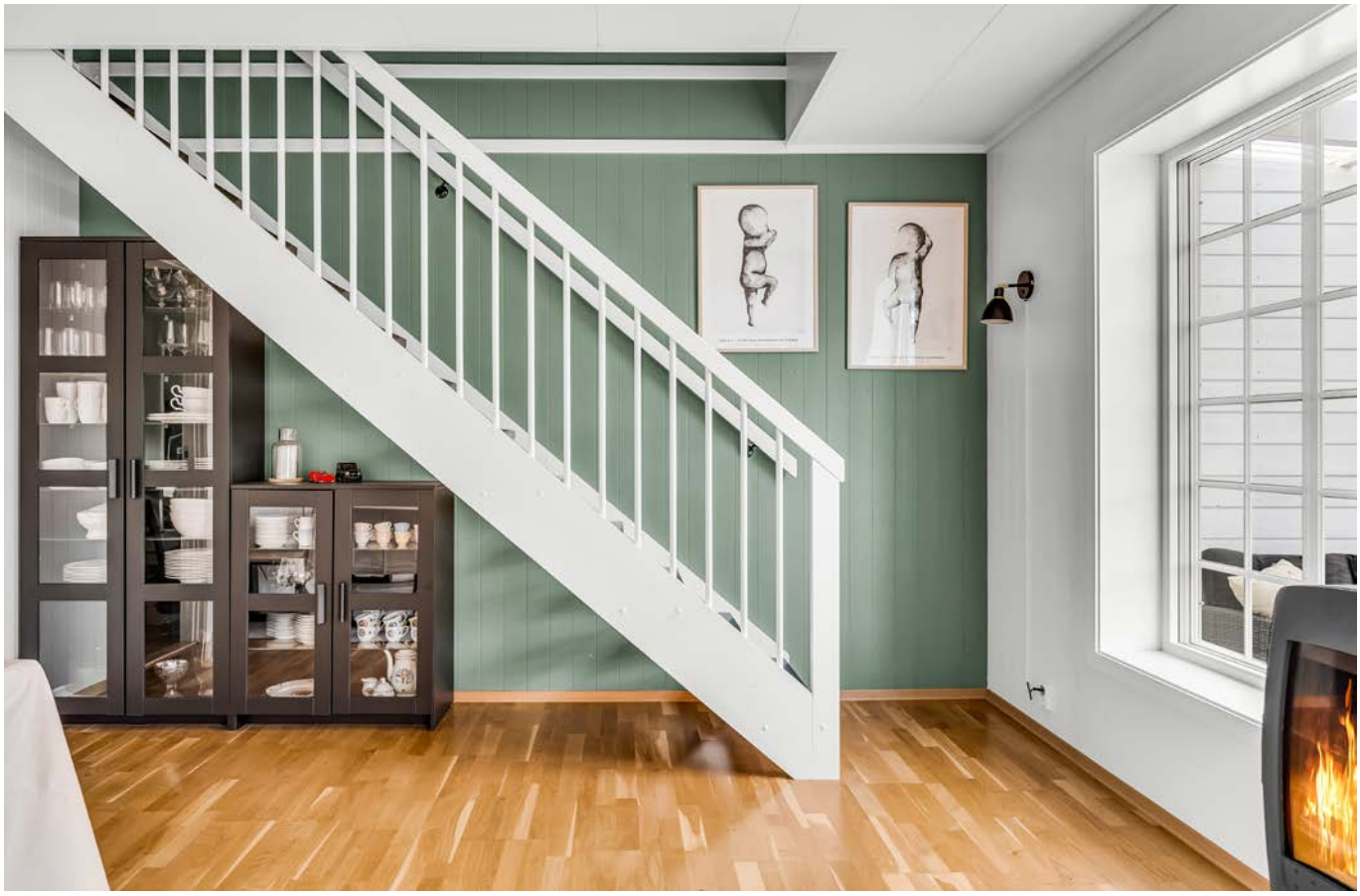








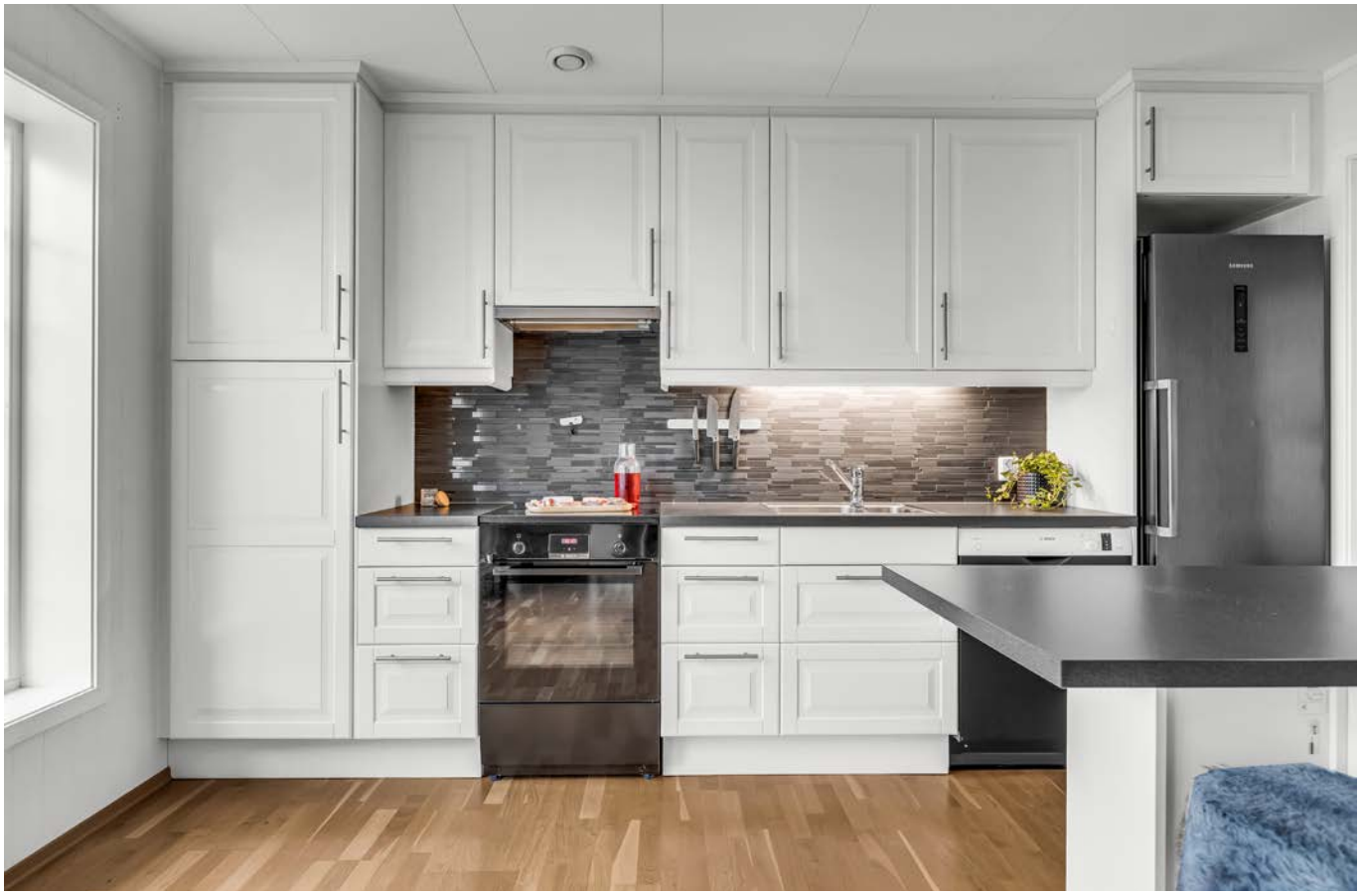


























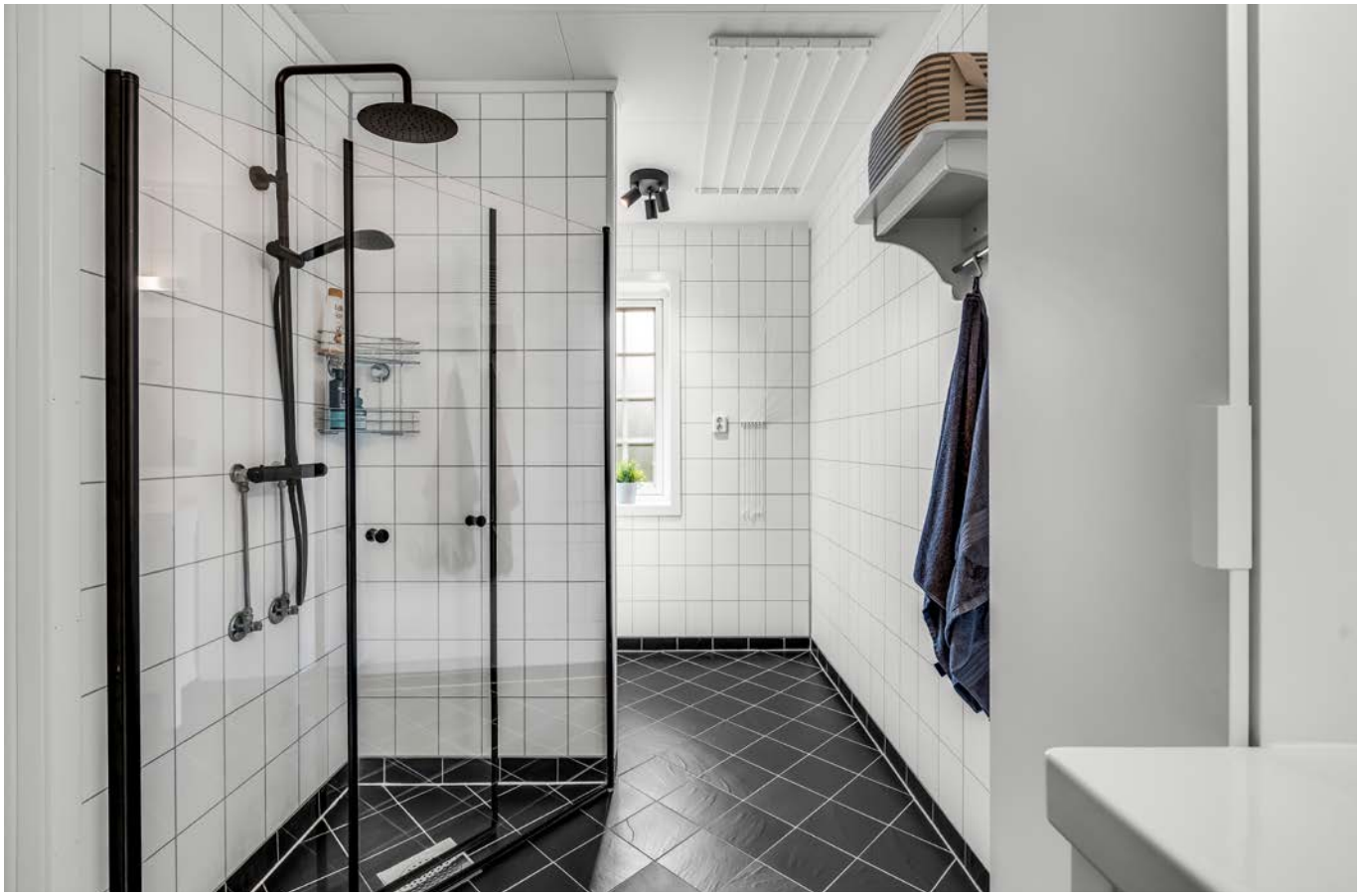








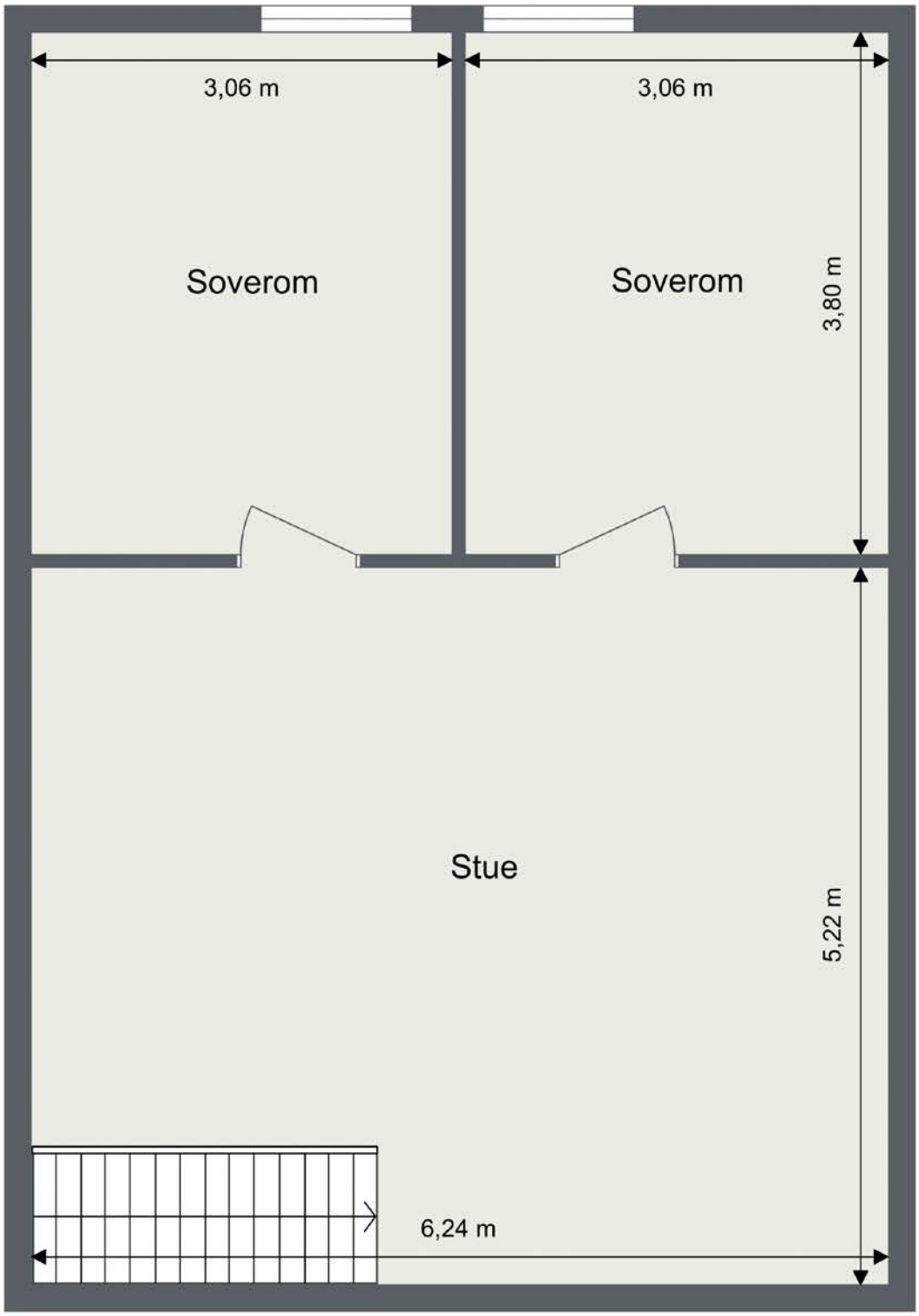






Tomterhagan 22A

Lofts Etasje



KonturTakst














22 A

































Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

TOMTERHAGAN 22A

Nabolaget Siggerudhagan/Hammerstad - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestvang Linje 430, 433, 445, 447	**6 min** 0.6 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	**7 min** 4.6 km
Oslo Gardermoen	**21 min**

SKOLER

Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	**14 min** 1.3 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	**10 min** 6.4 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	**10 min** 6.1 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	**12 min** 6.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**22 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Hammerås	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

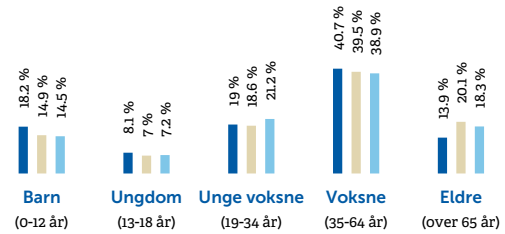
KVALITET PÅ SKOLENE

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) 48 barn	**17 min** 1.5 km
Brensmork barnehage (1-5 år) 60 barn	**17 min** 1.6 km
Mork barnehage (1-5 år) 101 barn	**22 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hammerås PostNord	**14 min** 1.2 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	**8 min** 5.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

GATEPARKERING

Lett 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

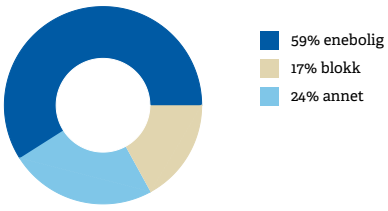
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Ås Skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**14 min** 1.3 km
Myhrer stadion Ballspill, fotball	**20 min** 1.8 km
Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	**8 min**
MOVA Eidsvoll	**10 min**

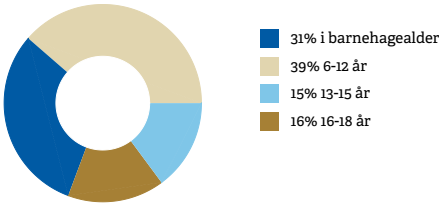
BOLIGMASSE



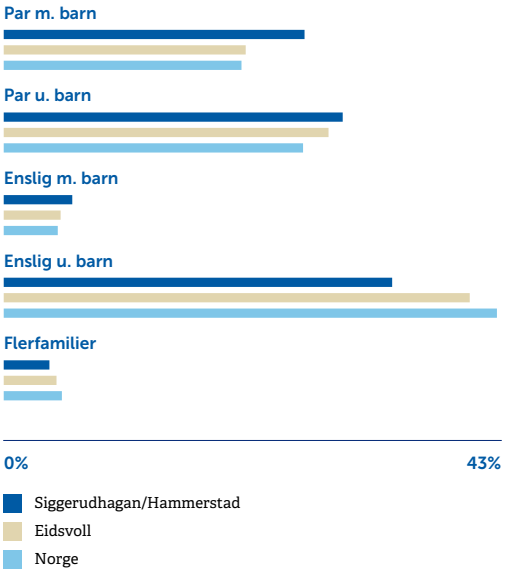
VARER/TJENESTER

Eidsvoll handelspark	**21 min**
Vitusapotek Eidsvoll	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

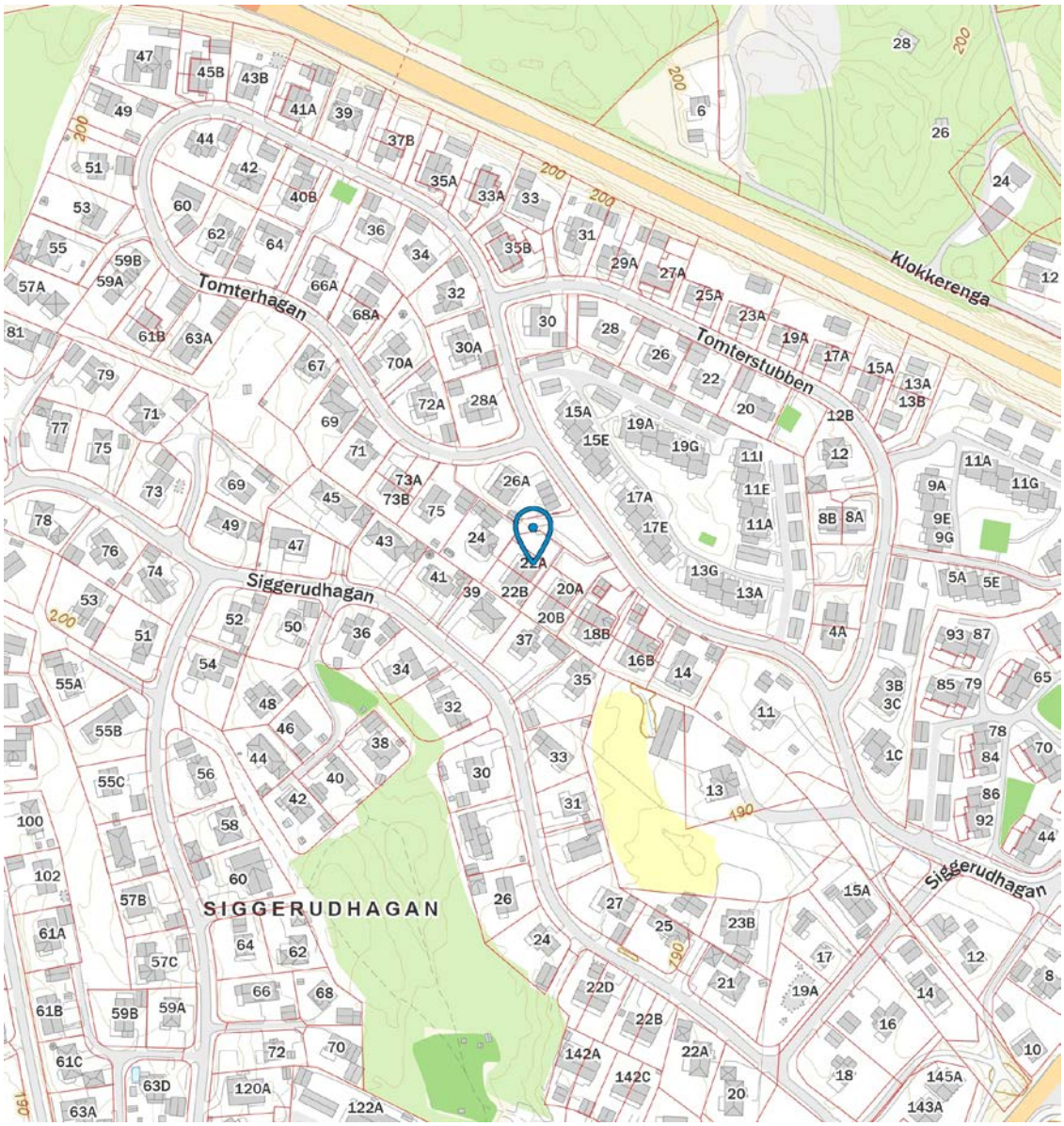


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Tomterhagan 22A , 2080 EIDSVOLL

EIDSVOLL kommune

gnr. 152, bnr. 242, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14312-2343 **Eiendomsverdi ref nr:** JM9334

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Eilertsen Trøgstadberget

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.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
TT Takst AS – Org.nr 932761009

Tommy Eilertsen Trøgstadberget
Uavhengig Takstingeniør
tommy@konturtakst.no
988 17 907

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Saltak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

Terrasse mot vest:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. 22,5 m².

Inngangsparti mot nord:
Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. 5,8 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Parkett. Fliser.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Panelplater. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Himlingsplater.

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Elementpipe.
Trapp i trekonstruksjon.
Formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til frittstående:
Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Gulv varme. Panelovner. Ildsted.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Entre, bad og stue/kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 236 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

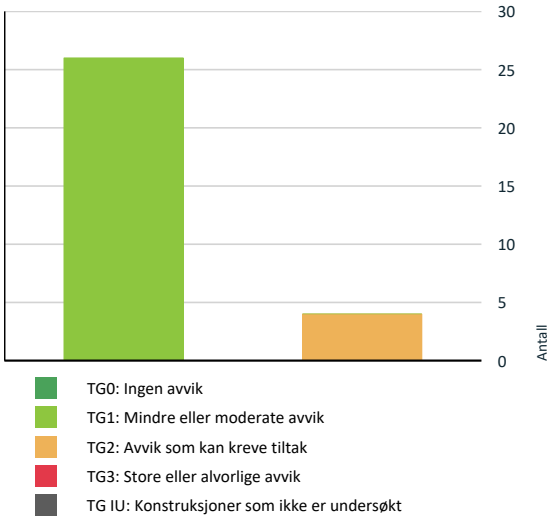
Dør til bad endret i forhold til tegning.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Bildene i rapporten viser utvalgte eksempler på registrerte forhold og avvik. Bildematerialet er ikke uttømmende og dokumenterer ikke samtlige observasjoner eller forhold ved eiendommen.

Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025.

Rapporten kan i tillegg omfatte undersøkelser og vurderinger etter standardens tilleggsbestemmelser, som går utover forskriftens minstekrav. Dette kan blant annet gjelde etasjeskiller, innvendige overflater, kjøkkeninnredning, innvendige dører og andre relevante bygningsdeler.
Ved spørsmål til rapportens innhold eller vurderinger kan undertegnede kontaktes.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Tomannsbolig

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.
Ventilasjon består av mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse av hva en tilstandsrapport er. Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

Tilbygg / modernisering

2019	Utført som egeninnsats.	Montert kjøkkenøy.
2020	Utført som egeninnsats og av firma.	Byttet baderoms innredning og servant (egeninnsats), samt byttet fra dusjkabinett til dusj hjørnet. Koblet synlige vannrør på vegg og nytt blandebatteri på vegg i dusj hjørnet. Utført av Comfort Rørlegger.
2020	Utført som egeninnsats.	Satt opp tak over platting.
2023	Utført som egeninnsats.	Satt opp frittstående utebod.
2026	Utført av firma.	Skiftet tappe stuss, samt montert ekspansjonskar på varmtvannsbereder. Utført av Comfort Rørlegger.
		(Opplysninger over er gitt av eier)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking er inspisert fra takstige.

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Fukt skadde vindskier.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Fukt skadet skjøt på vindskier.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Undertak av duk.



Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot vest:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. 22,5 m².

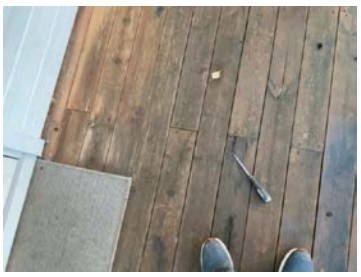
Inngangsparti mot nord:
Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. 5,8 m².

Vurdering av avvik:
• Værslitte bord.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Råte i bord.



Råte i skjøter på bord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Parkett. Fliser.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Panelplater. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Undersøkelsen er utført som stikkprøvekontroll i henhold til NS 3600. Det kan være større skjevheter andre steder i boligen eller rommet som ikke er registrert.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger (Ferdigattest).

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe.



Ildsted i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Fukt skadet list.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Fukt skadet list på dør til bad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det utføres en visuell kontroll for tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder. Vurderingen er basert på en stikkprøvekontroll, og skjulte konstruksjoner eller områder som ikke er tilgjengelige inngår ikke i kontrollen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger. Følgende dokumentasjon kreves for TG 0 eller 1 på dette punktet ifølge NS 3600:

For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll:

1) Ferdigattest.

For våtrom forøvrig:

2) Dokumentasjon i henhold til bransjenorm som for eksempel Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende.

3) Dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt som for eksempel BVN 53.010 [32] eller tilsvarende i form av en rapport og foto med identifikasjon (hvor i boligen, seksjonsnummer, leilighetsnummer) av følgende skjulte detaljer for tettesjiktet:
- utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk;
- ved dørterskel;
- overgang gulv/vegg/hjørner.

4) Informasjon om anvendt vanntett sjikt og skriftlig bekreftelse fra utførende med foto med identifikasjon (hvor i boligen, seksjonsnummer, leilighetsnummer) av følgende skjulte detaljer for tettesjiktet:
- utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk;
- ved dørterskel;
- overgang gulv/vegg/hjørner.

I tillegg skal det fremlegges monteringsanvisninger og godkjenningsdokument (ETA* eller TG*).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til bad, i entre, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmålingen viste tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til frittstående:
Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i:
Plast. Metall.
Jeg er ikke VVS-fagperson.



Vannskap på bod.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast.
Jeg er ikke VVS-fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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 anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.



Sikringsskap på bod.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen i dette punktet omhandler åpenbare avvik ved branntekniske forhold.

På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.



Brannslukker fra 2024.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

Tilstandsrapport

I hovedsak ved hjelp av:
Gulv varme. Panelovner. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Entre, bad og stue/kjøkken.

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 236 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

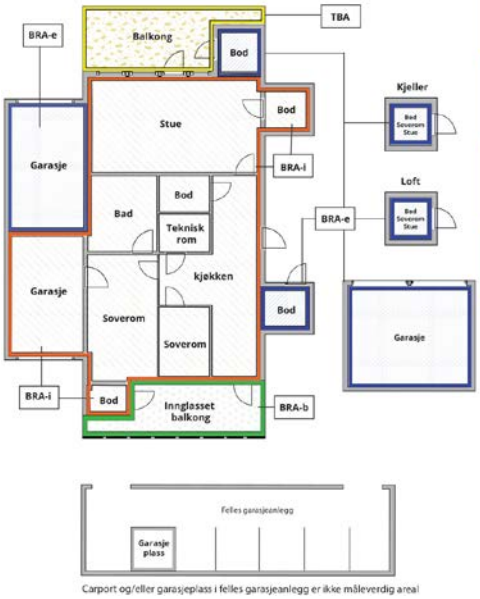
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Lofts Etasje	40			40	
1. Etasje	61	6		67	28
SUM	**101**	**6**			**28**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lofts Etasje	Soverom, soverom 2, stue m/trapp		
1. Etasje	Entré, bod, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,38 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,40 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dør til bad endret i forhold til tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Tommy Eilertsen Trøgstadberget	Takstingeniør
	Roger Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	152	242		1	236.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tomterhagan 22A

Hjemmelshaver

Klokkerud Celine 1/2.
Pettersen Roger 1/2.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Regulering

Frittliggende småhusbebyggelse.
Siggerud Nord, Felt B3-B7.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra Statens Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2023

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Ytterdør i tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	
2	30.10.2026	
3	31.10.2026	
4	31.10.2026	
5	31.10.2026	
6	31.10.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

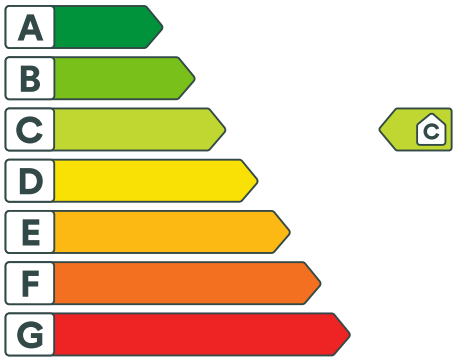
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL**	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376916**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300185459**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **149,37**

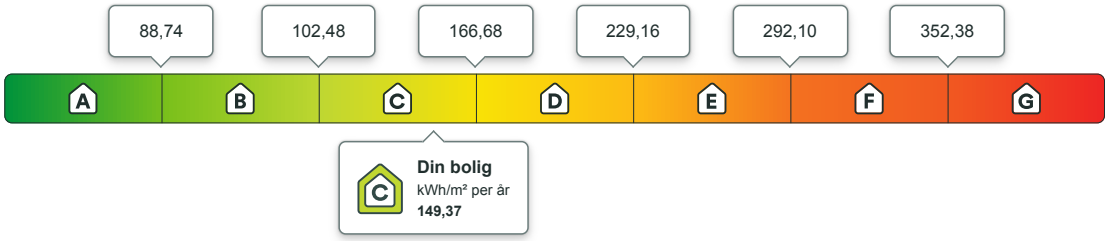
Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 457,77	**173,95**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



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

Celine Klokkerud

Roger Pettersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tomterhagan 22A
2080 Eidsvoll

3240-152/242/0/1

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje fra tappestuss (varmtvannsbereder).

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fra Comfort har skiftet tappestuss, samt montert ekspansjonskar på varmtvannsbereder.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Comfort

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet synlige vannrør på vegg og nytt blandebatteri på vegg i dusjhjørnet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vi byttet baderomsinnredning og servant, samt byttet fra dusjkabinett til dusjhjørnet.

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?

• **Ja**

Har fra tidligere eier blitt opplyst om vannlekkasje fra området rundt pipe. Dette ble rettet opp av utbyggerfirma.

Ble i 2026 oppdaget vannlekkasje i utforing til vindu ved trapp. Det ble avdekket avvik på tak, som ble rettet opp og utbedret av taktekker. Forsikringsselskap har satt inn ny utforing. Det skal skiftes fuktskadet treverk i gesims, og monteres inspeksjonsluke i 2. etg. av forsikringsselskapet i nærmeste fremtid, (pågående forsikringssak).

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ocab

Beskrivelse av arbeidet: Fikset utforing i vindu. Skal sette inn inspeksjonsluke i 2. etg., samt skifte fuktskadet treverk i gesims.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Eidsvoll Taktekking

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret avvik på tak som forårsaket vannlekkasje.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Eidsvoll Taktekking

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret avvik på tak etter vannskade.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takstein som var sprukket.

---

6. 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?

• **Ja**

Har opplevd at det har vært litt kondens på enkelte vinduer når temperaturen ute har vært veldig lav.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp frittstående utebod.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp tak over platting.

---

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

• **Ja**

Markterrasse/platting gir etter. Fundamentering må utbedres.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

Ble observert "noe ulyd fra rotor, men varmeveksler går fint rundt" fra firma som renset ventilasjonsanlegg i 2024. Kontrollpanelet må av og til restartes for å fungere.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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

24. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utvidet plen innenfor egen tomt. Oppført frittstående utebod, og satt opp tak over terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport fra tidligere salg. Datert 22.08.2019.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Ja**

Det er pr nå ikke aktivt sameie mellom boenhetene i tomannsboligen.
Medlemskap i Siggerud Nord Huseierforening er et pliktig medlemskap for eiendom på Siggerud Nord. Årlig kontigent på kr 800,-. Se siggerudnord.no for mer info.

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Til alle medlemmer i Siggerud Nord Huseierforening

Innkalling til ordinær generalforsamling

Dato: **Onsdag 15. April 2026** tidspunkt: **kl 18.00**
Sted: **Kjelleren på det "gamle" klubbhuset på Myhrer**

Agenda

1. Konstituering
    1.1. Opptak av fortegnelse over møtende/deltagende medlemmer
    1.2. Åpning av møtet
    1.3. Valg av møteleder og/eller referent, samt to personer til å underskrive protokollen.
    1.4. Godkjenning av innkalling og agenda.
2. Godkjenning av årsberetning
3. Gjennomgang av regnskap og budsjett
    3.1. Godkjenning av regnskap
    3.2. Fastsetting av medlemskontingent
    3.3. Godkjenning av budsjett
4. Behandling av innkomne saker
5. Valg på styremedlemmer

Underlaget til denne sakslisten befinner seg på side 2.

Siggerud Nord er en huseierforening for alle boenheter i Siggerud Nord, inkludert boligsameiene Tomterstubben og Tomterhagan, som offisielt ble opprettet 22. februar 2014. Foreningen har *pliktig medlemskap* for alle som bor i Siggerud Nord. Mer informasjon på **www.siggerudnord.no**.

For at vedtak og valg skal gå riktig for seg må alle som skal ha stemmerett registrere seg ved inngangen. Bruk registreringsskjemaet under. Man kan kun ha én stemme per boenhet. Flere fra samme boenhet kan møte, men kun én av disse kan stemme ved avstemming. Det er mulig å møte som fullmektig for en annen boenhet, slik at én person kan ha inntil to stemmer. Vi vil dele ut stemme merker på møtet som tydeliggjør dette.

Denne innkallingen er distribuert ved å legge den i alle postkasser i området, samt på foreningens hjemmesider.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamling må **sendes på e-post eller sendes/leveres på papir til styret innen 08.04.2026**. Adresser for dette står nedenfor. Styret tar forbehold om at generalforsamlingen kan avvise sakene. *Saker som ikke er levert innen fristen og saker som ligger utenfor huseierforeningens ansvarsområde kan ikke tas opp på generalforsamlingen og vil dermed bli avviste.*

Eidsvoll, 27. Mars 2026

Styret i Siggerud Nord Huseierforening
Orgnr 912 881 326 | www.siggerudnord.no | styret@siggerudnord.no | c/o Jørn Kjetil Strømsrud, Tomterhagan 71, 2080 Eidsvoll

Underlag til sakslisten

2. Godkjenning av årsberetning

Årsberetningen blir lagt ut på siggerudnord.no.

3. Gjennomgang av regnskap og budsjett

Resultatregnskap vil også være tilgjengelig på nettsidene til huseierforeningen.

3.2. Fastsetting av medlemskontingent

Styret foreslår å beholde dagens kontingent på kr. 800,- pr. år.

3.3. Godkjenning av budsjett

Budsjettet blir lagt ut på siggerudnord.no.

4. Innkomne saker

Disse vil bli styrebehandlet og lagt frem på generalforsamlingen.

5. Valg på styremedlemmer

Jørgen Hegge Nilsen	Ikke på Valg
Per Ivar Ivarsson	Nestleder på valg
Ole Morten Støbakk	Styremedlem ikke på valg
Mari Edseth Kristoffersen	Styremedlem på valg
Rune Lilletofte	Styremedlem ikke på valg
Morten Bråthen	Styremedlem / Tomterhagan ikke på Valg
Frank Thorn Hansen	Styremedlem / Tomterstubben På Valg

Gjenvalg er mulig om styremedlemmene selv aksepterer det. Vi ber foreningens medlemmer om å stille med forslag til kandidater til styret innen 08.04.2026. Kandidater kan også foreslås på generalforsamlingen.

Deltakelse på generalforsamling 2026: Fyll ut, riv av og levér ved inngangen for å registrere din deltakelse og

motta stemmemerke – Adresse (sett kryss): ☐ **Tomterhagan** ☐ **Tomterstubben** Nr: _____

Huseiers navn: _____ Signatur: _____

☐ **Fullmakt**

Følgende person gis herved fullmakt til å møte for ovenfor nevnte huseier:

_____

Vedtekter for
Siggerud Nord Huseierforening

Vedtatt på generalforsamling 25. april 2019

§1 Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Siggerud Nord Huseierforening.

Eierne av eiendom på Siggerud Nord (Tomterhagan og Tomterstubben) i Eidsvoll kommune har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen, og denne plikten skal tinglyses på hver eiendom.

§2 Formål

Huseierforeningens formål er:

A. å ivareta og koordinere medlemmenes felles interesser som boligeiere
B. å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantning, lekeplasser, veier og andre felles innretninger av enhver art.
C. å eie og drive Siggerud Nord kabel-TV selskap.

§3 Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle utgifter til drift og vedlikehold av huseierforeningens eiendom som nevnt under §2 B. Huseierforeningen betaler også utgifter til andre fellestiltak som pålegges av generalforsamlingen.

Til dekning av fellesutgiftene, betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag som forfaller forskuddsvis 30 juni hvert år. Registrert eier av eiendom ved fakturadato er ansvarlig for betaling av kravet. Bidragets størrelse bestemmes av generalforsamlingen, med bakgrunn i budsjettet.

§4 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens generalforsamling.

All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap.

Alle medlemmer kan velges til, og plikter å motta verv i huseierforeningen. Et medlem kan nekte gjenvalg i påfølgende periode.

Vedrørende gjerde oppsett regler skal huseierforeningen følge gjeldende gjerde oppsett regler for Eidsvoll kommune.

Styret kan kalle inn til dugnad på fellesområdene ved behov, typisk vår og høst. Oppmøte på dugnad er frivillig for medlemmene, og bidrar til å holde driftskostnadene på et lavt nivå.

§5 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet. Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinær generalforsamling, hvor hver boenhet, jfr. § 1, avgir 1 stemme. Innkalling skjer på papir minimum to uker, tidligst 2 måneder, før generalforsamlingen. Vedlegg til innkalling, samt eventuelle tillegg av saker vil bli lagt ut på huseierforeningens nettsider senest 3 dager i forveien.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntak av vedtak som nevnt i § 9 samt vedtak som gjelder låneopptak eller salg av foreningens faste eiendommer. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemme.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Fastsettelse av resultatregnskap, balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnads bidragets størrelse.
5. Valg av styreleder og styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det skriftlig settes fram krav om det senest to uker før generalforsamlingen. Saker som kommer inn etter at innkallingen er sendt ut skal nevnes på huseierforeningens nettsted.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret eller når minst 10% av de stemmeberettigede krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

§6 Styret

Styret består av leder og 6 styremedlemmer. Styreleder velges ved separate valg og for to år av gangen. Styremedlem velges for to år av gangen. To av medlemmene i styret skal være på valg ved hver ordinære generalforsamling. To av medlemmene skal være en representant fra styret i BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN og BOLIGSAMEIET TOMTERHAGAN.

§7 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 –tre – medlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens generalforsamling sine vedtak. Styreleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

§8 Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av medlemmenes forpliktelser er der tinglyst panterett i hver boligenhet til huseierforeningen.

Styret har ved en huseiers mislighold av økonomisk art, i siste instans fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommende hus. Huseiere kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§9 Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

§10 Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten samtykke fra samtlige huseiere nevnt i §1.

§11 Vedtektsendringer

Vedtekter gjennomgås årlig for å ivareta lover og krav til en forening.

Eventuelle endringer godkjennes av generalforsamling.

§12 GDPR

Siggerud Nord Huseierforening oppbevarer en liste med alle medlemmer i forbindelse med fakturering. Styret lagrer ikke personopplysninger utover hva som finnes i offentlige register.
Styret må i noen tilfeller innhente eierdata i forbindelse med fakturering og inkasso saker. Slik data er tilgjengelig for styrets medlemmer, regnskapsfører og aktuelt innkrevning byrå.
Det kan ved gitte situasjoner være behov for styret og sende fra seg opplysninger om antall medlemmer og adresseregister til tredjepart ved søknad om støtte eller forsikring.
Styret oppbevarer aktive styremedlems personalia i forbindelse med utbetaling av styrehonorar.

Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref:
Vår ref.: 2010/3680/GOP
Dato: 12.12.2011
Saksbehandler: Gunnar Opsahl

Din arkitekt
Postboks 95
2011 STRØMMEN

Att. Ronny Alexander Sjølie

Gbnr. 152/ 242 -Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:			
Åstrøm Eiendom a/s Oreliveien 16 B, 0583 Oslo	Din Arkitekt, Postboks 95, 2011 Strømmen			
Eiendom/ Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Tomterhagan 22, 2080 Eidsvoll	152	242		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
20.10.2010	Nybygg		Tomannsbolig	

Behandling/ Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Hovedutvalg for Teknisk	25.10.2010	2010/3680

Eidsvoll, 12.12.2011

Avd. ing. Gunnar Opsahl

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

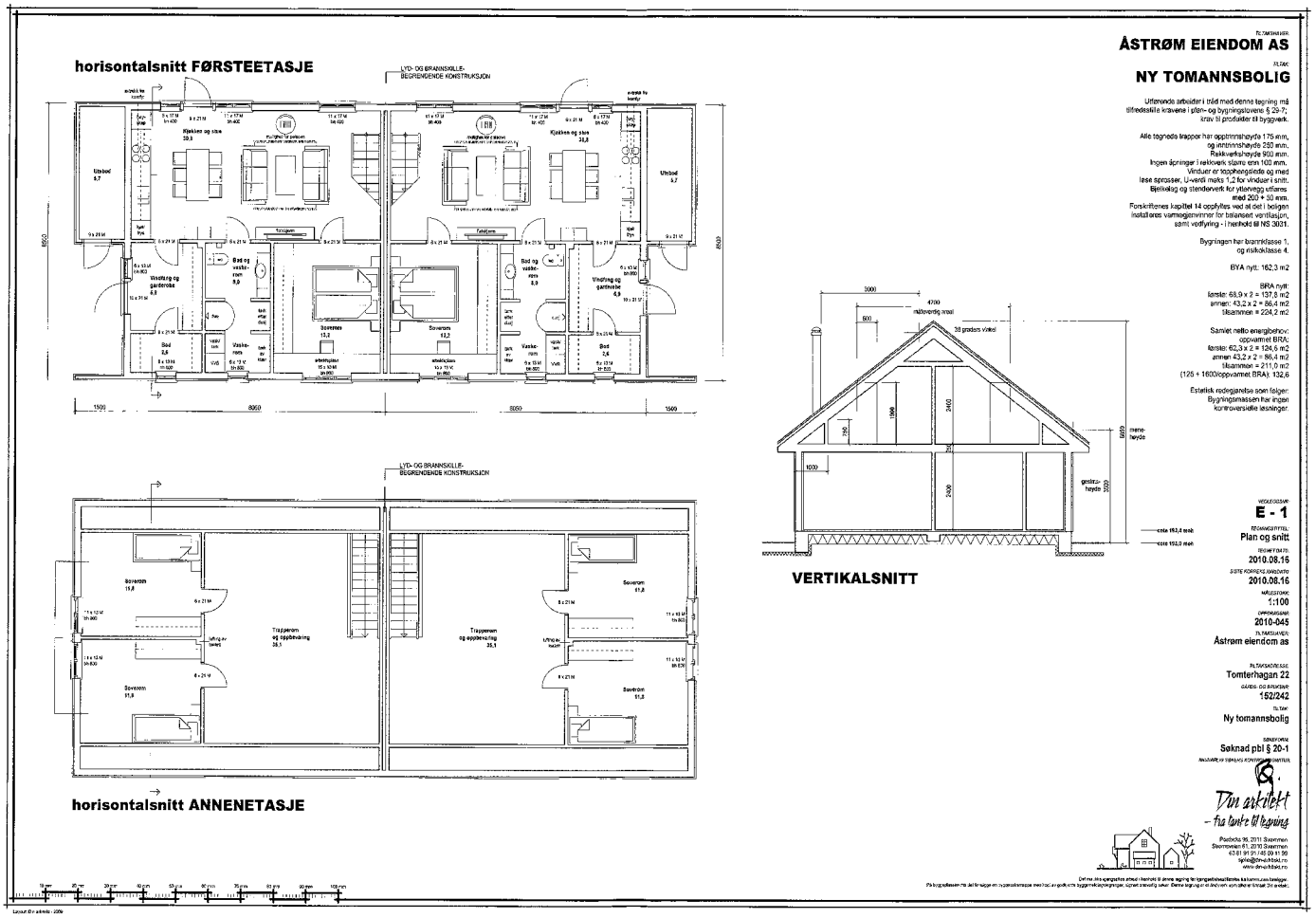
Besøksadresse.:

Dir.telefon:. 66107155
Telefaks:

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

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK


horisontalsnitt FØRSTEETASJE
LYD- OG BRANNSKILLE-
BEGRENSENDE KONSTRUKSJON
Kjøkken og stue
Utebod
Bad og vaske-rom
Vindfang og gardero.
Soverom
Bod
Vaske-rom
8950
1500
horisontalsnitt ANNENETASJE
Soverom
Trapperom og oppholdsrom
VERTIKALSNITT
3000
4700
600
38 graders vinkel
2400
1000
ÅSTRØM EIENDOM AS
NY TOMANNSBOLIG
Utførende arbeider i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloverre § 29-7; krav til produkter til bygverk.
Alle tegnede knapper har opptrinnshøyde 175 mm, og inntrinnshøyde 280 mm.
Rekkverkshøyde 900 mm.
Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
Vinduer er trygghetsglasstde og med lese sprosser, U-verdi maks 1,2 for vinduer i snitt.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med 200 + 30 mm.
Forskriftenes kapittel 14 oppfyltes ved at det i boligen installeres varmegjenvinner for balansert ventilasjon, samt vedfyring - i henhold til NS 3031.
Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
BYA nytt: 162,3 m2
BRA nytt:
første: 68,9 x 2 = 137,8 m2
annen: 43,2 x 2 = 86,4 m2
tilsammen = 224,2 m2
Samlet netto energibehov:
oppvarmet BRA:
første 62,3 x 2 = 124,6 m2
annen 43,2 x 2 = 86,4 m2
tilsammen = 211,0 m2
(125 + 1600/oppvarmet BRA): 132,6
Estetisk redegjørelse som følger:
Bygningsmassen har ingen kontroversielle løsninger.
E - 1
Plan og snitt
2010.08.16
2010.08.16
1:100
2010-045
Åstrøm eiendom as
Tomterhagan 22
152/242
Ny tomannsbolig
Søknad pbl § 20-1
Din arkitekt
- fra tanke til tegning
Prestvika 96, 2011 Skarmmen
Skarmmen 61, 2010 Skarmmen
63 81 91 91 / 45 09 91 99
fgh@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

TILTAKSHAVER

ÅSTRØM EIENDOM AS

TILTAK

NY TOMANNSBOLIG

Utførende arbeider i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven § 29-7; krav til produkter til byggverk.

Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde 175 mm, og inntrinnshøyde 250 mm.
Rekkverkshøyde 900 mm.
Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
Vinduer er topphengslede og med løse sprosser. U-verdi maks 1,2 for vinduer i snitt.
Sjalkslag og skandtervek for yttervegg utføres med 200 + 50 mm.
Forskriftenes kapittel 14 oppfylles ved at det i boligen installeres varmegjenvinnne for balansert ventilasjon, samt vedfyring - i henhold til NS 3031.

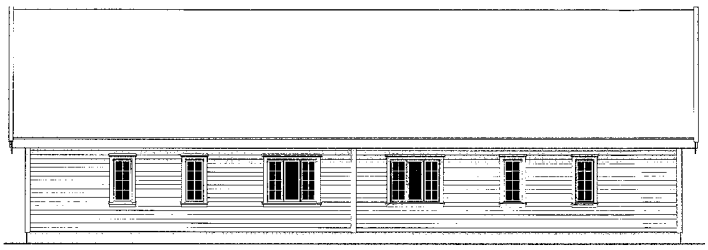
Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.

BYA nytt: 162,3 m2

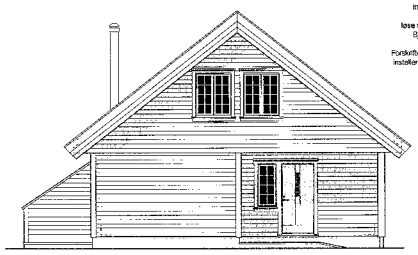
BRA nytt:
første: 68,9 x 2 = 137,8 m2
annen: 43,2 x 2 = 86,4 m2
tilsammen = 224,2 m2

Samlet netto energibehov:
oppvarmet BRA:
første: 62,3 x 2 = 124,6 m2
annen 43,2 x 2 = 86,4 m2
tilsammen = 211,0 m2
(125 + 1600/oppvarmet BRA): 132,6

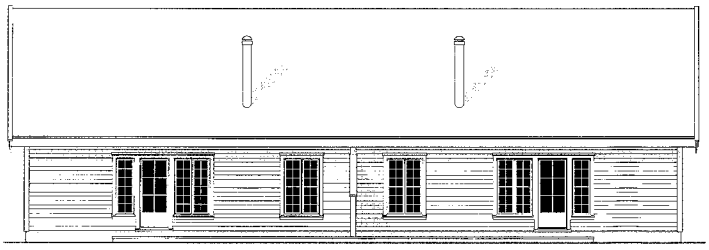
Estetisk redegjørelse som følger:
Bygningsmassen har ingen kontroversielle løsninger.



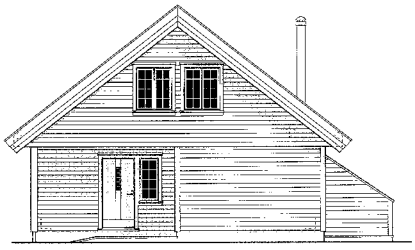
fasade mot ØST



fasade mot SYD



fasade mot VEST



fasade mot NORD

TEGNINGSNR.

E - 2

TEGNINGSTITTEL

Fasader

DATO

2010.08.16

SIST KORRIGERT/OMDATERT

2010.08.16

MÅLESTOKK

1:100

OPPDRAGSNR

2010-045

TILTAKSHAVER

Åstrøm eiendom as

TILTAKSADRESSE

Tomterhagan 22

GNR/BNR/FNR/SNR

152/242

TILTAK

Ny tomannsbolig

BESKRIVELSE

Søknad pbl § 20-1

ANSVARLIG SØKERS KONTAKTOPPLYSNINGER

Din arkitekt
– fra tanke til tegning

Postboks 90, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
67 81 91 91 / 46 40 11 99
ngk-as@bio.arkitekt.no
www.dinarkitekt.no

Det må ikke gjengjeldes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.
På byggeplassen må det ikke utføres arbeider som er i strid med gjeldende bygningsregler, i tvilsmål skal Direktoratet for byggkvalitet kontaktes.

Utskriftsdato: 15.10.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	152	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 842 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023710402
Navn	Siggerud Nord, Felt B3-B7

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.01.2007	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/387/023710400.pdf	
Delarealer	**Delareal**	842 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	B3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

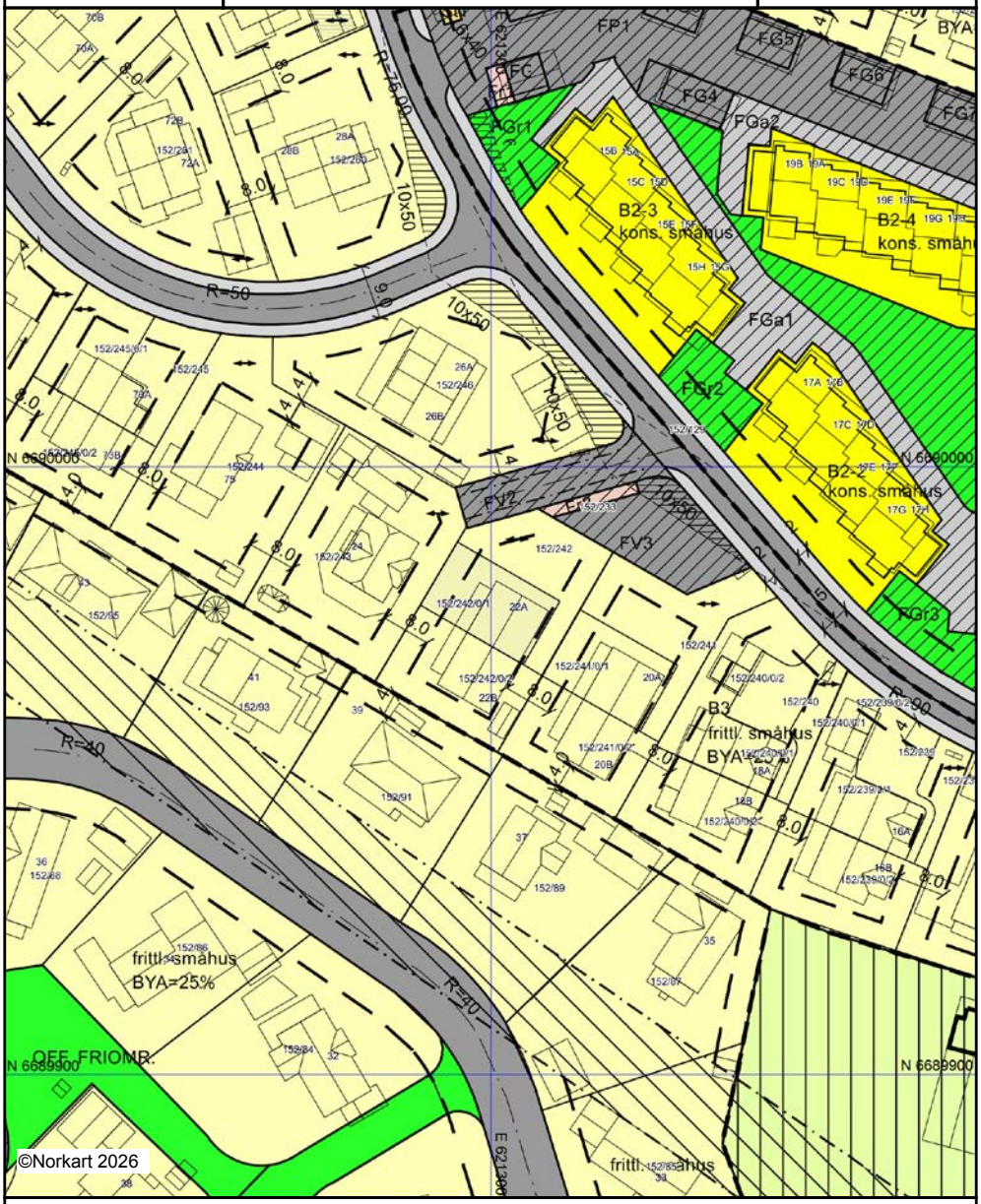
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 152/242/0/1
Adresse: Tomterhagan 22A
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1000

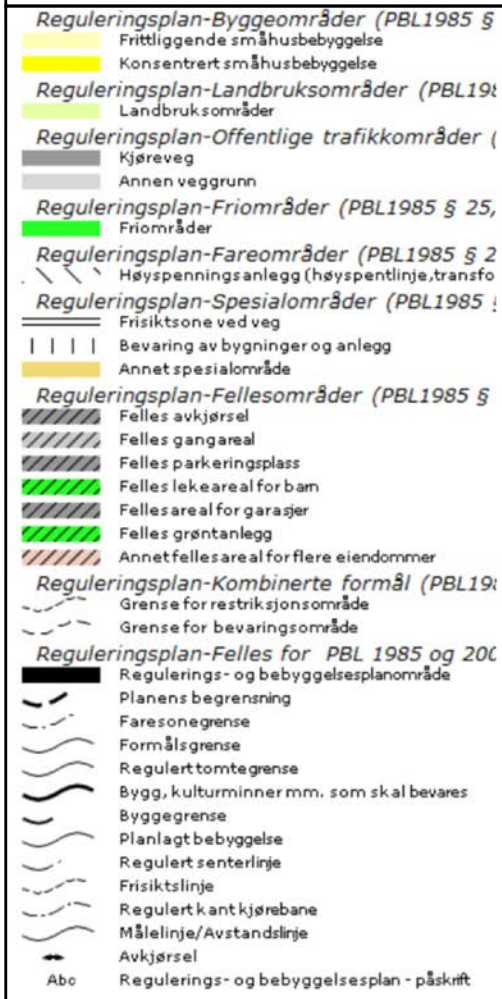
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



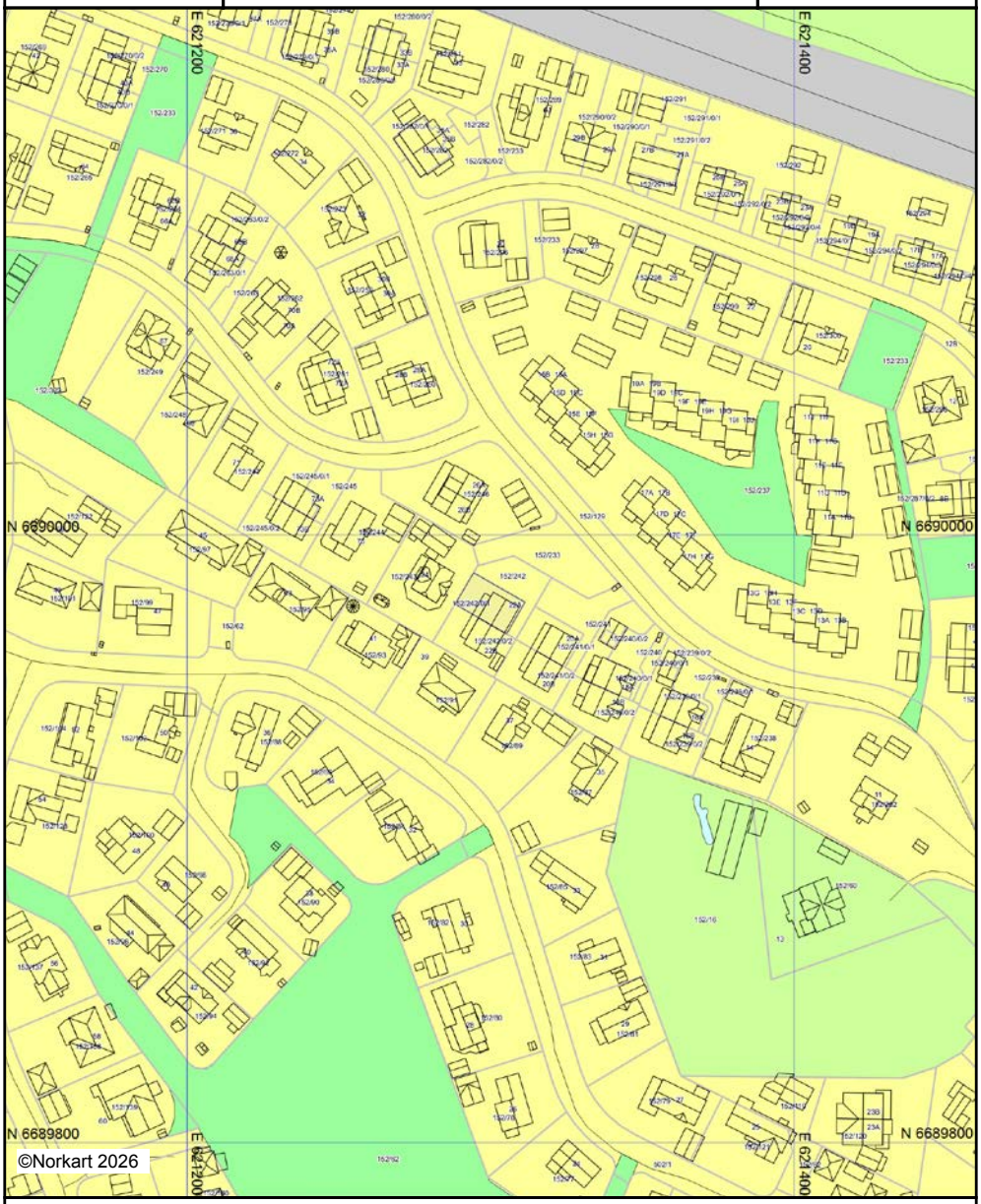
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 152/242/0/1
Adresse: Tomterhagan 22A
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 15.10.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	152	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
70096306	1203	01.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	129

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.10.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	152	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 109,52 kr
Eiendomsskatt	4 340,20 kr
Feiing	526,40 kr
Renovasjon	5 524,00 kr
Vann	7 566,24 kr
Sum	**28 066,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	1 415,25 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3831.00	1/1	0 %	3 831,00 kr	2 873,25 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	1 800,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	64.5 m^3	47.00	1/1	0 %	3 031,50 kr	3 031,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	64.5 m3	43.24	1/1	0 %	2 788,98 kr	2 788,98 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	129 m3	38.00	1/1	0 %	4 901,48 kr	3 676,11 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-64.5 m^3	47.00	1/1	0 %	-3 031,50 kr	-3 031,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-64.5 m3	43.24	1/1	0 %	-2 788,98 kr	-2 788,98 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	1 239,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	228,01 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	64.5 m^3	34.00	1/1	0 %	2 193,00 kr	2 193,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	64.5 m3	31.28	1/1	0 %	2 017,56 kr	2 017,56 kr
Forskudd vanngebyr	15%	129 m3	26.00	1/1	0 %	3 354,19 kr	2 515,64 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-64.5 m3	34.00	1/1	0 %	-2 193,00 kr	-2 193,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-64.5 m3	31.28	1/1	0 %	-2 017,56 kr	-2 017,56 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	238,50 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	238,50 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2247100 prom	1.80	1/1	0 %	4 045,00 kr	3 033,00 kr
					Sum	**23 010,67 kr**	**17 257,26 kr**

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

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

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

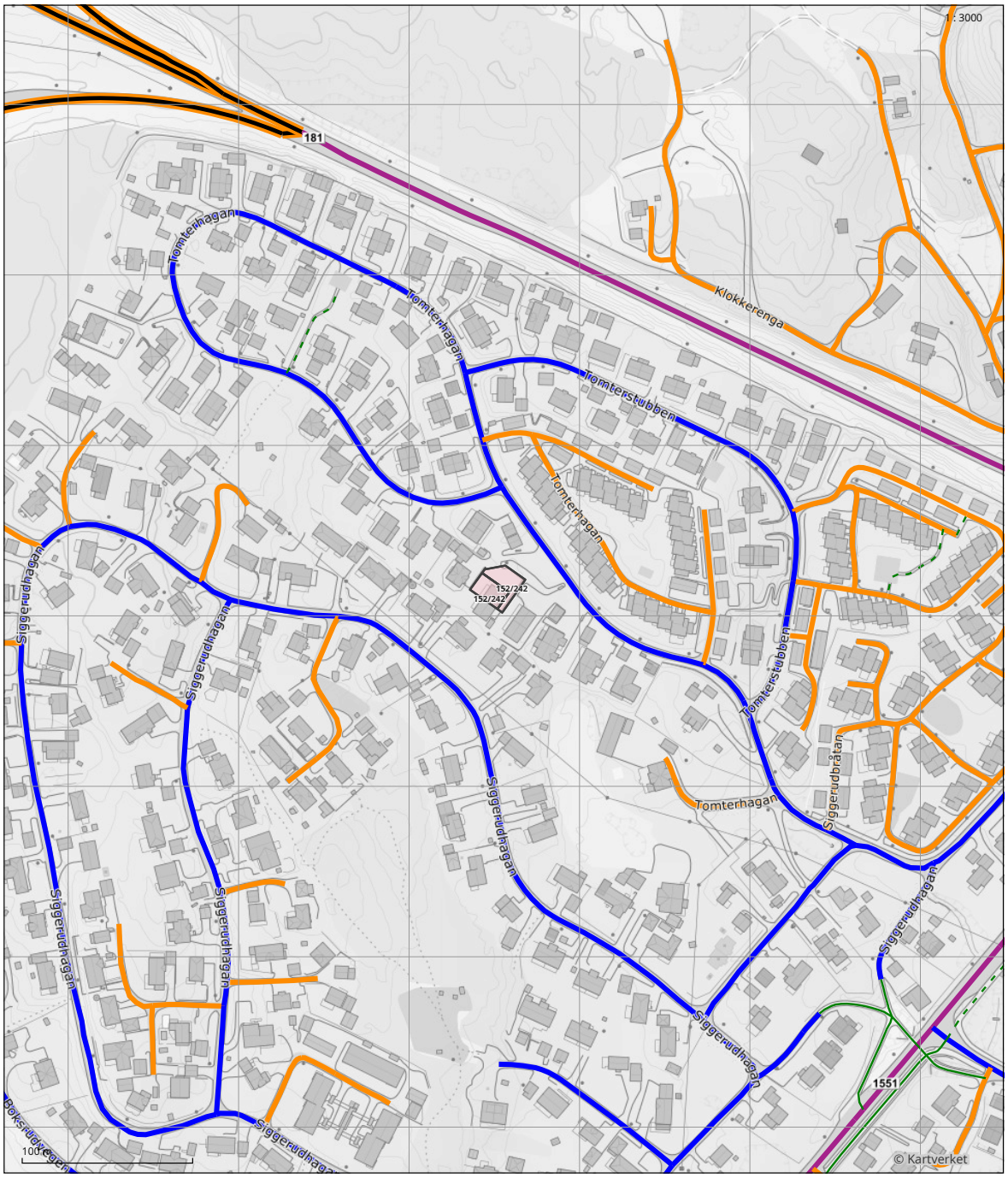
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Eidsvoll
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 152/242/0/1
Adresse: Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

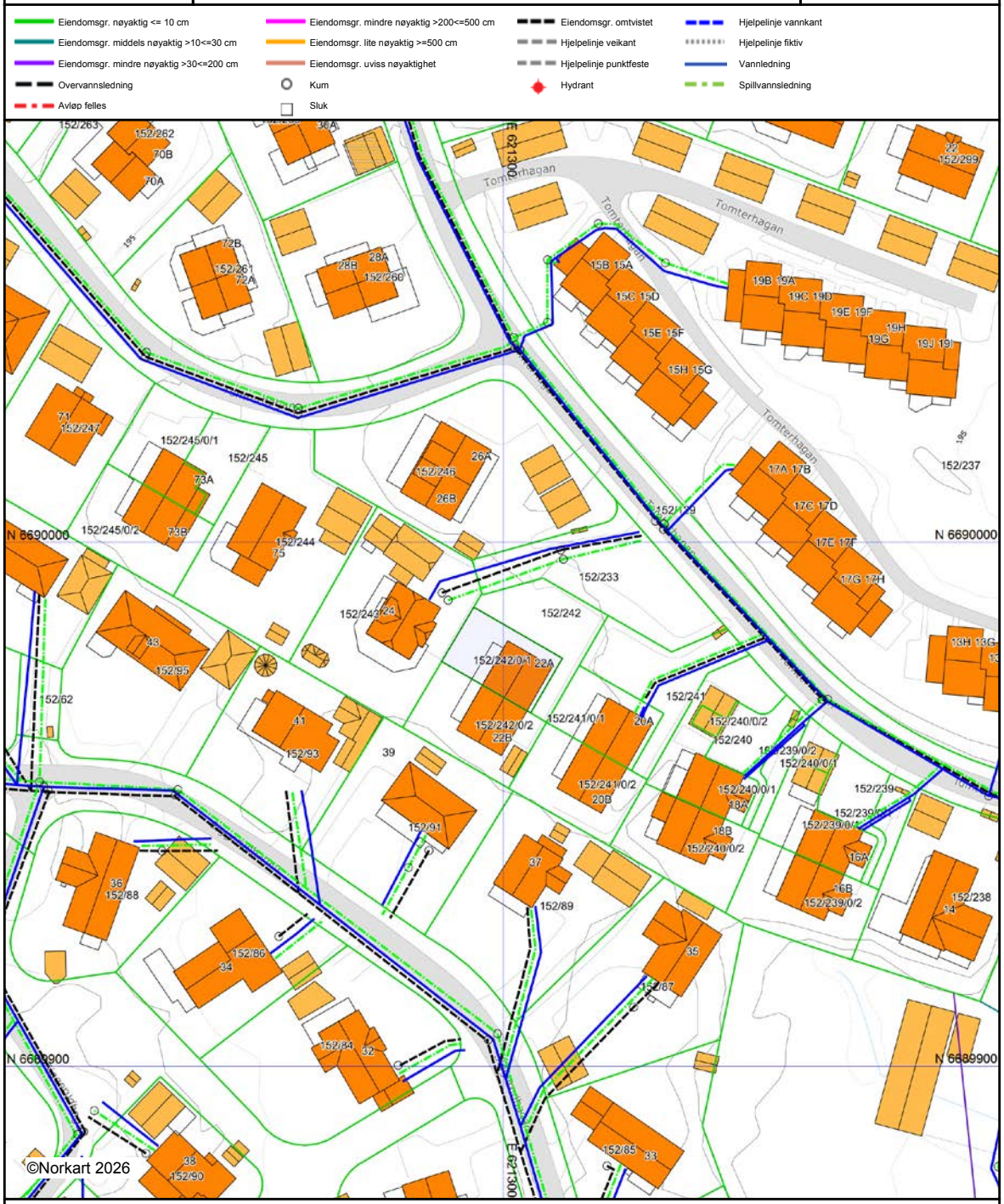
Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 152/242/0/1
Adresse: Tomterhagan 22A
Dato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



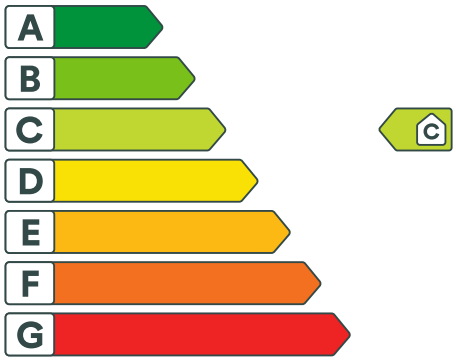
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

Energiattest



Adresse **Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-374262**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300185459**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **129,19**

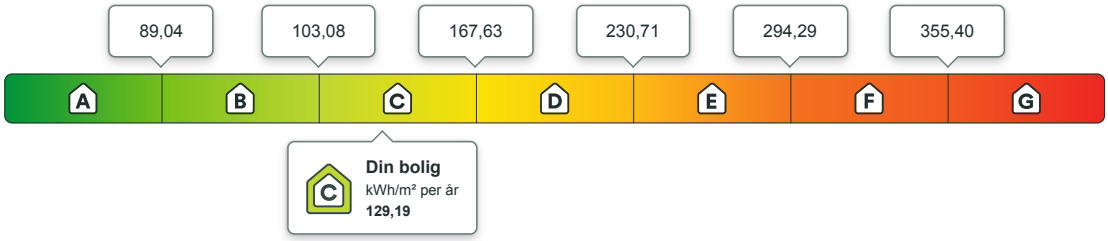
Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 083,01	**147,04**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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

Bindende bud på eiendommen
Tomterhagan 22A, 2080 EIDSVOLL
Gnr 152, bnr 242, snr 1, , i Eidsvoll kommune.
Oppdragsnr. 6035260441

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6035260441
Sist oppdatert 31.10.2026

Silje Melby Rundberg
eiendomsmegler

Telefon: 465 03 006
E-post: silje.rundberg@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet