PRIVATMEGLEREN

ENEBAKKVEIEN 623 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Enebakkveien 623 C , 1404 SIGGERUD NORDRE FOLLO kommune

gnr. 103, bnr. 72

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22708-1035 **Eiendomsverdi ref nr:** MS9115

Foretak: L.A TAKST & EIENDOM AS **Takstingeniør:** Jonas Askjellrud **Vår ref:** Jonas Askjellrud

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

Rapportansvarlig

Jonas Askjellrud

Jonas Askjellrud
Uavhengig Takstingeniør
Jonas@la-takst.no
984 45 711

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet over 1 plan og hems, beliggende i 1. etasje i flermannsbolig.
Bygget er oppført på støpte kjellervegger i betong mot grunn, etasjeskiller utført med prefabrikkerte elementer av porebetong. Yttervegger over terreng er oppført i bindingsverk og kledd med utvendig trekledning montert stående, gavlvegger på bygget består av murte teglsteinsvegger.

Takkonstruksjonen er oppført som pultak i trekonstruksjoner, som er tekket med korrugerte stålplater. Utvendige takrenner og nedløp. Vinduer og balkongdør/hev- skyvdør er hovedsakelig med 2 og 3-lags isolerglass fra 2011.
Adkomst skjer via felles inngang med naboleilighet.

Østvendt markterrasse med utgang fra stue, på ca.11 kvm.
Markterrasse oppført i trekonstruksjoner med impregnert treverk.
Andelen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke bygget i 2018.

Adresse: Enebakkveien 623 C
Postnummerområde: 1404 SIGGERUD
Grunnkrets: Roland
Kirkesogn: Siggerud
Valgkrets: Siggerud

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstandsvurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje og bod i fellesarealer er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2011.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.
Normal intervall for utskiftning av vinduer i tre er 20-60 år.
Brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten fra felles gang.
Boligen har malt hev- skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2011.

Til info: Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: Parkett, fliser på bad

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Parkett inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.
Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:

Vegger: Malt trepanel, malt teglstein, noen glatte flater av plater, malte MDF-plater. Fliser på bad og over kjøkkenbenk.
Himling: Malt trepanel, malt MDF-panel.
Boligen har etasjeskiller av porebetong.

Største målte avvik er 20 mm i/på stue-kjøkken

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste
evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at
mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter. Enkelte
skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da
dette er et eldre bygg.
Det er utført radonmåling i borettslaget i perioden 24.02.2016–10.05.2016 ifølge tidligere salgsoppgave. Følgende måleresultat ble oppgitt den gang: 95 Bq/m³.
Det er malt tretrapp til hems.
Innvendig er det fabrikkmalte profilerte dører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for
justering med jevne mellomrom.
Det er registrert spor og avføring etter mus på hemsen ved befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Det kan ikke fastslås om forholdet skyldes tidligere eller aktiv forekomst.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrom.
Veggene er flislagt, og himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 0,5cm:100cm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av flis foran dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen (synlig banemembran) er 35 mm.
Sluket kunne ikke inspiseres uten demontering eller flytting av fast inventar.
Bad fra 2013.

Badet er utført med følgende utstyr:
-Gulvmontert wc.
-Dusjkabinett.
-Servantskap med heldekkende porselensvask og skuffer.
-Speilskap med tilhørende belysning.
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
-Høyskap.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i tilliggende vegg mot bad fra gang, med måleresultat 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2013 av merket IKEA.

Innredningen har slette fronter. Benkeplater av heltre eik med nedfelt
oppvaskkum i rustfritt stål, to-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: ja
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Noe rør-i-rør (plastrør) fra bereder til baderom er påvist.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Boligen har mekanisk ventilasjon som baserer seg på tilluft via veggventiler eller ventiler i vinduer. Avtrekk skjer via elektrisk avtrekksvifte plassert på bad og ventilator på kjøkken.
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Eier opplyser at installasjonsår eller siste totale rehabilitering er ukjent.
Boligen er utstyrt med tre røykvarslere på batteri samt et brannslokningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Undertegnede har fått fremlagt byggemeldte tegninger som viser en annen utforming enn dagens løsning. Tegningene viser et lukket loftsareal, mens det ved befaring er etablert en åpen hems over kjøkken, bad og entré med adkomst via stige fra stue. Hemsen benyttes i dag som lagringsareal/alkove. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringen er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
Interessenter oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

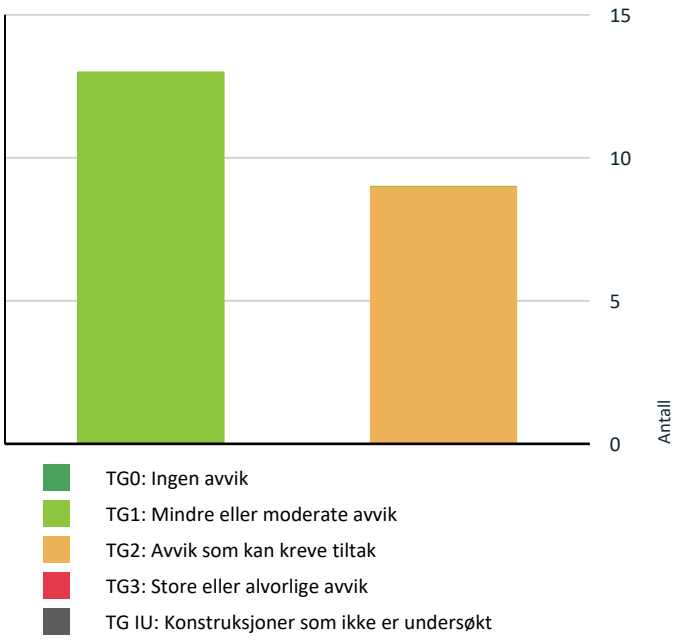
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger (myndighetsgodkjente plantegninger) for takstmannen. Vurderingen er
derfor ikke basert på verifisert tegningsgrunnlag fra offentlig myndighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Platting har sunket noe i ytterkant, slik at den heller nedover mot ytterkanten.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2018.

Standard
Velholdt leilighet hvor det er normal standard på overflater, innredning og utstyr- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2011	Modernisering	Vinduer er utskiftet.
2011	Modernisering	Hev- skyvedør er skiftet.
2013	Modernisering	Leiligheten er totalrehabilitert.
	Modernisering	Byttet Blandebatteri på dusjkabinett.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2011.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.
Normal intervall for utskiftning av vinduer i tre er 20-60 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten fra felles gang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dør subber noe mot terskel. Døren bør justeres for å sikre normal funksjon og for å unngå unødvendig slitasje på dør og terskel, samt redusert brukervennlighet.

TG 1 Hev skyvedør

Beskrivelse
Boligen har malt hev- skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2011.

Til info: Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Platting har sunket noe i ytterkant, slik at den heller nedover mot ytterkanten.

Konsekvens/tiltak
• Plattingens ytterkant bør rettes opp slik at den får korrekt fall og stabilitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere setninger, redusert brukervennlighet og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige gulvoverflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: Parkett, fliser på bad

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Parkett inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:

Vegger: Malt trepanel, malt teglstein, noen glatte flater av plater, malte MDF-plater. Fliser på bad og over kjøkkenbenk.
Himling: Malt trepanel, malt MDF-panel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av porebetong.

Største målte avvik er 20 mm i/på stue-kjøkken

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.



Stedvis større glipper mellom gulvlist og parkettgulv.



Stedvis større glipper mellom gulvlist og parkettgulv.

Radon

Beskrivelse

Det er utført radonmåling i borettslaget i perioden 24.02.2016–10.05.2016 ifølge tidligere salgsoppgave. Følgende måleresultat ble oppgitt den gang: 95 Bq/m³.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



Trapp til hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det fabrikkmalte profilerte dører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert spor og avføring etter mus på hemsen ved befaringstidspunktet.
Det kan ikke fastslås om forholdet skyldes tidligere eller aktiv forekomst.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



Spor etter mus på hems.



Spor etter mus på hems.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen er malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 0,5cm:100cm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av flis foran dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen (synlig banemembran) er 35 mm. Sluket kunne ikke inspiseres uten demontering eller flytting av fast inventar.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk er ikke tilgjengelig på befaring.



Bilde av sluk. Sluket er ikke fysisk inspisert, men kun tatt bilde av.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad fra 2013.

Badet er utført med følgende utstyr:
-Gulvmontert wc.
-Dusjkabinett.
-Servantskap med heldekkende porselensvask og skuffer.
-Speilskap med tilhørende belysning.
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
-Høyskap.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i tilliggende vegg mot bad fra gang, med måleresultat 0.



Ingen fukt funnet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2013 av merket IKEA.

Innredningen har slette fronter. Benkeplater av heltre eik med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, to-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



Oversiktsbilde kjøkken.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Noe rør-i-rør (plastrør) fra bereder til baderom er påvist.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon som baserer seg på tilluft via veggventiler eller ventiler i vinduer. Avtrekk skjer via elektrisk avtrekksvifte plassert på bad og ventilator på kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Eier opplyser at installasjonsår eller siste totale rehabilitering er ukjent.



Sikringsskap plassert i bod, utført med automatsikringer.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse i sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med tre røykvarslere på batteri samt et brannslokningsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Igland Garasje på ca. 17 m² beliggende i felles garasjerekke. Garasjen er oppført på plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker (LECA). Yttervegger er utført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, utført som pultak og tekket med asfaltpapp og tilhørende beslagsløsninger.
Adkomst til garasjen skjer via motorisert leddport.
Mot nabogarasjer er veggene kledd med plater. Det er ikke installert el-bil lader i garasje.

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



Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Bygget/garasjerekkene er oppført.

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

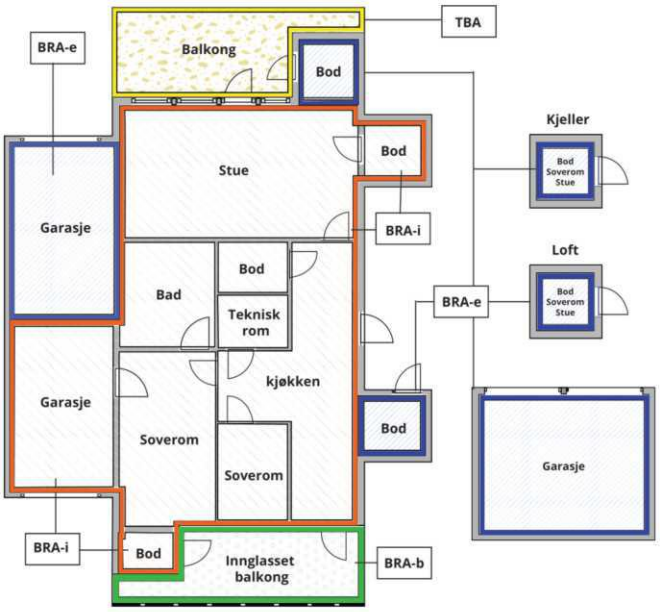
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	41	4		45	11		45
Hems						10	10
SUM	**41**	**4**			**11**	**10**	**55**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken 2, bad	Bod	
Hems	Lagerrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Leica DISTO D2G og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall).
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Undertegnede har fått fremlagt byggemeldte tegninger som viser en annen utforming enn dagens løsning. Tegningene viser et lukket loftsareal, mens det ved befaring er etablert en åpen hems over kjøkken, bad og entré med adkomst via stige fra stue. Hemsen benyttes i dag som lagringsareal/alkove. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringen er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Interessenter oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse. Loftsarealet er endret fra lukket loft til åpen hems med adkomst via stige fra stue. Hemsen fremstår innredet og benyttes som lagringsareal/alkove. Dokumentasjon på eventuell kommunal godkjenning eller omsøkt endring er ikke fremlagt ved befaring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Leica DISTO D2G og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall).
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger (myndighetsgodkjente plantegninger) for takstmannen. Vurderingen er derfor ikke basert på verifisert tegningsgrunnlag fra offentlig myndighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Jonas Askjellrud	Takstingeniør
	Trond Øystein Vetleseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	103	72		0	7477.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Enebakkveien 623 C

Hjemmelshaver
Syverudlia Borettslag

Kommentar
Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SYVERUDLIA BORETTSLAG	993072176		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Vetleseter Trond Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	5 836	300 000	26 247	289 369

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		791 561	Samlet innskuddskapital:		2 912 520
Kortsiktig gjeld (-)	-	268 132	Langsiktig gjeld (+):	+	10 627 331
Disponible midler:		523 429	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		13 539 851

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mellom Klemmetsrud og Fjell ligger Syverudlia borettslag, tilbaketrukket og usjenert til i Sørmarka, kun et par kilometer fra Oslogrensen. Borettslaget ligger på Siggerud, et lite tettsted i Ski kommune. Her bor du landlig til, med fantastiske tur- og friluftsmuligheter rett utenfor døren, men har likevel bare 15-20 min til Oslo sentrum med bil. Det er offentlig kommunikasjon med buss til både Oslo (avgang to ganger i timen) og Ski, og nærmeste bussholdeplass ligger få hundre meter unna eiendommen.

Det er gang- og sykkelsti til Siggerud, hvor det er barne- og ungdomsskole, idrettsplass og barnehage. Ellers er det 5 min med buss til Siggerud skole. Siggerud IL kan tilby allidrett, bordtennis, fotball, håndball, friidrett og orientering. Ved Siggerudhallen starter bl.a. en kupert lysløype med mulighet for å gå 2-5 kilometer. Stedet har i tillegg egen klatreklubb, samt skolekorps og pensjonistforening.

Det er kort vei til Ski Storsenter som har butikker og spisesteder, kurs- og konferansehotell, kinosenter med 8 saler, bowlinghall og helsetorg. Kolbotn Torg er også et godt alternativ med sine butikker og restauranter. Fra Siggerud sentrum er det bussholdeplass med korrespondanse til togstasjonen i Langhus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 7 477,7 m².
Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Leiligheten har tilhørende egen garasje i felles garasjerekke, utvendig adkomst. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ferdigattest

Takstmann kan ikke se at det foreligger midlrtidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne eiendommen. (For boliger omsøkt før 1998 hvorav det ikke foreligger
ferdigattest, så har det ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998)

Egenerklæring

Egenerklæringsskjema er gjennomlest av takstmann. Skjemaet skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet. Anbefaler potensiell kjøper å lese igjennom denne nøye.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6605140			

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	7084744			

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.08.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende lover, forskrifter og

Forutsetninger

anerkjente faglige retningslinjer, og bygger på visuell befaring utført med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Undersøkelsene er gjennomført uten destruktive inngrep. Det forutsettes at eiendommen er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk, og at eventuelle offentlige pålegg er oppfylt, med mindre annet fremgår av rapporten. Feil og mangler er kun kommentert der synlige forhold ble registrert. Skjulte forhold er ikke vurdert. Arealer er oppmålt etter NS 3940. Arealer er målt med lasermåler og fuktsøk er gjort med Protimeter MMS3. Det tas forbehold om mulige feil i opplysninger fra selger, offentlige myndigheter eller andre kilder. Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og er ikke en garanti mot fremtidige skader. Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver og angitt formål. Kunden plikter å gjennomgå rapporten og melde fra om åpenbare feil eller mangler.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Enebakkveien 623 C , 1404 SIGGERUD NORDRE FOLLO kommune

gnr. 103, bnr. 72

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22708-1035 **Eiendomsverdi ref nr:** JV7868

Foretak: L.A TAKST & EIENDOM AS **Takstingeniør:** Jonas Askjellrud **Vår ref:** Jonas Askjellrud

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

Rapportansvarlig

Jonas Askjellrud

Jonas Askjellrud
Uavhengig Takstingeniør
Jonas@la-takst.no
984 45 711

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet over 1 plan og hems, beliggende i 1. etasje i flermannsbolig.
Bygget er oppført på støpte kjellervegger i betong mot grunn, etasjeskiller utført med prefabrikkerte elementer av porebetong. Yttervegger over terreng er oppført i bindingsverk og kledd med utvendig trekledning montert stående, gavlvegger på bygget består av murte teglsteinsvegger.

Takkonstruksjonen er oppført som pultak i trekonstruksjoner, som er tekket med korrugerte stålplater. Utvendige takrenner og nedløp. Vinduer og balkongdør/hev- skyvdør er hovedsakelig med 2 og 3-lags isolerglass fra 2011.
Adkomst skjer via felles inngang med naboleilighet.

Østvendt markterrasse med utgang fra stue, på ca.11 kvm. Markterrasse oppført i trekonstruksjoner med impregnert treverk.
Andelen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke bygget i 2018.

Adresse: Enebakkveien 623 C
Postnummerområde: 1404 SIGGERUD
Grunnkrets: Roland
Kirkesogn: Siggerud
Valgkrets: Siggerud

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstandsvurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje og bod i fellesarealer er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2011.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.
Normal intervall for utskiftning av vinduer i tre er 20-60 år.
Brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten fra felles gang.
Boligen har malt hev- skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2011.

Til info: Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: Parkett, fliser på bad

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Parkett inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.
Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:

Vegger: Malt trepanel, malt teglstein, noen glatte flater av plater, malte MDF-plater. Fliser på bad og over kjøkkenbenk.
Himling: Malt trepanel, malt MDF-panel.
Boligen har etasjeskiller av porebetong.

Største målte avvik er 20 mm i/på stue-kjøkken

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste
evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at
mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter. Enkelte
skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da
dette er et eldre bygg.
Det er utført radonmåling i borettslaget i perioden 24.02.2016–10.05.2016 ifølge tidligere salgsoppgave. Følgende måleresultat ble oppgitt den gang: 95 Bq/m³.
Det er malt tretrapp til hems.
Innvendig er det fabrikkmalte profilerte dører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for
justering med jevne mellomrom.
Det er registrert spor og avføring etter mus på hemsen ved befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Det kan ikke fastslås om forholdet skyldes tidligere eller aktiv forekomst.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrom.
Veggene er flislagt, og himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 0,5cm:100cm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av flis foran dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen (synlig banemembran) er 35 mm.
Sluket kunne ikke inspiseres uten demontering eller flytting av fast inventar.
Bad fra 2013.

Badet er utført med følgende utstyr:
-Gulvmontert wc.
-Dusjkabinett.
-Servantskap med heldekkende porselensvask og skuffer.
-Speilskap med tilhørende belysning.
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
-Høyskap.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i tilliggende vegg mot bad fra gang, med måleresultat 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2013 av merket IKEA.

Innredningen har slette fronter. Benkeplater av heltre eik med nedfelt
oppvaskkum i rustfritt stål, to-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: ja
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Noe rør-i-rør (plastrør) fra bereder til baderom er påvist.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Boligen har mekanisk ventilasjon som baserer seg på tilluft via veggventiler eller ventiler i vinduer. Avtrekk skjer via elektrisk avtrekksvifte plassert på bad og ventilator på kjøkken.
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Eier opplyser at installasjonsår eller siste totale rehabilitering er ukjent.
Boligen er utstyrt med tre røykvarslere på batteri samt et brannslokningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Undertegnende har fått fremlagt tegninger som viser at det er avvik på planløsningen utifra godkjente tegninger hos kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

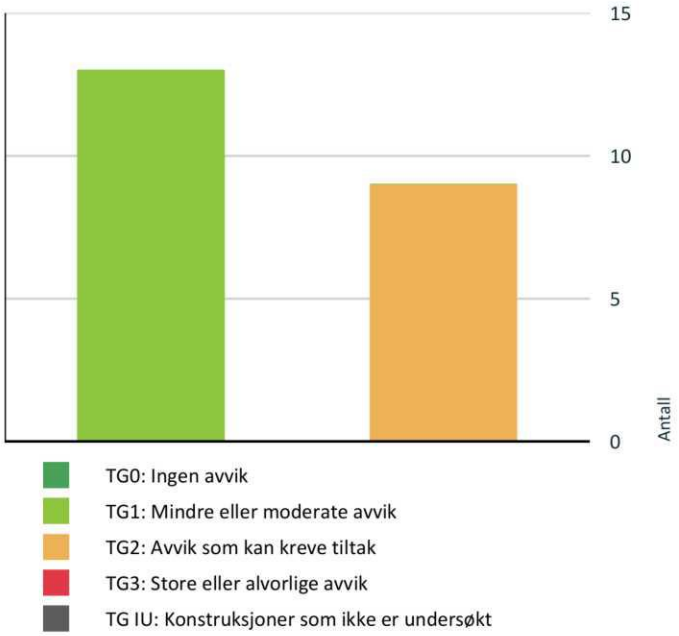
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger (myndighetsgodkjente plantegninger) for takstmannen. Vurderingen er
derfor ikke basert på verifisert tegningsgrunnlag fra offentlig myndighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Platting har sunket noe i ytterkant, slik at den heller nedover mot ytterkanten.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2018.

Standard
Velholdt leilighet hvor det er normal standard på overflater, innredning og utstyr- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2011	Modernisering	Vinduer er utskiftet.
2011	Modernisering	Hev- skyvedør er skiftet.
2013	Modernisering	Leiligheten er totalrehabilitert.
	Modernisering	Byttet Blandebatteri på dusjkabinett.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2011.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.
Normal intervall for utskiftning av vinduer i tre er 20-60 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten fra felles gang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dør subber noe mot terskel. Døren bør justeres for å sikre normal funksjon og for å unngå unødvendig slitasje på dør og terskel, samt redusert brukervennlighet.

TG 1 Hev skyvedør

Beskrivelse
Boligen har malt hev- skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2011.

Til info: Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Platting har sunket noe i ytterkant, slik at den heller nedover mot ytterkanten.

Konsekvens/tiltak
• Plattingens ytterkant bør rettes opp slik at den får korrekt fall og stabilitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere setninger, redusert brukervennlighet og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Enebakkveien 623C

SKOLER

Siggerud skole (1-10 kl.) 393 elever, 23 klasser	7 min 5.9 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	15 min 11.2 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	20 min 14.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	19 min 17.9 km

SPORT

Klemetsrud idrettsanlegg	6 min
Klemetsrud skole	7 min
Sport og Mosjon	12 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	12 min

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	11 min
Senter Syd Mortensrud	12 min
Bjørndal apotek	11 min
Vitusapotek Mortensrud	12 min
Mortensrud Vinmonopol	12 min
Holmlia Vinmonopol	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørmarka Linje 517, 550	8 min 0.6 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	12 min 9.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 17.6 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Siggerud Gård barnehage (1-6 år) 64 barn	7 min 5.7 km
Siggerud barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 5.9 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 7.3 km

DAGLIGVARE

Joker Klemetsrud	7 min
Coop Extra Siggerud	8 min

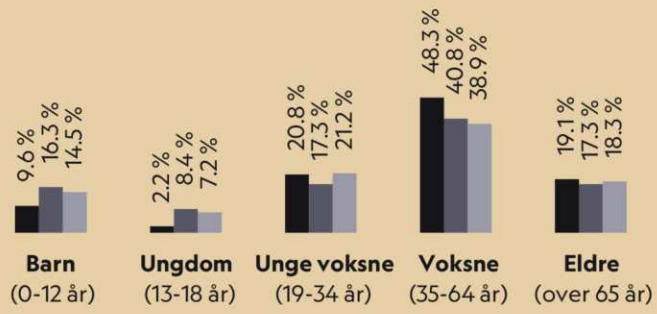
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

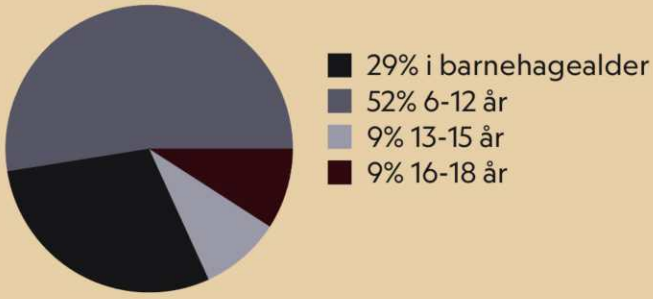
Joker Klemetsrud	7 min
Coop Extra Siggerud	8 min

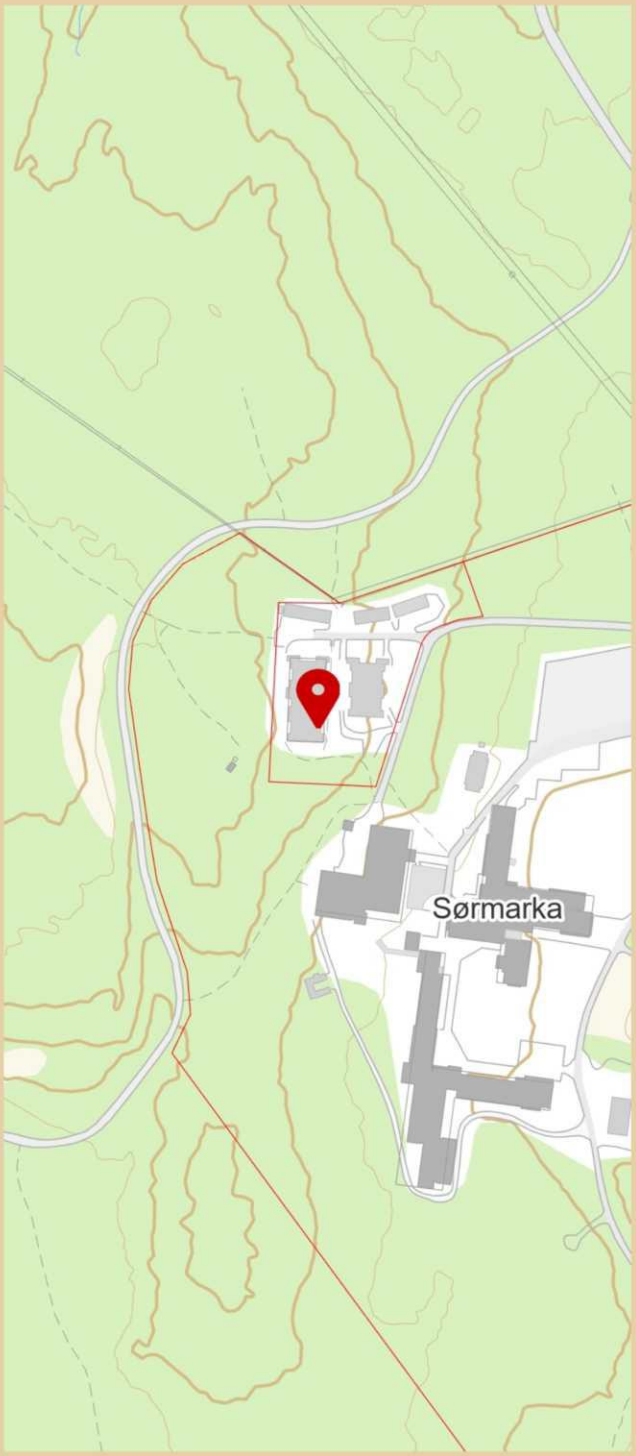
ALDERSFORDELING



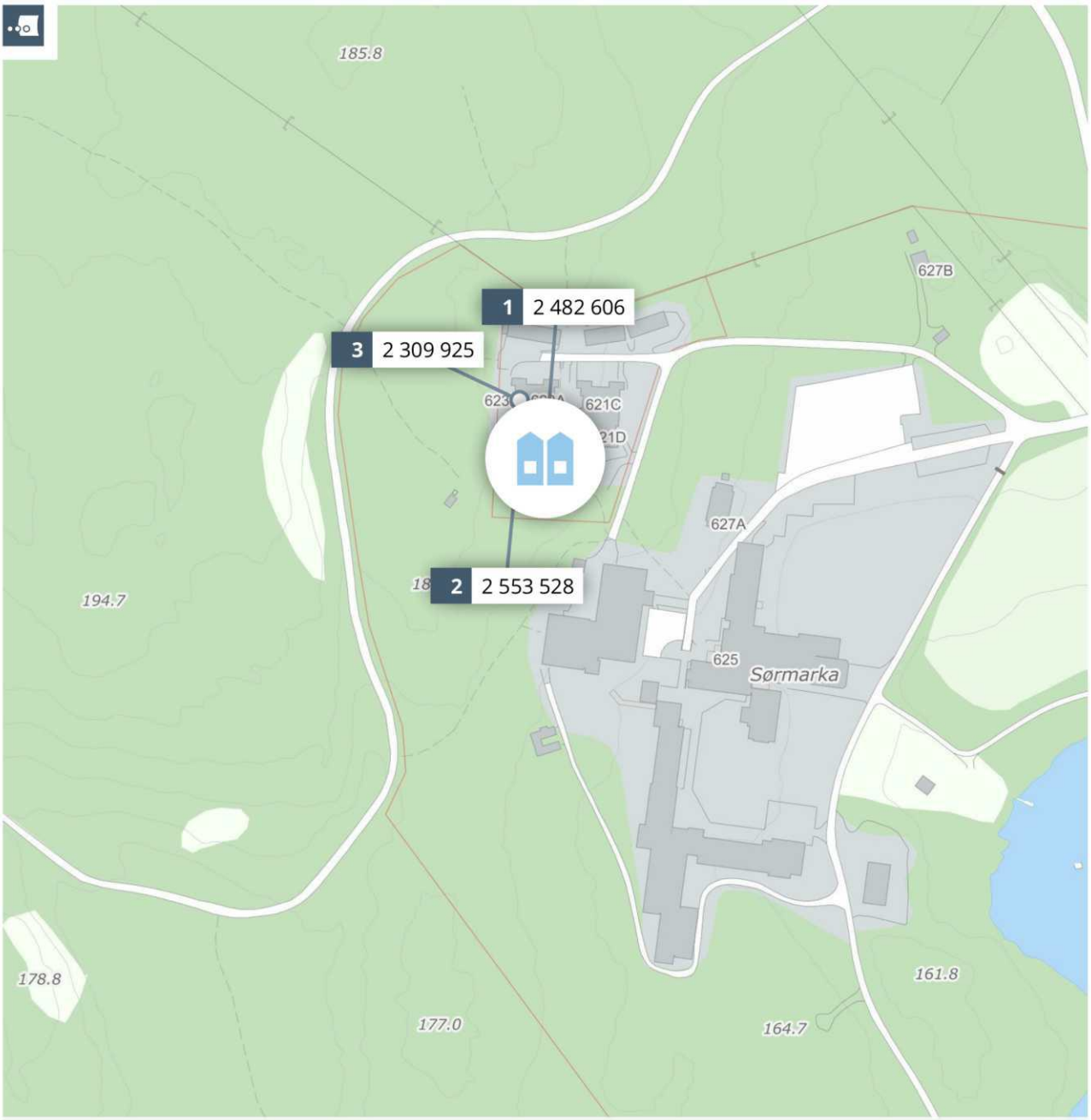
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Roland	179	89
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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



Meglers verdivurdering

ENEBAKKVEIEN 623 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anna Louise Undén.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Enebakkveien 623 C, 1404 SIGGERUD

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 103 BNR 72 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Roland

Verdivurdert til

2 230 000

272 181	2 502 181	60 976
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	7 502
Formue	26 247
Soverom	1
Etasjer	0
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Enebakkveien 623 B				03.02.2026	2 200 000	**2 200 000**	282 606	2 482 606	**60 551**
	41 m²	1971	7 478 m²	1 sov						
2	Enebakkveien 623 F				10.06.2026	2 400 000	**2 285 000**	268 528	2 553 528	**62 281**
	41 m²	1971	7 478 m²	1 sov						
3	Enebakkveien 623 D				03.12.2025	2 100 000	**2 025 000**	284 925	2 309 925	**56 340**
	41 m²	1971	7 478 m²	1 sov						

Arealeffektiv og tiltalende bolig beliggende i flotte omgivelser med naturen som nærmeste nabo. Dette er en rekkehusleilighet beliggende på ende. Fungerer også fint som pendlerbolig da det er enkel adkomst med bil til Oslo. Det medfølger bruksrett til garasje i rekke.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2018	18.06.2018	09.08.2018	1 750 000	1 725 000	504 980	2 229 980	3
08.01.2013	18.01.2013	19.02.2013	600 000	600 000	493 000	1 093 000	
15.12.2008		15.12.2008	-	300 000	300 000	600 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris er satt ut ifra andre nylige salg på området og må anses realistisk.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1404 SIGGERUD nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1404 SIGGERUD siste 9 mnd

12
rekkehus solgt

4.0M
3 922 000 Salgspris i snitt
3 836 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager
for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

60 976 Enebakkveien 623 C
Totalpris 2 500 000

49 389 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 9 mnd

45 792 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260094
Addresse	Enebakkveien 623 C		
Postnr.	1404	Sted	SIGGERUD
Selgers navn	Trond Øystein Vetleseter		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden august 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

7084744

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring 2018: Total rehabilitering av badet i 2013. Krysset av for både faglært og ufaglært/egeninnsats (han er selv rørlegger).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Se svaret ovenfor. Tidligere eier har ikke presisert hvem som har gjort hva.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ifølge tidligere eiers egenerklæring (2018) er arbeidet utført av Myrer VVS AS, Eidsvoll taktekking AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tidligere eier har oppgitt at det er lagt sveisemembran. I salgsoppgaven den gangen er det presisert at det ble lagt sveisemembran på gulv og Litex/ smøremembran på vegg (og våtromsmaling i tak).

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt 75 mm gulvsluk, ifølge tidligere eier.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Varmekablerog uttak mv ble nødvendigvis lagt da badet ble totalrenovert i 2013, men tidligere eier har ikke skilt mellom egeninnsats og faglært mht utført arbeid på badet.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Se svaret ovenfor.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firmaet tidligere eier har oppgitt mht utførte el-arbeider i leiligheten er Wist Michaelsen og Giffstad AS. Det er nevnt i forbindelse med andre el-arbeider i leiligheten (sikringsskap mv). Ellers viser jeg til firmanavn mv nevnt under tidligere punkt.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har en gang opplevd synlig tilbakeslag under dusjkabinettet. Etter jevnlig bruk av avløpsrens har jeg ikke opplevd tilsvarende senere.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Slikt arbeid før min eiertid er nødvendigvis utført ved totalrenoveringen av badet i 2013? Jeg har ikke nærmere opplysninger om det. Se punkt 2 ovenfor.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Pga manglende opplysninger blir arbeid utført før min eiertid som for faglært. Se punkt 2 ovenfor. Etter at jeg overtok leiligheten har jeg byttet blandebatteri i dusjkabinettet (til ettgreps fra Biltema).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se øvrige svar under dette punktet (punkt 8) og punkt 2 ovenfor.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Bk Anlegg i 2018, iflg tidligere eiers egenerklæring.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Tidligere eier skrev at bunnledning ble spylt/renset/kontrollert. Kjettingrens. Ingen graverende feil.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pga at leveggen ved terrassen beveget seg litt ut fra boligens yttervegg, var skjøtene i nedløpet ved min leilighet ikke helt tette. Jeg surret gorillateip ,(kraftig lerretsteip/gaffateip rundt skjøtene. Det holdes i sjakk foreløpig, men kan forbedres.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I tidligere salgsoppgave i 2018 er det opplyst at leilighetene (bygningene) ble renovert utvendig i 2011/2012 med bl.a. nytt tak, takrenner og nedløp. Jeg antar at arbeid i regi av borettslaget alltid gjøres av faglærte.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det jeg har nevnt om skjøter i nedløpet ovenfor.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg vet ikke. Forutsetter at slikt arbeid i regi av borettslaget alltid gjøres av faglærte.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun utendørs: Terrassen har en helling nedover slik at leveggen i liten grad er inntil boligens yttervegg (størst avstand øverst, m.a.o.).

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se forrige punkt om terrassen.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge tidligere salgsoppgave 2018 ble leilighetene renovert utvendig i 2011/2012 med bl.a. nye vinduer og terrassedører, nye terrasser og utforing (ekstra 20 cm isolasjon).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg vet ikke. Forutsetter at denne typen arbeid i regi av borettslaget alltid gjøres av faglærte.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Tidligere eier har laget hems med tilstøtende teknisk rom med varmtvannsbereder. Det er fjernstyrt belysning og et par bokhyller på selve hemsen. Den har ellers åpning til trapp ned til leiligheten og to mindre åpninger mot leiligheten (med plissegardin

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier (Steffen Minter).

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Iflg tidligere eier: opparbeidet utelys og dobbelt stikk ute. Bytte sikringsskap - tidligere eier ikke sikker på installasjonsår.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier har ikke presisert hva som er utført av hhv faglært og ufaglært.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ifølge tidligere eier: Wist Michaelsen og Giffstad, El-Effekt AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Dato er ca 2015, ifølge tidligere eier. Wist Michaelsen og Giffstad AS, ifølge tidligere eier. Han skriver i egenerklæringen 2018 at dokumentasjon på dette foreligger. Jeg kjenner ikke til denne dokumentasjonen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Tidligere eier har ikke opplyst om ev. avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ventilasjonsrøret fra badet ble renset høsten 2023. Jeg kjenner ikke navnet til firma/person som renset røret ovenfra. Selv støvsugde jeg røret nedenfra/inne fra badet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kjenner ikke til avvik. Støv/lo ble sugd ut/fjernet.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tidligere eier totalrenoverte leiligheten i 2013 og påkostet den ytterligere senere. Bl.a. lagt enstavs eikeparkett på gulv, nyere bad (nevnt ovenfor) og kjøkken med Ikea-fronter og heltre benkeplate etc. Se tidligere pkt. mht hemsen og teknisk rom.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjerekke fra Igland Garasjer ferdigstilt i 2018, før jeg kjøpte boligen. Terrasse og fasade har jeg omtalt under tidligere punkter.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

95 Bq/m3 (målt i 2016).

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selv har jeg ikke opplevd nevneverdige problemer med garasjen, men det har pågått garanti/reklamasjon mot Igland Garasjer mht lufting, fukt mv. I 2022 byttet firmaet takpapp og tildels undertak. Fukt, lufting og mur mv er et tema nå.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

For noen år siden ble garasjeportene motorisert med fjernstyring/fjernkontroll.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg henviser til styret i Syverudlia borettslag.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Flystøy forekommer (trase OSL). Av og til er det overflygninger fra helikoptre fra politiets beredskapssenter. Til tider brukes det også helikopter til å sjekke kraftledninger vs vegetasjon fra luften. Jeg har vent meg til dette.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke flom, men regnet graver grøft nedover langs garasjerekkene. Dette er mest utfordrende ved den nederste garasjerekken, men merkes også ved min garasje. Bøter på dette med å fylle på grus. En langsiktig løsning er avhengig av borettslagets økonomi.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Utvendig har den enkelte ansvar for å vedlikeholde terrasser og garasjer, slik jeg forstår det. Styret kjøper inn beis, pensler mv og setter dato for dugnad. Ellers beiser jeg terrassen etter behov.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe svertesopp i garasje (undertak, i hovedsak).

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sist vinter (2025/26) opplevde jeg for første gang mus på loftet tilknyttet leiligheten dvs hemsen. Flere har gått i musefeller. Musene har gnaget på plast/ styrofoam o.l., papp, stoff som f.eks ryggsekker, isolasjon etc. Vet ikke hvor de kommer inn.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

1) Parkettgulvet har bruksslitasje i form av hakk, riper, sprekker etc. Innvendige dører har slitasje på lakk. 2) Festet til den ene hyllen i kjøleskapet et ødelagt. Øverste skuff i frysedelen er skadet. Lys mangler i komfyr.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.08.2026

Signert av *Trond Øystein Vetleseter*

Initialer selger:
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Follo AS
Privatmegleren Ski v/Anna Louise Undén
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: anna.unden@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260094 . Vår ref.: 5902-1-182 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SYVERUDLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	993072176
Andelseier:	Vetleseter, Trond Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	182
Adresse:	Enebakkveien 623 C, 1404 SIGGERUD
Andelsnummer:	7
Gnr.	103
Bnr.	72
Borettsinnskudd:	Kr. 300 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6605140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger med bruksrett til 1 garasjeplass til hver andel. Det er ikke tillatt med biloppstilling inne på boområdet, unntatt ved helt nødvendig vare- og persontransport av kortvarig karakter. Dyrehold: forbud mot hold av utegående dyr. Styret kan søkes ved gode grunner. Det tillates ikke at andelseier setter opp parabol eller andre antenner på bygningene eller montere varmepumper i Syverudlia borettslag, se husordensreglene. Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader..

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207360988
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	192 180,00
Innfrielsesdato:	30.05.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207618608
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	2 642 745,00
Innfrielsesdato:	28.02.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207618616
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 644 948,00
Innfrielsesdato:	30.09.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207618624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	264 460,00
Innfrielsesdato:	30.10.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 501,82,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820761861; IN lån 1 - Akonto renter	560,73	
Lån nr: 9820761861; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 105,10	
Felleskostnader	5 836,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	615,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 961,-
Annen formue:	26 247,-
Gjeld:	289 369,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207360988
Restsaldo:	9 605,34
Kapitalkostnader:	82,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207618608
Restsaldo:	132 137,20
Kapitalkostnader:	1 118,90

IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207618616
Restsaldo:	117 217,39
Kapitalkostnader:	1 505,49
IN-avtale:	Ja
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207618624
Restsaldo:	13 220,88
Kapitalkostnader:	918,00
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 272 180,81,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon: 22 86 54 55.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Reidun Øxseth, e-post:syverudlia@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5902
SYVERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SYVERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5902

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sparing av kostnader strøm
7. Sparing vedlikehold og Fordelingsnøkkel resultat
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SYVERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aina Sagen Rustebakke er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Reidun Øxseth og Olve Gjersrud Ringstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000

Sak 6

Sparing av kostnader strøm

Forslag fremmet av:
Reidun Øxseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Usikker på hva slags strøm avtale vi har. Men styreleder kan på vegene av general forsamlingen ingå avtale om Norgespris

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner opprettelse av Norgespris avtale på strøm til felles områdene

---

Sak 7

Sparing vedlikehold og Fordelingsnøkkel resultat

Forslag fremmet av:
Reidun Øxseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at general forsamling vedtar at det opprettes en konto for øremerket sparing til større vedlikeholds prosjekter (eks. På større prosjekter; parkering/ støttemurer/ drenering/ lekkasje i rørledninger)- og en mål for hvor mye denne kontoen skal fylles opp med. Dette er større prosjekter som vil koste mye penger, det foreslås å jobbe mot et minimum på 500 000.

I den forbindelse ønsker jeg å foreslå at positivt årsresultat fordeles slik;

Sparing vedlikehold 35%

Ekstra nedbetaling lån 25% (da med fokus på dette lånet OBBK01, opptatt lån 300 000 over 30 år. Dette lånet koster oss mye og bør egentlig refinansieres)

De resterende 40 % kan overføres til øvrig kapital.

Styrets innstilling
Dersom dette blir vedtatt, vil det gjelde fra og med 2026.

Forslag til vedtak
General forssamlingen vedtar oppretting av sparekonto for større vedlikeholds prosjekter.

Positivt årsresultat fordeles ettfordelingsnøkkelen; 35% vedlikehold, 25 % ekstra ordinær nedbetaling av gjeld og resterende 40 % overføres til øvrig kapital

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidun Øxseth

  Jeg liker å få ting gjort og liker ikke å gjøre ting halvveis.
  Jeg ønsker et synlig styre og ønsker meg en langtidsplan på bla. vedlikehold og økonomi.

  Når det er sagt jeg er litt bekymret for hvor mye det er å ta tak og hvor mye tid og ressurser dette vil kreve av de som blir sittende i styret. Jeg en lang liste over ting jeg tenker bør adresseres på kort og lengre sikt, det er sikkert mye jeg ikke vet om også. Vi vil ikke kunne få til alt på en gang med de ressursene vi har, derfor trenger vi en langtidsplan for dette.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Ustad
- Olve Gjersrud Ringstad

Styrets årsrapport

I tillegg til det generelle styrearbeidet har det som vanlig vært både store og små saker å ta tak i år. Her er noe av det som har vært hovedfokus:

Garasjene:

Det er fortsatt noen utfordringer med garasjene og vi har derfor gjenopptatt kontakten med Igland ang. dette og ny befaring skal gjennomføres denne våren. Det er særlig støttemuren mellom de to nederste rekkene det gjelder, men også taket, fukt og garasjeporter. Det er også gjennomført årlig service på garasjene.

Norsk brannvernforening:

Det er gjennomført årlig befaring av Norsk Brannvernforening. Styret vil kontakte de som har fått påvist mangler for å følge opp om disse er utbedret. Minner om at alle ca. 2-4 ganger i året bør snu brannslukningsapparatet opp-ned til man kjenner at pulveret inni flytter seg. Dette hindrer at pulveret klumper seg og brannslukkeren fungerer optimalt dersom behovet oppstår.

Økonomi:

Vi merker som resten av samfunnet også at prisene på det meste stiger og arbeider kontinuerlig med å se på muligheter for å unngå å måtte øke felleskostnadene. Noen av de største kostnadene våre er ganske satt som f.eks. kommunale avgifter, lån, forsikringer osv. Her har det vært lite å gevinst å hente på tidligere forsøk. Et lite lys i tunnelen er at det ene lånet er ferdig nedbetalt neste høst og vi håper dette gir mer rom for å kunne gjennomføre nødvendige prosjekter/tiltak uten at felleskostnadene nødvendigvis må økes av den grunn. Et av tiltakene vi har arbeidet med over en lengre periode er å få egen vannmåler til borettslaget slik at vi kun betaler for faktisk forbruk. I dag betaler vi for et estimert forbruk som vi anser å være mye høyere enn det vårt faktiske forbruk er. Dette har vært en lang prosess som nå ser ut til å være landet.

Låsene:

Vi har gjennomført befaring med leverandør for å kartlegge vedlikeholdsbehov på låssystemet og avventer tilbakemelding på dette.

Vibbo:

Vi ønsker at alle benytter Vibbo mer, bl.a. for å sende henvendelser til styret. Det arbeides også med å oppdatere informasjonen som finnes tilgjengelig. Et eksempel er avfallshåndteringen, da i har en del utfordringer med at det kastes en del feil i de beholderne vi har i dag og vi ønsker å sette søkelys på dette fremover.

Driften av borettslaget vårt er avhengig av at alle gjør en innsats for fellesskapet som å klippe gress, måke snø og strø gangveiene, stenge/åpne utekranene osv. På denne måten har vi i over 10år begrenset utgifter til vaktmestertjenester. Takk til alle som fortsatt gjør dette mulig!

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i SYVERUDLIA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SYVERUDLIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DHUWJ-S3PKA-WL10Q-QDDMU-LL5MD-TOWQD

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler på 523 429 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SYVERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 993072176, KLIENTNR. 5902

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**481 344**	**493 239**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		522 169	437 573
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-480 084	-449 467
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**42 085**	**-11 894**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**523 429**	**481 344**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		791 561	593 580
Kortsiktig gjeld		-268 132	-112 236
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**523 429**	**481 344**

SYVERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 993072176, KLIENTNR. 5902

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	282 169	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 400 640	1 686 078	1 720 896	1 686 000
Andre inntekter		0	0	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 682 809**	**1 686 078**	**1 755 896**	**1 721 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-10 346	-5 489	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-98 170	-94 395	-105 000	-109 725
Konsulenthonorar		-3 060	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-31 411	-149 802	-250 000	-253 000
Forsikringer		-66 671	-60 343	-70 000	-78 400
Kommunale avgifter	7	-483 052	-431 592	-500 000	-550 000
Energi/fyring	8	-50 719	-52 280	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-59 475	-56 831	-54 500	-55 280
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-859 954**	**-907 781**	**-1 094 550**	**-1 161 665**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**822 855**	**778 297**	**661 346**	**559 335**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**822 855**	**778 297**	**661 346**	**559 335**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 302	12 782	4 000	4 000
Finanskostnader	11	-312 988	-353 506	-651 000	-326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-300 686**	**-340 724**	**-647 000**	**-322 000**
ÅRSRESULTAT		**522 169**	**437 573**	**14 346**	**237 335**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		522 169	437 573		

SYVERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 993072176, KLIENTNR. 5902

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 053 000	10 053 000
Tomt		1 117 000	1 117 000
Andre varige driftsmidler	13	1 846 422	1 846 422
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 016 422**	**13 016 422**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	9 636
Andre kortsiktige fordringer		0	1 223
Driftskonto OBOS-banken		456 974	259 411
Sparekonto OBOS-banken		334 587	323 310
SUM OMLØPSMIDLER		**791 561**	**593 580**
SUM EIENDELER		**13 807 983**	**13 610 002**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Annen egenkapital	14	2 812 520	2 290 351
SUM EGENKAPITAL		**2 912 520**	**2 390 351**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 042 331	5 522 415
Borettsinnskudd	16	5 585 000	5 585 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 627 331**	**11 107 415**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		265 546	110 395
Påløpte renter		1 517	1 841
Annen kortsiktig gjeld	17	1 069	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**268 132**	**112 236**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 807 983**	**13 610 002**
Pantstillelse	18	17 470 000	17 470 000
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, __.__.2026
Styret i Syverudlia Borettslag

Aina Sagen Rustebakke Jeanine Helmundsen Olve Gjersrud Ringstad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-
skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige
poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-
fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets
fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til
borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av
fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets

beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra
IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 400 640
Kapitalkostnader IN I	283 298
Reg.kapitalkostnader IN I	-1 129
Fratrekk kapitalkostnader	-282 169
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 400 640**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 346
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 346**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 654
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 370
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-31 411**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-406 652
Renovasjonsgebyr	-76 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-483 052**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 719
SUM ENERGI / FYRING	**-50 719**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 537
Annet driftsmateriale	-306
Snørydding	-25 473
Andre driftskostnader	-625
Andre kontorkostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-2 058
Øreavrunding	24
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-59 475**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 025
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 277
SUM FINANSINNTEKTER	**12 302**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter, OBOS Boligkreditt AS (8150)	-12 377
Pantegjeldsrenter, OBOS Boligkreditt AS (8151)	-162 723
Pantegjeldsrenter, OBOS Boligkreditt AS (8152)	-108 766
Pantegjeldsrenter, OBOS Boligkreditt AS (8153)	-29 122
SUM FINANSKOSTNADER	**-312 988**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 053 000
SUM BYGNINGER	**10 053 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Kostpris	21 000	
Avskrevet tidligere	-20 999	
		1
Container		
Kostpris	19 620	
Avskrevet tidligere	-19 619	
		1
Garasjeanlegg		

Tilgang 2017	1 750 000	
Tilgang 2018	96 420	
		1 846 420
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 846 422**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 361 700
Egenkapital fra IN tidligere	1 142 687
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-691 867
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 812 520**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2012	-300 000	
Nedbetalt tidligere	95 364	
Nedbetalt i år	7 620	
		-197 016
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2017	-3 695 471	
Nedbetalt tidligere	877 134	
Nedbetalt i år	107 461	
		-2 710 876
OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12.25: 5,49 %, løpetid 8 år		
Opprinnelig, 2009	-5 585 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 516 300	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	173 403	
Nedbetalt tidligere, IN	1 142 687	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 752 610
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 226 571	

Nedbetalt i år	191 600	
		-381 829
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 042 331**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 585 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 585 000**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

IN-nullavregning	-1 069
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 069**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	5 585 000
Pantelån	5 042 331
Beregnede IN forpliktelser	450 820
TOTALT	**11 078 151**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 053 000
Tomt	1 117 000
TOTALT	**11 170 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.26
Selskapsnummer: 5902 **Selskapsnavn:** SYVERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aina Sagen Rustebakke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Reidun Øxseth og Olve Gjersrud Ringstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sparing av kostnader strøm

Årsmøtet godkjenner opprettelse av Norgespris avtale på strøm til felles områdene

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sparing vedlikehold og Fordelingsnøkkel resultat

General forssamlingen vedtar oppretting av sparekonto for større vedlikeholds prosjekter.
Positivt årsresultat fordeles ettfordelingsnøkkelen; 35% vedlikehold, 25 % ekstra ordinær nedbetaling av gjeld og resterende 40 % overføres til øvrig kapital

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Reidun Øxseth

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Joakim Ustad

☐ Olve Gjersrud Ringstad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SYVERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993072176
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 09:00 til 30. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Aina Sagen Rustebakke er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Reidun Øxseth og Olve Gjersrud Ringstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sparing av kostnader strøm

Fremmet av: Reidun Øxseth

Usikker på hva slags strøm avtale vi har. Men styreleder kan på vegene av general forsamlingen ingå avtale om Norgespris

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner opprettelse av Norgespris avtale på strøm til felles områdene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sparing vedlikehold og Fordelingsnøkkel resultat

Fremmet av: Reidun Øxseth

Jeg ønsker å foreslå at general forsamling vedtar at det opprettes en konto for øremerket sparing til større vedlikeholds prosjekter (eks. På større prosjekter; parkering/ støttemurer/ drenering/ lekkasje i rørledninger)- og en mål for hvor mye denne kontoen skal fylles opp med. Dette er større prosjekter som vil koste mye penger, det foreslås å jobbe mot et minimum på 500 000.

I den forbindelse ønsker jeg å foreslå at positivt årsresultat fordeles slik;

Sparing vedlikehold 35%

Ekstra nedbetaling lån 25% (da med fokus på dette lånet OBBK01, opptatt lån 300 000 over 30 år. Dette lånet koster oss mye og bør egentlig refinansieres)

De resterende 40 % kan overføres til øvrig kapital.

Styrets innstilling
Dersom dette blir vedtatt, vil det gjelde fra og med 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> General forssamlingen vedtar oppretting av sparekonto for større vedlikeholds prosjekter.
> Positivt årsresultat fordeles ettfordelingsnøkkelen; 35% vedlikehold, 25 % ekstra ordinær nedbetaling av gjeld og resterende 40 % overføres til øvrig kapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Reidun Øxseth (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Reidun Øxseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Olve Gjersrud Ringstad (10 stemmer)
Joakim Ustad (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olve Gjersrud Ringstad
Joakim Ustad

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SYVERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993072176
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. januar kl. 09:00 til 30. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Aina Sagen Rustebakke er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Olve Gjersrud Ringstad og Jeanine Helmundsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte



Nestleder - 2år (2 år)

Følgende ble valgt:

Jeanine Helmundsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jeanine Helmundsen

Styremedlem - 1år (1 år)

Følgende ble valgt:

Olve Gjersrud Ringstad (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Olve Gjersrud Ringstad

Olve G. Ringstad

Jeanine Helmundsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5902
SYVERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SYVERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. januar kl. 09:00 og lukker 30. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5902

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SYVERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aina Sagen Rustebakke er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Olve Gjersrud Ringstad og Jeanine Helmundsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 nestleder - 2år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som nestleder - 2år:

- Jeanine Helmundsen

Valg av 1 styremedlem - 1år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem - 1år:

- Olve Gjersrud Ringstad

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.01.25
Selskapsnummer: 5902 **Selskapsnavn:** SYVERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aina Sagen Rustebakke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Olve Gjersrud Ringstad og Jeanine Helmundsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Nestleder - 2år (kun 1 skal velges)

☐ Jeanine Helmundsen

Styremedlem - 1år (kun 1 skal velges)

☐ Olve Gjersrud Ringstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter
for
Syverudlia borettslag Org. nr. 993 072 176

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 27.08.08.
Endret på ordinær generalforsamling 31.05.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Syverudlia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(9) Elektriske biler skal kun lades med godkjent ladeboks montert av godkjent el-virksomhet. Hver enkelt andelseier disponerer egen garasje hvor det er lagt klart en egen kurs på 16A for fremtidig elbil-lading. De som ønsker å ta denne kursen i bruk må få installert en egnet ladeboks. Den enkelte andelseier må selv dekke kostnadene for godkjent ladeboks og montering av denne. Den enkeltes strømforbruk kommer som egen faktura fra OBOS ihenhold til gjeldene rutine.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Leielighetene i borettslaget er like store, og den enkeltes brøk blir dermed 1/20. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller

vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR SYVERUDLIA BORETTSLAG

VEDTATT I GENERALFORSAMLING DEN 9 JUNI 2009

Formål

Husordensreglene skal sikre andelseier rett til et trygt og godt bomiljø. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

Husordensreglene skal brukes slik at andelseier har følelsen av å eie egen bolig, men under felles ansvar for uteområder og miljø.
Husordensreglene danner grunnlaget for styres forvaltning av boligområdet og de overordnete interesser som følger av bofellesskapet.
Husordensreglene er en del av husleiekontrakten.

§ 1 Generelt

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Andelseier plikter å bruke og vedlikeholde boligen, felles bygninger, utstyr, og friarealer på en slik måte at de ikke utsettes for ødeleggelser eller skade, eller gjennom sjenerende støy, ferdsel eller utilbørlig opptreden reduserer andre andelseieres rett til en god bomessig kvalitet. Andelseier skal påse at temperaturen i leiligheten er tilstrekkelig for at frostskader unngås.

Dersom det på sen kveldstid i boligen skal spilles høy musikk eller annen aktivitet som kan være til sjenanse, er det gjeldende skikk å varsle naboene på forhånd.

§ 2 Uteområdene

Andelseier har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet. Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse.
Trær og beplantning på fellesarealene kan bare fjernes med styrets samtykke. Ønsker andelseier å beplante sitt bruksområde må det beplantes slik at det ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet. Plenklipping på fellesarealene er et felles ansvar og utføres på den måte som styret til enhver tid finner formålstjenlig.

§ 3 Parkering

Det er ikke tillatt med biloppstilling inne på boområdet, unntatt ved helt nødvendig vare- og persontransport av kortvarig karakter. Parkering skal skje på felles parkeringsplass. Oppbevaring av biler, campingvogner, tilhengere, båter osv på borettslagets eiendom er bare tillatt med styres samtykke.

§ 4 Dyrehold

Det er generelt forbud mot hold av utegående dyr. Styret kan under forutsetning at gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til sjenanse for naboen eller de øvrige brukere av eiendommen godkjenne dyrehold, under forutsetning av at andelseier undertegner borettslagets dyreholdserklæring.

Utegående dyr som andelseier hadde før vedtakelsen av husordensreglene den 09.06.09. kan få beholde disse. Forutsetning er at den enkelte andelseier skriver under på Syverudlia borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner/ Varmepumper

Det er et generelt forbud mot montering av parabol eller andre antenner på bygningene i Syverudlia Borettslag. Styret kan under forutsetning av at antennen har som hensikt å gi andelseier tilgang til internett, godkjenne montering av antenner etter søknad til styret.

Det tillates ikke andelseier å montere varmepumper utvendig på bygningene i Syverudlia Borettslag.

§ 6 Fellesarealer

Renhold av felles gang/bod utføres av beboerne etter tur. Syverudlia borettslag har ansvaret for lys/varme og vedlikeholdt i fellesarealene. Andelseier skal ikke bruke fellesarealene slik at det er til sjenanse for naboen eller hindrer fremkommelighet.

Ved behov plikter andelseier å sørge for at styret for tilgang til leiligheten og fellesareal slik at styre kan får utøvd nødvendig tilsyn.

§ 7 Forsikring

Andelseier må selv sørge for forsikring av innbo og løsøre. Syverudlia borettslag svarer ikke for skade som egenhendig ved vilje eller grov uaktsomhet er påført boligen, eiendommens fellesarealer eller felles utstyr av andelseier eller hans husstand.

§ 8 Utfyllende bestemmelser

Innenfor rammen av husordensreglene, kan styret ved behov gi presiserende bestemmelser for å sikre at de overordnete hensyn i bofellesskapet er ivaretatt.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

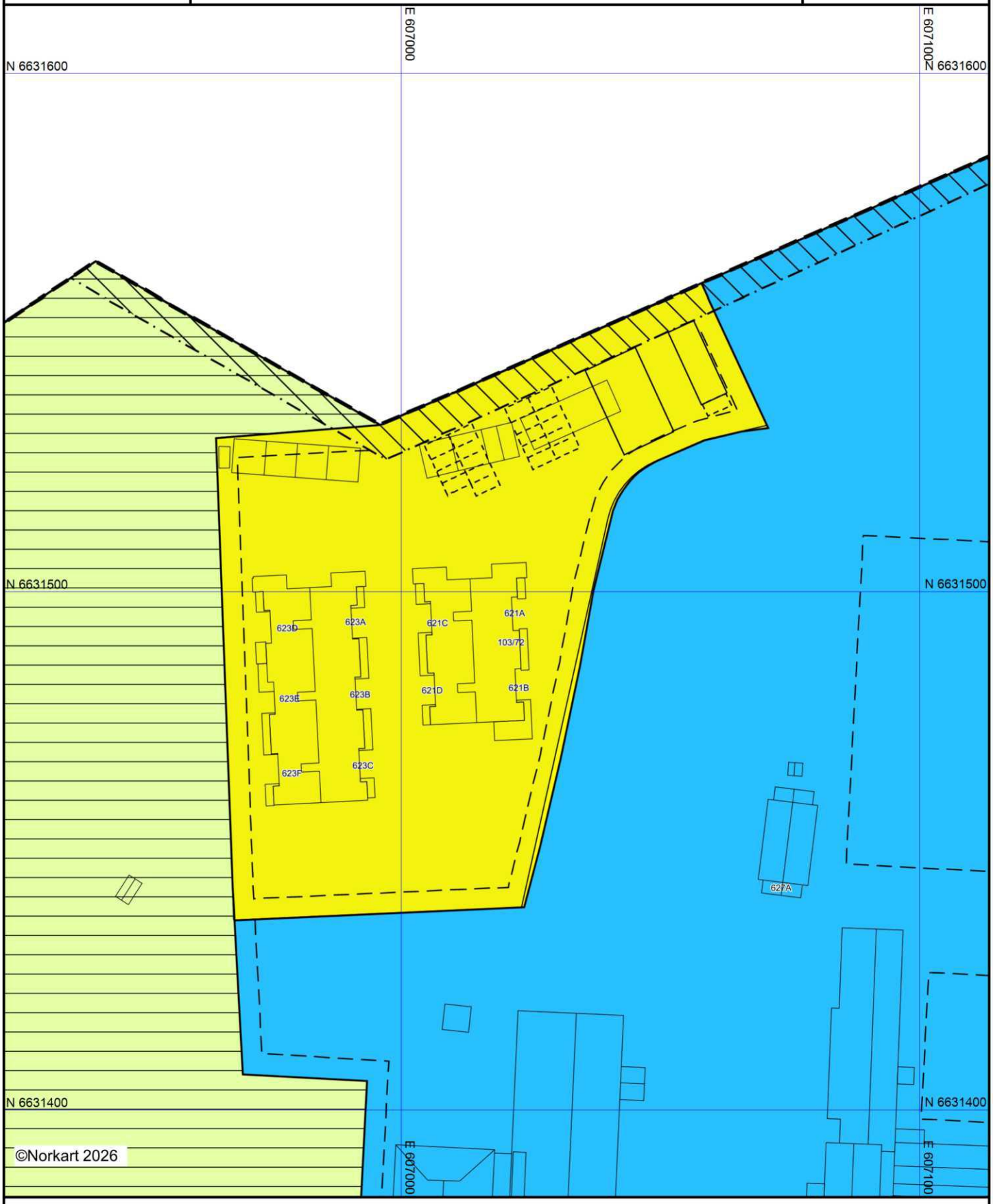
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/72
Adresse: Enebakkveien 623C
Dato: 03.08.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Hotell med tilhørende anlegg
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert parkeringsfelt

Ark. nr.: L12/227

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 19.11.03



LO-SKOLEN, SØRMARKA KURS- OG KONFERANSESENTER
REGULERINGSBESTEMMELSER
Mvr. : ny §5 vedtatt 12.11.07.

§ 1 Reguleringsområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.04.03, med endringer av 12.11.07.

§ 2 Reguleringsformål

Arealet innenfor reguleringsgrensen reguleres til:

Byggeområde kurs- og konferansesenter	(§ 25, 1. ledd nr 1)
Offentlig trafikkområde, kjørevei	(§ 25, 1. ledd nr 3)
Fareområde, høyspentlinjer	(§ 25, 1. ledd nr 5)
Spesialområder :	(§ 25, 1. ledd nr 6)

- Privat vei
- Naturvernområde
- Friluftsområde
- Renseanlegg

§ 3 Felles bestemmelser

a) naturmiljø

Planområdet grenser i kommuneplanens arealdel til landbruks-, natur- og friluftsområder i Marka. Det skal dermed tas spesielt hensyn til naturmiljøet. Tiltak med negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet skal unngås.

b) fornminner

Dersom man under arbeid i marken støter på et fornminne skal alt arbeid stanses, en sikringssone på 5 meter etableres, og Akershus fylkeskommune straks varsles jfr. kulturminnelovens § 8.

§ 4 Byggeområde – kurs- og konferansesenter

a) tilbygg og nybygg

Innenfor byggegrensen tillates det oppført tilbygg og nybygg i forbindelse med kurs- og konferansesenterets virksomhet.

b) utnyttelse

Totalt bruttoareal for bygningsmassen – Total-BRA – skal ikke overstige 24.500 m². Maksimal takhøyde er 12 m, (3 etasjer i tillegg til kjeller og loft, målt i hht. TEK). Planutvalget skal godkjenne etasjehøydene og kotehøyde for gulv i 1. etasje.

c) utforming

Ved behandling av søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for eiendommen. Planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering, vareinntak samt utomhusarealer for øvrig.

Ny bebyggelse skal være vakkert og solid formet, med et bevisst forhold til den eksisterende bebyggelsen. Det skal tas hensyn til stedets terreng og vegetasjon. Et hvert nytt prosjekt innenfor det regulerte byggeområdet vil alltid måtte vurderes ut fra estetikk, virkning på landskapsbildet og allmennhetens bruk av Marka.

d) ubebygget areal

Den naturnære karakteren til området skal bevares i størst mulig grad. Eksisterende vegetasjon i området bør i hovedsak bevares.

Innenfor byggeområdet tillates det anlagt plasser for parkering, aktiviteter, idrett etc, inkludert mindre terrenginngrep og oppføring av gjerder, mindre skur el. lign.

e) parkering

Det skal være tilstrekkelig med parkeringsplasser til virksomheten innenfor byggeområdet. Deler av parkeringsplassen skal være allment tilgjengelig, og kan ikke gjerdes inn. Det skal settes opp skilt på plassen om at denne også er åpen for parkering for friluftsformål.

§ 5 Byggeområde for boliger, sammenhengende bebyggelse

a) Bebyggelsens form

I området skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke. Maksimalt antall leiligheter er 20.

b) Tomteutnyttelse

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan. Tillatt bebygd areal (%BYA) skal ikke overstige 20%, jfr teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940.

Ved beregning av tomteutnytting skal det reserveres et areal på 18 m² pr. bolig for eventuell senere oppføring av garasje/carport.

c) Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d) Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det være minimum 25kvm uteoppholdsareal (MUA) samlet til privat og/eller felles bruk.

e) Garasje/parkering

Det er innenfor byggeområdet avsatt plass til 1 stk garasjeplass og 1 stk biloppstillingsplass pr bolig tilsammen 20 garasjeplasser og 20 biloppstillingsplasser. Garasjeplasser er lagt til felles garasjeanlegg i sammenhengende bebyggelse, se plassering i plankart.

f) Estetikk

Bebyggelsen skal ha karakter av sammenhengende bebyggelse. Dette gjelder også garasjeanlegg. Ny bebyggelse i form av garasjeanlegg skal utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Det skal ved alle søknadspliktige byggearbeider tas hensyn til stedet terreng og vegetasjon samt allmennhetens bruk av Marka.

g) Ubebygd areal

Den naturnære karakteren til området skal bevares i størst mulig grad. Eksisterende vegetasjon i området bør i hovedsak bevares.

Innenfor byggeområdet tillates det anlagt biloppstillingsplasser, lekeplass samt mindre terrenginngrep, oppføring av gjerder, terrasser e.l

§ 6 Offentlig kjørevei

Dersom trafikkbelastningen på avkjøringen til området fra Enebakkveien økes betraktelig, eller ved en større utbygging, kan det bli aktuelt å utbedre krysset. Statens Vegvesen skal ved hvert byggetrinn ha søknaden til uttalelse for å kunne ta stilling til evt. behov for tiltak i krysset på rv. 155.

§ 7 Friluftsområder

Det tillates enkel tilrettelegging for friluftsaktiviteter, tilpasset naturkvalitetene på stedet. Friluftsområdene skal være allment tilgjengelige, uten gjerder og andre hindre.

§ 8 Privat vei

Veien skal gi atkomst til kurs- og konferansesenteret, *byggeområde for boliger* og til parkeringsplasser for friluftsformål.

§ 9 Naturvernområde

a) vassdragsbeltet

Langs bredden av vassdraget skal det jfr. Vannressurslovens § 11 opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder ikke for godkjente byggverk i vannkanten. Det tillates ikke oppføring av nye bygninger eller utvidelser av eksisterende bygninger i vernesonen.

I forbindelse med eksisterende badebrygge og leirplass ved vannet tillates en forsiktig rydding av vegetasjonen. På eksisterende gressplener tillates enkel terrengbehandling og tilrettelegging for friluftsaktiviteter, i den grad dette ikke forringer naturkvalitetene.

b) allmenn ferdsel

Det er ikke anledning til å begrense allmennhetens tilgang til vernesonen med gjerder eller på annen måte. Den eksisterende turveien langs nordre ende av Syverudtjern kan forlenges sydover langs vannet. Det tillates anlagt en ny turvei fra nordre ende av tjernet opp til den offentlige kjøreveien.

§ 10 Fareområde, kraftlinjer

Kraftlinjen Abildsø–Solbergfoss (132 kV, Viken Nett) har et rydde- og byggeforbudsbelte på 30 m bredde. Distribusjonslinjene (22 kV, Energi1) har et tilsvarende belte på 10 m. Innenfor de klausulerte områdene tillates det ikke etablering av parkeringsplasser, veier idrettsplasser el. lign. uten godkjenning fra netteierne.

§ 11 Renseanlegg

Område for tekniske anlegg for behandling av avløp fra kurs- og konferansesenteret *og byggeområde for boliger*. Ved eventuell utbygging på senteret *og byggeområde for boliger* skal det i hvert tilfelle gjøres en faglig vurdering av renseanlegget, og om senteret *og boligene* bør tilknyttes det kommunale avløpsnettet.

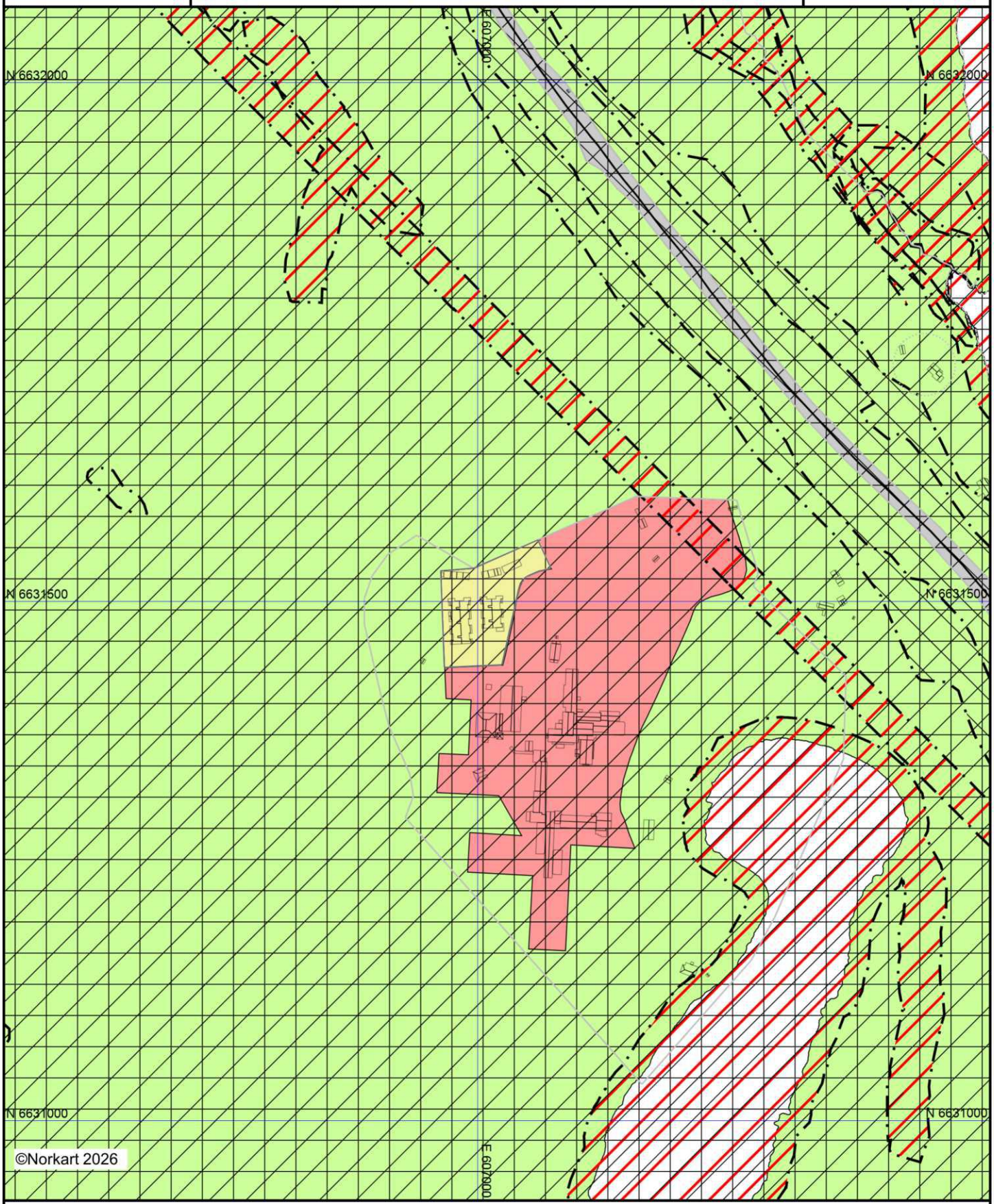
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/72
Adresse: Enebakkveien 623C
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nordre Follo kommune

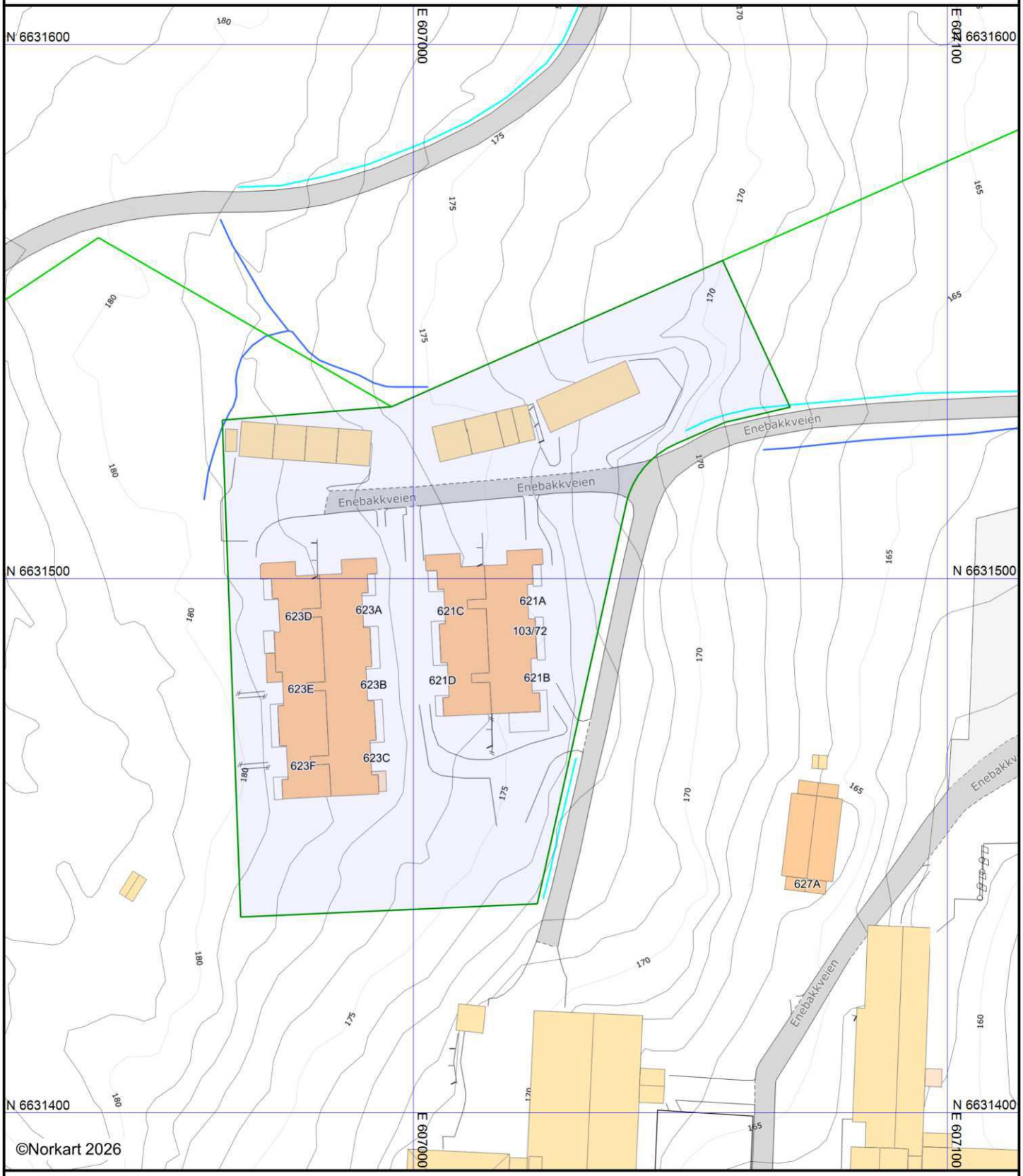
Grunnkart

Eiendom: 103/72
Adresse: Enebakkveien 623C
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 103/72//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	7 477,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631495,56	**Øst**	606992,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631529,7	606964,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,79	
2	6631436,65	606967,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	93,11	
3	6631439,13	607023,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,59	
4	6631514,02	607039,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	76,72	
5	6631525,21	607049,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,05	16,10
6	6631529,31	607058,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,25	
7	6631532,12	607070,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,42	
8	6631559,59	607057,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,24	
9	6631532,21	606995,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,77	

Utskriftsdato: 03.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enebakkveien 623C, 1404 SIGGERUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Andelen er ikke registert med egen vannmåler.

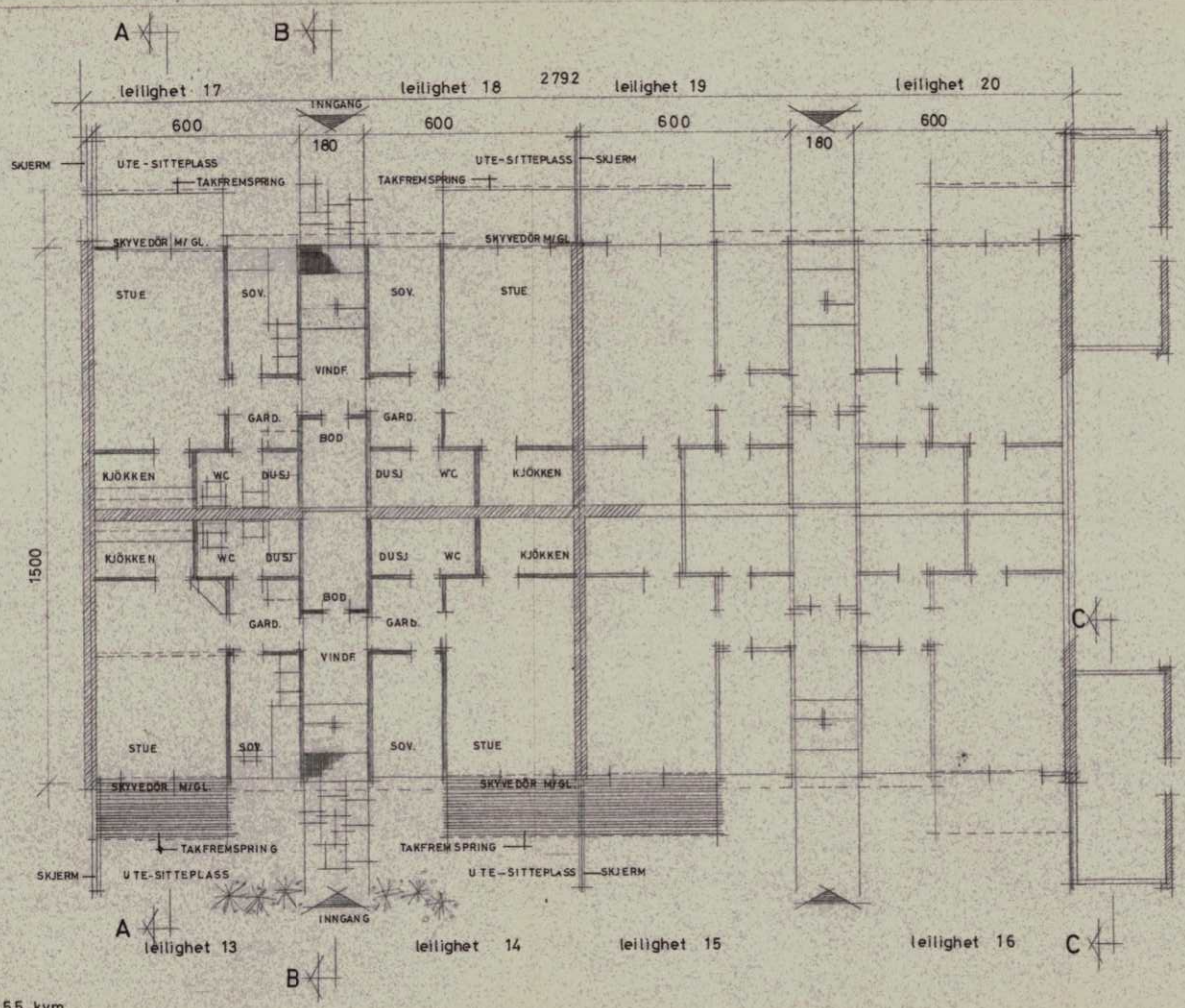
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.



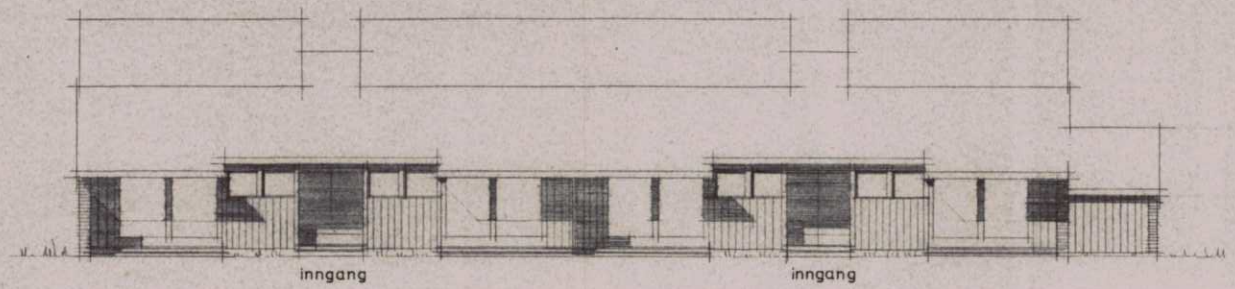
SNITT SOM FOR REKKE I

NTO FLATE: 41,55 kvm.

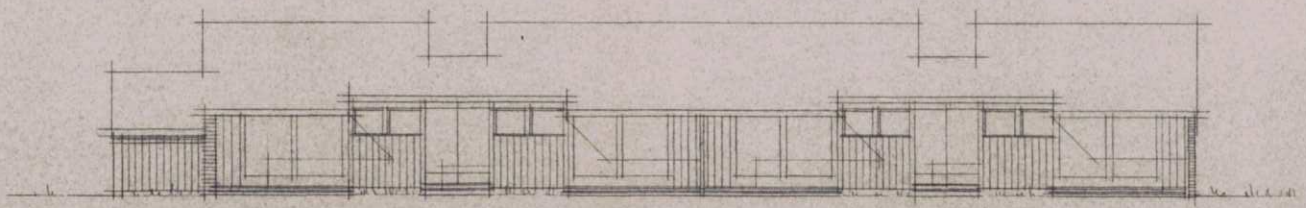
BYGN. JOURNAL NR. 332/71
29.NOV.1971
SAK. 3/2
I MØTE 13/10-71

LANDSORGANISASJONENS SKOLE, SÖRMARKA			
PLAN AV LEILIGHETER REKKE II	MÅL 1:100	BLOKK	TEGN. H. S.
HARALD SVEINHAUG ARKITEKT MNAL GJØVIK TLF. 71976	DATO 19.8-71	TEGN. NR. 505	ERST.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



fasade öst

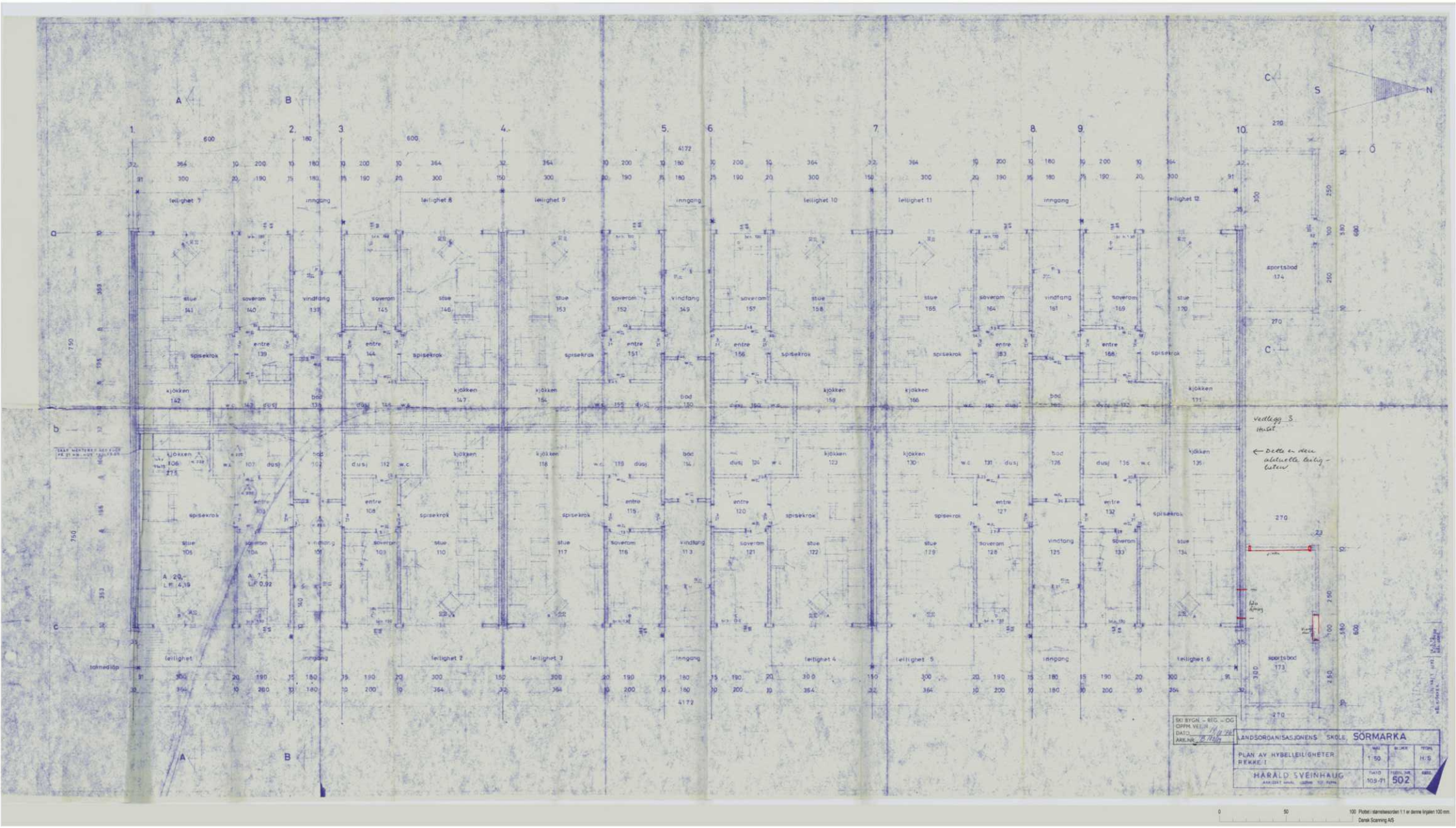


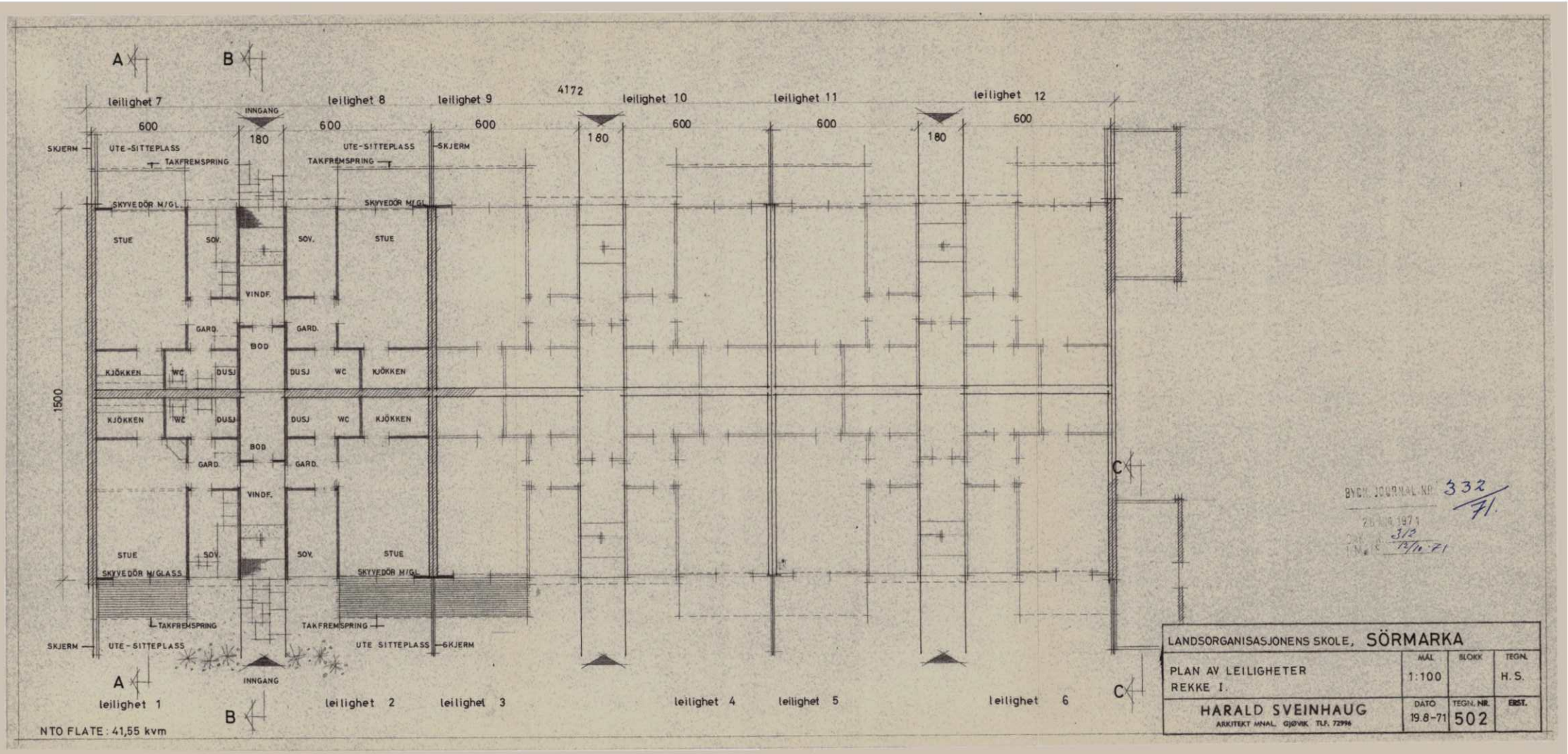
fasade vest

BYGNINGSJOURNAL NR. 332/71
28 AUG 1971
GNR. 31/3
BNR. 13/10-71

LANDSORGANISASJONENS SKOLE, SÖRMARKA			
FASADER REKKE II	MÅL 1:100	BLOKK	TEGN. H. S.
HARALD SVEINHAUG ARKITEKT MNAL GJØVIK TLF. 72996	DATO 19.8-71	TEGN. NR. 506	ERST.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


LANDSORGANISASJONENS SKOLE SØRMARKA
PLAN AV HYBELLEILIGHETER REKKE I
HARALD SVEINHAUG
1:50
H/S
109-71
502
leilighet 7
leilighet 8
leilighet 9
leilighet 10
leilighet 11
leilighet 12
leilighet 1
leilighet 2
leilighet 3
leilighet 4
leilighet 5
leilighet 6
inngang
sportsbod 174
sportsbod 173
Vedlegg 3 inntil
← Dette er den aktuelle leilighetene



BYGN. JOURNAL NR. 332/71.

26/8 1971

3/2

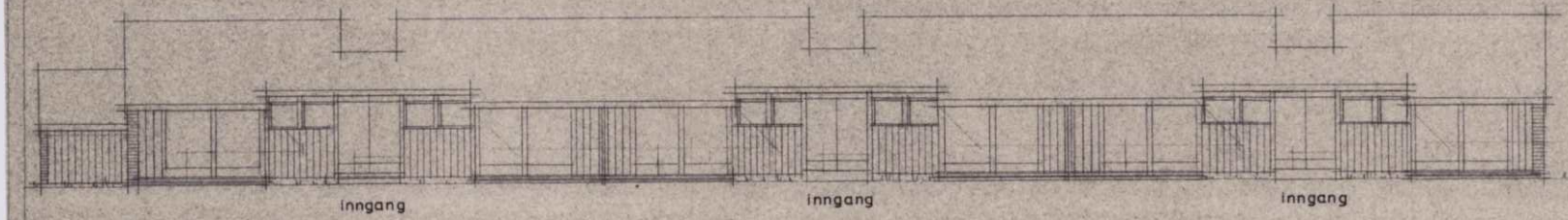
13/10-71

LANDSORGANISASJONENS SKOLE, SÖRMARKA

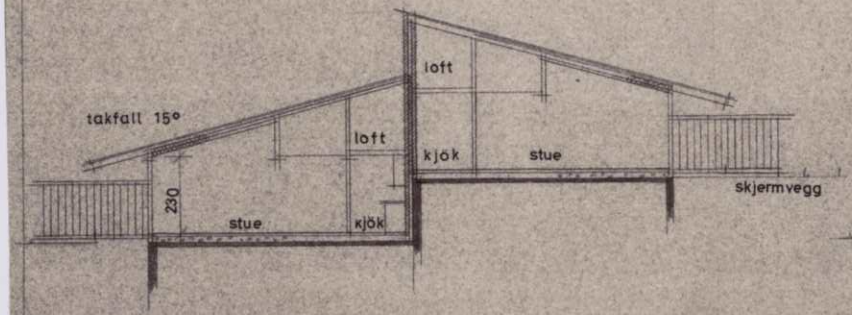
PLAN AV LEILIGHETER REKKE I.	MÅL 1:100	BLOKK	TEGN. H. S.
HARALD SVEINHAUG ARKITEKT MNAL. GJØVIK. TLF. 72996	DATO 19.8-71	TEGN. NR. 502	ERST.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

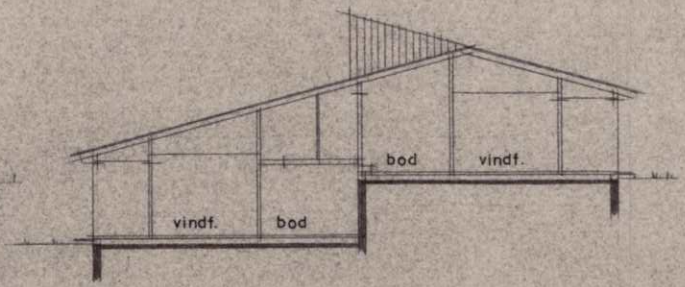
Dansk Scanning A/S



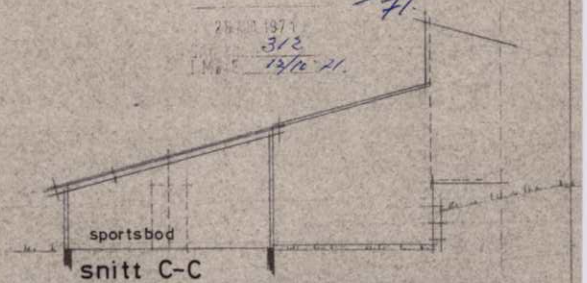
fasade vest



snitt A-A



snitt B-B

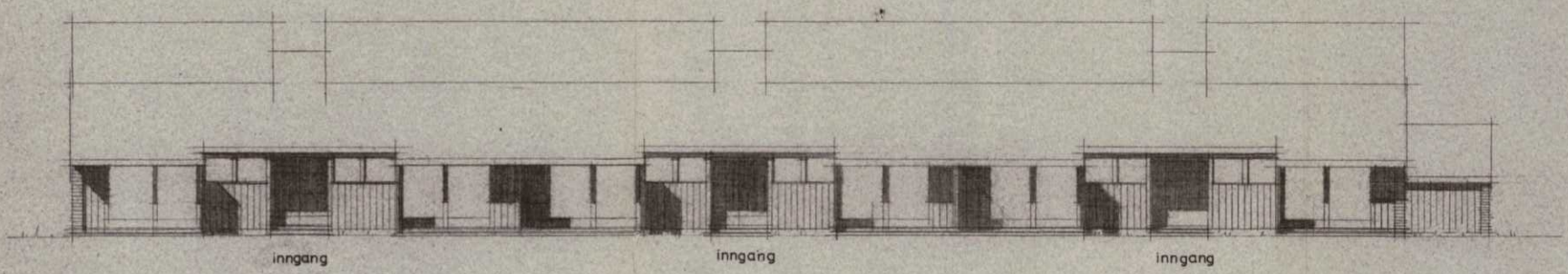


snitt C-C

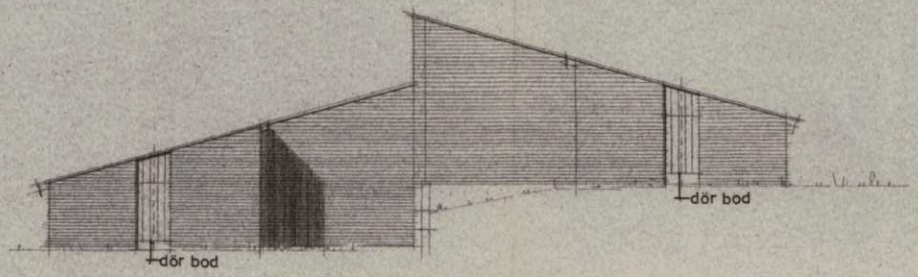
BYGN. JOURNAL NR. 332/71.
26.2.1971
3/2
13/12 71.

LANDSORGANISASJONENS SKOLE, SÖRMARKA			
FASADER og SNITT REKKE I	MÅL 1:100	BLOKK	TEGN. H. S.
HARALD SVEINHAUG ARKITEKT MNAL. GJØVIK TLF. 72916	DATO 19.8-71	TEGN. NR. 503	ERST.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



fasade öst



fasade nord

BYGN. JOURNAL NR. 332/71
26.08.1971
3/2
13/10 71

LANDSORGANISASJONENS SKOLE, SØRMARKA			
FASADER REKKE I	MÅL 1:100	BLOKK	TEGN. H. S.
HARALD SVEINHAUG ARKITEKT MNAL. GJØVIK TLF. 72996	DATO 19.8-71	TEGN. NR. 504	EKST.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Energiattest



Adresse **Finstadskogen 1, 1406 SKI**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326973**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148869456**
Gårdsnummer **137**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 243 kWh**



Finstadskogen 1, 1406 SKI

Detaljering

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

Finstadskogen 1, 1406 SKI

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Enebakkveien 623 C, 1404 Siggerud
Gnr. 103, Bnr. 72, andelsnr. 7 i SYVERUDLIA BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Anna Louise Undén

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 412 26 058

E-post: anna.unden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
